



ГЛАВСТРОЙ-ЭКСПЛУАТАЦИЯ

ДОГОВОР № ЛП-ГСЭ-_____
управления (обслуживания)
многоквартирным домом ЖК «Эмеральд»



УПРАВЛЯЮЩИЙ

ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ»

ВЛАДЕЛЕЦ

МОСКВА

Договор управления (обслуживания) многоквартирным домом ЖК «Эмеральд»

г. Москва

«___» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ГЛАВСТРОЙ-ЭКСПЛУАТАЦИЯ» (ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ»), Лицензия № 077 000308 от 09 апреля 2015 года на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в г. Москве, именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице Управляющего Ристолайнен Ольги Владимировны, действующей на основании Доверенности № 24/16-ГСЭ от «01» марта 2016 года, с одной стороны,

и

являющийся (-еся) собственники(-ами) / инвесторы (-ами) квартиры/помещения (жилой и/или нежилого) № _____, общей площадью _____ кв.м., (летних помещений, неотапливаемых балконов, лоджий, веранд и террас, площадью - _____ кв.м.) – далее по тексту – «Квартира», «Помещение», в многоквартирном доме № 103 по адресу: г. Москва, проспект Ленинский (ЖК «Эмеральд») (далее - «Объект», «Дом», «Жилой дом», «Многоквартирный дом», «Жилой комплекс»), именуемый(е) в дальнейшем «Владелец», с другой стороны,

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

1. Предмет Договора



1.1. Цель заключения Договора: предоставление коммунальных и иных услуг Владельцам с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания в Доме и надлежащего содержания общего имущества Дома.

1.2. Управляющий по заданию Владельца в течение согласованного в Договоре срока за плату (размер платы, цены, ставки, тарифы, стоимость обслуживания указаны в Приложении № 1 «Стоимость обслуживания многоквартирного дома ЖК «Эмеральд») обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, содержанию, ремонту и техническому обслуживанию общего имущества Дома, озеленению, благоустройству придомовой территории Дома, а также предоставлять коммунальные и эксплуатационные услуги Владельцу, далее - «Обслуживание», в соответствии с указанным в п. 2.1. Договора перечнем работ и услуг, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Домом деятельность.

1.3. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющим, может производиться по решению общего собрания собственников помещений Дома, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

1.4. Состав общего имущества Дома определяется ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации с учетом территориального расположения Дома и действующих нормативно-правовых документов на такой территории, а также данных, утвержденных в техническом паспорте БТИ, копия которого хранится у Управляющего. Сведения технического паспорта являются доступными для всех Владельцев помещений Дома и предоставляются Владельцу по отдельному письменному запросу и факту оплаты в соответствии с Прейскурантом дополнительных работ и услуг, утвержденным Управляющим на дату представления такого запроса.

1.5. Заключение Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем. При этом, Владелец передает Управляющему, а Управляющий принимает от Владельца, с учетом срока действия данного Договора и до принятия иного решения общим собранием собственников Дома, в безвозмездное пользование:

-  Отдельно стоящее здание индивидуального теплового пункта (ИТП) с размещенным в нём технологическим оборудованием с целью обеспечения выполнения Управляющим п. 1.1. Договора своими силами и/или путем привлечения силами третьих лиц (специализированных организаций);
-  помещение диспетчерской и оборудование, находящееся в данном помещении, с целью обеспечения круглосуточной работоспособности данного оборудования своими силами и/или путем привлечения силами третьих лиц (специализированных организаций), а также с целью








обеспечения выполнения Управляющим п. 1.1. Договора путем размещения в данном помещении персонала Управляющего;

1.6. Предоставление дополнительных работ и услуг Управляющим для Владельца осуществляется по запросу последнего. Виды и стоимость дополнительных работ и услуг указаны в Прейскуранте дополнительных работ и услуг. Виды и стоимость работ и услуг, указанных в таком перечне, меняются Управляющим в одностороннем порядке. Стоимость дополнительных работ и услуг может меняться по факту изменения такой стоимости в указанном перечне. Актуальный Прейскурант дополнительных работ и услуг утверждается исполнительным органом Управляющего. Ознакомиться с Прейскурантом дополнительных работ и услуг Владелец может, запросив таковой у Управляющего (менеджера объекта, иного ответственного лица) или ознакомившись с таковым на сайте Управляющего или на информационном стенде, размещенном в пределах общего имущества МКД.

2. Права и обязанности Сторон






2.1. Управляющий по Договору обеспечивает своими силами и/или с привлечением третьих лиц следующие работы и услуги по управлению Домом:

2.1.1. Санитарно-гигиеническое содержание Дома в соответствии действующими нормами и правилами:

-  сухая и влажная уборка общего имущества Дома (увеличение периодичности сухой и влажной уборки Дома возможно при увеличении тарифов на обслуживание; выполнение указанных мероприятий внутри помещения Владельца выполняется за отдельную плату по взаимному согласию сторон);
-  установка контейнеров для твердых бытовых отходов в специально отведенных местах и вывоз бытовых отходов, образуемых при эксплуатации Дома (вывоз строительного (крупногабаритного) мусора оплачивается Владельцем отдельно в соответствии с Приложением № 18);
-  дезинсекция и дератизация технических помещений Дома по мере необходимости (выполнение указанных мероприятий внутри помещения Владельца выполняется за отдельную плату по взаимному согласию сторон);
-  мытье окон в Местах общего пользования 2 раза в год;
-  сервис грязезащитных ковров;
-  вывоз снега в зимний период;
-  оформление входных групп дома цветочными композициями.

2.1.2. Санитарно-гигиеническое содержание, благоустройство и озеленение придомовой территории Дома (увеличение периодичности работ, выполняемых при содержании придомовой территории Дома возможно при увеличении тарифов на обслуживание; монтаж объектов благоустройства и дополнительное озеленение придомовой территории Дома, не предусмотренных строительным проектом благоустройства, возможны при увеличении тарифов на обслуживание или дополнительном разовом платеже).

2.1.3. Техническое содержание Дома в соответствии с действующими нормами и правилами:

-  техническое обслуживание инженерных систем и коммуникаций Дома (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, вентиляция) до точек подключения к оборудованию Владельца в Квартире согласно актам разграничения эксплуатационной ответственности, являющихся Приложениями к настоящему Договору, а также документам, утвержденным между Управляющим и поставщиками коммунальных ресурсов.
-  техническое обслуживание систем пожаротушения, оповещения, дымоудаления, ливневого стока, автоматики и диспетчеризации инженерных систем, видеонаблюдения, контроля доступа и иных систем, входящих в состав общего имущества Дома.
-  техническое обслуживание слаботочной сети Дома согласно акту и инструкции, являющихся Приложением к настоящему договору.
-  техническое обслуживание конструкций Дома.
-  техническое обслуживание лифтового хозяйства и подъёмных устройств.



2.1.4. Обеспечение коммунальными услугами в части общедомовой нагрузки и в соответствии с действующими правилами предоставления коммунальных услуг, в случае готовности сетей, принимающих и проводящих в Дом коммунальные ресурсы. Вопрос готовности сетей регулируется Владельцем Дома.

2.1.5. Проведение текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома в рамках запланированных объёмов, ежегодно утверждаемых на общем собрании собственников Дома с определением источников их финансирования. Предложения о составе таких работ и их стоимости готовит Управляющий. Работы по текущему ремонту, не являющиеся для Дома и Владельца потенциальной угрозой безопасности и аварийности, и не утвержденные общим собранием собственников Дома в текущем периоде, являются предметом рассмотрения для внесения в план работ и услуг на будущий период, в случае соответствующего письменного обращения Владельца в адрес Управляющего и в случае отсутствия

задолженности Владельца и иных Владельцев Управляющему в размере, не позволяющему Управляющему, исходя из экономических предпосылок, выполнить такие работы.

2.1.6. Подготовка Дома к эксплуатации в осенне-зимний период.

2.1.7. Организация круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания Дома:

-  организация круглосуточной диспетчерской службы Управляющим с целью возможности Владельцу оставить заявку по обслуживанию Дома / Квартиры или сообщить об аварийной ситуации в любое время суток;
-  организация Управляющим работ по обслуживанию Дома, позволяющим локализовать аварийную ситуацию в любое время суток, с учетом существующих нормативов.

2.1.8. Поддержание в рабочем состоянии установленных на придомовой территории Дома технических средств безопасности и контроля доступа (видеонаблюдение, СКУД, ЗУ, шлагбаумы и прочее).

2.1.9. Услуги контроля доступа в Дом и/или придомовую территорию Дома (охрана или консьерж или портье), в т.ч. организация пропускного режима, обеспечение общественного порядка (выдача пропусков осуществляется по факту оплаты Владельцем расходов Управляющего, связанных с изготовлением таких пропусков).

2.1.10. Услуги информационно-расчетного центра (начисление платежей за ЖКУ, формирование и рассылка платежных документов, ведение лицевых счетов) и услуги паспортного стола (регистрация, оформление жилищных справок (выписки из домовой книги и прочие)).

2.2. Перечень услуг и работ в отношении Дома определяется в соответствии с Постановлением РФ с учетом конструктивных элементов Дома, наличия и состава внутридомовых инженерных систем, наличия земельного участка, геодезических и природно-климатических условий расположения Дома. Управляющий может оказывать Владельцу также дополнительные платные услуги, не входящие в приведенный выше перечень по заявлению Владельца и по согласию Сторон.

2.3. Управляющий обязуется:

2.3.1. Осуществлять Обслуживание Дома в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, инструкций, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.3.2. Хранить и вести соответствующую техническую документацию на Дом.

2.3.3. Не позднее, чем за 3-е суток, предупреждать Владельца о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг, за исключением аварийных ситуаций в Доме, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Дома. Информировать Владельца о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного Договором, в течение 1 (Одних) суток с момента обнаружения таких недостатков, в том числе путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Дома.

2.3.4. Обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания в Доме.

2.3.5. Представлять интересы Владельца и лиц, пользующихся принадлежащим ему помещением на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

2.3.6. Предоставлять Владельцу (по запросам либо путем вывешивания на информационных стендах Дома) ежегодный отчет о выполнении Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

2.3.7. Организовывать прием Владельцев жилых и нежилых помещений в Доме по вопросам, касающимся Обслуживания Дома.

2.3.8. Представлять Владельцу предложения о необходимости проведения капитального ремонта Дома либо отдельных его частей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта Дома.

2.3.9. Представлять Владельцу предложения о необходимости проведения текущего ремонта общего имущества Дома, за исключением инженерных сетей, либо отдельных его частей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, и другие предложения, связанные с условиями проведения текущего ремонта Дома.

2.3.10. Публично не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся персональных данных Владельца, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством, включая запросы правоохранительных и иных компетентных органов.

2.3.11. Предоставлять или организовывать предоставление Владельцу или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Домом, содержания и ремонта общего имущества Дома.

2.3.12. На срок действия данного Договора и до принятия иного решения общим собранием собственников Дома, принять от Владельца в безвозмездное пользование отдельно стоящее здание ИТП с размещенным в нём технологическим оборудованием с целью обеспечения выполнения Управляющим п. 1.1. Договора своими силами и/или путем привлечения силами третьих лиц (специализированных организаций).

2.3.13. На срок действия данного Договора и до принятия иного решения общим собранием собственников Дома, принять от Владельца в безвозмездное пользование помещение диспетчерской и оборудование, находящееся в данном помещении, с целью обеспечения круглосуточной работоспособности данного оборудования своими силами и/или путем привлечения силами третьих лиц (специализированных организаций), а также с целью обеспечения выполнения Управляющим п. 1.1. Договора путем размещения в данном помещении персонала Управляющего.

2.3.14. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных Договором, уведомить Владельца о причинах нарушения. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

2.3.15. Информировать Владельца об изменении размера платы по Договору не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и/или изменения размера платы по Договору, установленной в соответствии с разделом 4 Договора, путем вывешивания соответствующей информации на информационных стендах, установленных в пределах Дома, и/или путем размещения соответствующей информации на официальном сайте Управляющего.

2.3.16. По требованию Владельца производить либо организовывать проведение сверки платы по Договору и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

2.3.17. Организовать начисление платы за обслуживание Дома с передачей платежных документов Владельцу путем их размещения в почтовом ящике Владельца.

2.3.18. Выдавать по запросу Владельца различные жилищные справки. В случае, если у Владельца имеется задолженность по оплате услуг Управляющего, выдача справок Владельцу осуществляется только после погашения соответствующей задолженности. В случае, если Владелец не имеет возможности погасить указанную задолженность на день заключения сделки по купле-продаже своего помещения, то он обязан прописать опцию по солидарной ответственности за образовавшийся долг по жилищно-коммунальным услугам и оплате иных услуг Управляющего с включением суммы указанного долга в стоимость своего помещения с целью дальнейшего погашения долга перед Управляющим после заключения сделки по купле-продаже своего помещения. Справка о задолженности или её отсутствии выдается с учетом сальдо на последний отчетный период.

2.3.19. Разместить в пределах общего имущества Дома информацию об Управляющем, в т.ч. контактные номера диспетчерской службы, часы работы, информацию об исполнительном органе Управляющего и лицах, обслуживающих Дом.


2.3.20. При регистрации Владельца в личном кабинете на официальном сайте Управляющего, передать Владельцу пароль и логин от такого личного кабинета.


2.3.21. Принять к расчетам показания индивидуальных приборов учета (ИПУ), установленных в помещении Владельца в случае, если они переданы в установленном порядке Владельцем в срок до 21 числа текущего месяца в установленном порядке. В противном случае осуществлять Владельцу начисления за услуги водопотребления, водоотведения, электроснабжения, отопления в соответствии с п. 2.5.11.



















2.3.22. В установленном законодательстве порядке принять в эксплуатацию и учет ИПУ воды у Владельца при соблюдении последним законодательства в отношении порядка ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета воды.


2.4. Владелец обязуется:

2.4.1. Использовать принадлежащее ему Помещение и общее имущество Дома в соответствии с действующими жилищными нормами и правилами, санитарными и эксплуатационными нормами, правилами пожарной безопасности, в соответствии с ч. 4 ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, поддерживать своё Помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, в том числе:

 содержать в чистоте и порядке места общего пользования Дома, не допуская их захламления и загрязнения; не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, в т.ч. входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, межквартирные поэтажные коридоры, проходы, лестничные марши, лестнично-лифтовые узлы, вестибюли первых этажей;

 не загромождать в Помещении проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а в случае возникновения аварийной ситуации, предоставить беспрепятственный доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

-  не хранить в Помещении Владельца и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы;
-  не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены и в местах общего пользования Дома;
-  не наносить своими действиями вред общедомовому имуществу Многоквартирного дома;
-  не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в Помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне Помещения. Соблюдать санитарно-эпидемиологические нормы при выгуле животных на придомовой территории Дома;
-  не допускать выполнения работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения Дома.
-  производить мероприятия по переустройству помещения (перепланировку помещения, переоборудование помещения, реконструктивные работы) в соответствии с Порядком переустройства помещений в жилых домах и действующим законодательством только после письменного уведомления Управляющего;
-  в случае проведения мероприятий по переустройству помещения (перепланировке помещения, переоборудовании помещения, реконструктивным работам), предоставить Управляющему в письменном виде перечень мероприятий по переустройству помещения, эскиз и/или проект переустройства, техническую и иную документацию, имеющую отношение к проводимым мероприятиям по переустройству Помещения Владельца;
-  в соответствии с требованиями утвержденных органами местного самоуправления порядка переустройства помещений в жилых домах, получить в установленном порядке разрешение на переустройство помещений и производство связанных с ним ремонтно-строительных работ в жилом доме.
-  не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых Помещений в процессе проведения мероприятий по переустройству Помещения;
-  не проводить перенос инженерных сетей и мероприятия по переоборудованию, изменяющих проектную конструкцию подводящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков отопления, холодного, горячего водоснабжения и канализации, в т.ч. не устанавливать регулируемую и запорную арматуру на внутридомовых стояках (изменение конструкции подводящих сетей, их диаметра, сокрытия в стенах приводит к изменению работоспособности сетей и значительно усложняет обслуживание этих сетей);
-  не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению: не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления, не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в Помещении Владельца на бытовые нужды (данные мероприятия ведут к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги);
-  не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления без согласования с Управляющим; не производить мероприятий по переносу и/или устройству дополнительных радиаторов отопления (установка более мощных отопительных приборов ведет к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги);
-  не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, без письменного согласования Управляющего (расчетную мощность электропитания в Квартире Владельца);
-  не устанавливать телевизионные и иные приемо-передающие антенны на фасаде Многоквартирного дома, чердачных помещениях или на техническом этаже. Установка телевизионных и иных приемо-передающих антенн на крыше Многоквартирного дома возможна только при наличии письменного согласования с Управляющим;
-  не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов без согласования с Управляющим;
-  не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов;
-  не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
-  соблюдать Закон города Москвы об обеспечении тишины и покоя граждан в ночное время, и не создавать повышенного шума в Помещении и местах общего пользования Дома;

 в случае замены и/или установки инженерного оборудования, увеличивающего энерго-, водопотребление, нести, вызванные данными мероприятиями, дополнительные расходы по оплате коммунальных услуг.

2.4.2. Пользоваться имуществом в Доме в соответствии с его назначением.

2.4.3. В целях обеспечения пожарной безопасности не складировать (размещать) вещи в лифтовых (приквартирных) холлах, вестибюле, пожарных и переходных балконах, в подземном гараже. В случае нарушения данного правила Управляющий вправе самостоятельно освободить указанные помещения от вещей Владельца, в т.ч. и путем их выноса с территории Дома и утилизации, предварительно уведомив Владельца не менее чем за 3 (Три) календарных дня. Владелец обязуется не проводить изменение объёмно-планировочных решений мест общего пользования, установку перегородок, в результате установки которых может уменьшиться зона действия противодымной вентиляции.

2.4.4. Установить в Помещении систему пожаротушения, в соответствии с Инструкцией выполнения работ по системам автоматической противопожарной защиты и порядок приема их в эксплуатацию (Приложение № 12 к Договору) в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.4.5. При проведении строительно-отделочных работ в Помещении соблюдать указанные в гл.3 Договора правила.

2.4.6. При проведении строительно-отделочных работ в Помещении соблюдать Инструкцию о проведении строительно-отделочных работ в жилых и нежилых помещениях Дома (Приложение № 2 к Договору), а также Регламенты и Инструкции на выполнение отдельных видов работ, утвержденные Управляющим, а именно:

Приложение № 3: РЕГЛАМЕНТ выполнения строительных (монтажных) работ на системах водоснабжения и канализации квартир, а также порядок приема их в эксплуатацию;

Приложение № 6: ИНСТРУКЦИЯ выполнения строительных (монтажных) работ на системах отопления жилых и нежилых помещений, квартир, а также порядок приема их в эксплуатацию;

Приложение № 8: РЕГЛАМЕНТ выполнения работ по системам вентиляции и кондиционирования;

Приложение № 10: ИНСТРУКЦИЯ выполнения работ по слаботочной сети и порядок приема их в эксплуатацию;

Приложение № 12: ИНСТРУКЦИЯ выполнения работ по системам автоматической противопожарной защиты и порядок приема их в эксплуатацию;

Приложение № 14: РЕГЛАМЕНТ выполнения работ по реконструкции электрооборудования квартир (изменение проектной схемы внутренней электрической сети квартиры) и порядок приема их в эксплуатацию.


2.4.7. Своевременно и полностью оплачивать стоимость обслуживания в сроки и в порядке, указанные в гл. 4. Договора, а также в установленном порядке передавать Управляющему показания ИПУ, установленных в Помещении Владельца, в срок до 21-го числа текущего месяца.








2.4.8. Обеспечить доступ представителей Управляющего в Помещения для осмотра технического и санитарного состояния инженерного оборудования и контроля за его эксплуатацией, осмотра конструктивных элементов здания, а также проведения профилактических работ на инженерных сетях, находящихся в ответственности Управляющего. В случае аварии инженерных систем в Помещениях Владельца обеспечить незамедлительный доступ работникам аварийных бригад Управляющего в Помещения в любое время суток самостоятельно либо через своего представителя. В случае необеспечения доступа или отказа предоставить доступ, ответственность за причинный ущерб общему имуществу Дома или иным Владельцам, третьим лицам несет Владелец, не обеспечивший доступ или отказавший в доступе Управляющему.

2.4.9. Предоставить контактные телефоны своих представителей, имеющих ключи от Помещений, или непосредственно предоставить ключи от Помещений на случай отсутствия Владельца для обеспечения доступа в Помещения Владельца при возникновении аварийных ситуаций. В случае невыполнения Владельцем данного обязательства, Управляющий вправе в случае аварии инженерных систем осуществить вскрытие Помещений Владельца с составлением соответствующего акта, если Управляющий основательно полагает, что по характеру аварии никакими другими способами ликвидировать ее не представляется возможным и создается угроза безопасности и/или ущерба третьим лицам. При этом расходы, связанные с вскрытием и установкой нового замка/двери, несет Владелец.

2.4.10. Соблюдать правила пользования лифтом, вывешенные в лифтовых холлах Дома.

2.4.11. Соблюдать установленный пропускной режим и общественный порядок на территории Дома:

 своевременно подавать заявки и документы установленной формы и получать пропуски, в том числе на автотранспорт (временные пропуска для гостей и обслуживающего персонала). В случае утраты пропуска, а также в случае утраты лицами права доступа в Помещения Владельца, незамедлительно в письменном виде информировать об этом Управляющего для аннулирования пропусков и принятия мер по недопущению несанкционированного прохода на территорию Дома;

-  при проходе (проезде) на территорию Дома предъявлять сотруднику охраны для проверки личные пропуска или другие документы, подтверждающие законность прохода (проезда) на Объект. Запрещается передача личных пропусков другим лицам;
 -  не парковать автомашины на придомовой территории в неустановленных местах, в том числе на проездах и перед главным входом в Дом. Площадку перед главным входом разрешается использовать только для посадки-высадки пассажиров и разворота транспортного средства;
 -  не использовать придомовую территорию в коммерческих целях, за исключением случаев наличия законных на то оснований;
 -  не размещать на придомовой территории (в том числе личный) грузовой автотранспорт, автобусы, крупногабаритные прицепы и т.п.
- 2.4.12. Сообщать Управляющему о выявленных неисправностях общего имущества в Доме.
- 2.4.13. Предоставлять Управляющему в течение 3 (Трех) рабочих дней сведения:
-  о заключении в отношении своих Помещений договоров пользования, найма, аренды, а также договоров по отчуждению недвижимого имущества с указанием Ф.И.О. лица, или реквизитов юридического лица, ответственных за оплату обслуживания, с предоставлением копий указанных документов;
 -  об изменении общей площади жилых и нежилых помещений и/или летних помещений - экспликацию БТИ либо свидетельство о регистрации права собственности;
 -  о принятии решений Общим собранием собственников, затрагивающих интересы Управляющего, после подписания соответствующего протокола собрания собственников.
- 2.4.14. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 19.00 до 9.00 и с 13.00 до 15.00. При проведении ремонтных работ составить акт согласия о проведении работ в определённые часы времени с соседями по этажу и соседями ниже и выше на 1 этаж по соответствующему стояку. Копию такого акта передать Управляющему. В случае несоблюдения указанных условий Владельцем Управляющий применяет меры административного наказания в соответствии с Приложением № 17 к Договору (Перечень нарушений и штрафных санкций).
- 2.4.15. В случае нарушения инструкций, предусмотренных данным Договором, а также иных правил и обязанностей, связанных с проживанием в Доме, Владелец обязан понести штрафные санкции, в случае если по факту такого нарушения Управляющим составлен соответствующий акт с участием соседа(ей) Владельца, подтверждающий нарушение. Перечень нарушений и штрафных санкций указан в Приложении № 17. Указанные штрафы перечисляются Управляющему в безналичной форме, в назначении платежа указывается «Оплата штрафа». Средства, полученные Управляющим, с оплаты Владельцем штрафных санкций, используются на финансирование работ, указанных в пункте 2.1, в случае, если такой платеж возможно идентифицировать по его назначению.
- 2.4.16. На срок действия данного Договора и до принятия иного решения общим собранием собственников Дома, передать Управляющему в безвозмездное пользование отдельно стоящее здание ИТП с размещенным в нём технологическим оборудованием с целью обеспечения исполнения Управляющим п. 1.1. Договора своими силами и/или путем привлечения силами третьих лиц (специализированных организаций).
- 2.4.17. На срок действия данного Договора и до принятия иного решения общим собранием собственников Дома, передать Управляющему в безвозмездное пользование помещение диспетчерской и оборудование, находящееся в данном помещении, с целью обеспечения круглосуточной работоспособности данного оборудования своими силами и/или путем привлечения силами третьих лиц (специализированных организаций), а также с целью обеспечения выполнения Управляющим п. 1.1. Договора путем размещения в данном помещении персонала Управляющего.
- 2.4.18. При проведении общего собрания собственников пригласить Управляющего на такое собрание, письменно известив Управляющего о таком собрании не менее чем за 10 (Десять) дней. Владелец обязан осуществить допуск уполномоченного представителя Управляющего к работе счетной комиссии общего собрания собственников.
- 2.4.19. После получения свидетельства о праве собственности передать его копию Управляющему в течение 10 (Десять) календарных дней в целях обеспечения Управляющим полноценного учета Помещений.
- 2.3.20. В установленном законодательстве порядке сдать в эксплуатацию и учет индивидуальные приборы учета (ИПУ) воды Управляющему при соблюдении законодательства в отношении порядка ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета воды.

2.5. Управляющий вправе:

2.5.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Заключать договоры на выполнение отдельных работ и услуг, оговоренных в п.2.1. Договора с юридическими и физическими лицами по своему выбору во исполнение данного Договора.

- 2.5.2. Заключать от своего имени с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с действующим законодательством, обеспечивающие предоставление коммунальных и иных услуг Владельцам в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором. Управляющий вправе перевыставлять Владельцу, в соответствии с действующим законодательством, объёмы и стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых на общие нужды Дома, связанные с его содержанием.
- 2.5.3. В случае привлечения третьих лиц (специализированных организаций) передавать в безвозмездное пользование отдельно стоящее здание ИТП с размещенным в нём технологическим оборудованием с целью обеспечения круглосуточной работоспособности данного оборудования путем силами привлеченных лиц.
- 2.5.4. В случае аварий в жилых и нежилых помещениях Владельца в его отсутствие, вызывать последнего или его представителя в любое время суток по телефону.
- 2.5.5. При изменении площадей и/или назначения и/или конфигурации жилых и нежилых помещений, летних помещений Владельца, производить перерасчет размера оплаты обслуживания по Договору, с даты получения Управляющим соответствующих документов.
- 2.5.6. Представлять интересы Владельца, связанные с использованием, содержанием и ремонтом общего имущества Дома и придомовой территории, в отношениях с третьими лицами.
- 2.5.7. Требовать от Владельца внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.
- 2.5.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Владельцу в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством.
- 2.5.9. Организовывать работу паспортистов и расчетного центра и вести соответствующий учёт.
- 2.5.10. Проверять, в том числе при помощи специальных инструментов, документацию, работоспособность, конструкцию и текущие показания ИПУ, установленных в Помещении Владельца, не менее, чем 1 раз в течение полугодия, в соответствии с действующим законодательством.
- 2.5.11. Осуществлять Владельцу начисления за услуги водопотребления, водоотведения, электроснабжения, отопления по существующим нормативам, номиналам, средним показателям, иным расчетам, в соответствии с действующим законодательством, в случае отсутствия соответствующих показаний ИПУ за отчетный период у Управляющего в срок до 21 числа текущего месяца. Передать соответствующие показания ИПУ Управляющему Владелец может через личный кабинет на официальном сайте Управляющего, посредством передачи показаний на бумажном носителе менеджеру объекта или в специальный ящик для корреспонденции, находящийся на Доме, посредством отправления электронного сообщения по адресу: gse-info@glavstroy.ru, с указанием номера ИПУ, квартиры, адреса Дома. Подтверждение о получении Управляющим показаний ИПУ отражается в платежном документе.
- 2.5.12. Самостоятельно зарегистрировать Владельца после подписания настоящего Договора в личном кабинете на официальном сайте Управляющего с последующей передачей пароля и логина от такого личного кабинета Владельцу в течение 30 (Тридцать) календарных дней с момента такой регистрации.
- 2.5.13. Принимать участие в общих собраниях собственников и выносить на такие собрания свои предложения, выделять уполномоченное лицо на роль секретаря такого собрания в случае, если никто из Владельцев не изъявил желание быть таким секретарем; выделять уполномоченное лицо для взаимодействия со счетной комиссией общего собрания собственников при проверке подсчёта голосов и бланков решений собственников.
- 2.5.14. Не принимать к учету показания индивидуальных приборов учета (ИПУ) воды в случае, если Владельцем не был осуществлен их ввод в эксплуатации в порядке, установленным законодательством.
- 2.5.15. Мытьё окон с внешней стороны Дома методом промышленного альпинизма 2 раза в год, мытьё фасада Дома и его элементов методом промышленного альпинизма 1 раз в 5 лет осуществляется Управляющим за отдельную дополнительную плату.

2.6. Владелец вправе:

- 2.6.1. Требовать от Управляющего оказания Услуг в сроки, объеме и с качеством, которые соответствуют условиям настоящего Договора.
- 2.6.2. Инициировать проведение Общего собрания собственников помещений Дома согласно действующему законодательству в течение всего периода действия настоящего Договора. Решения Общего собрания собственников помещений Дома по всем вопросам управления и обслуживания Дома являются обязательными для Управляющего и для всех собственников помещений Дома, если они не противоречат действующему законодательству.
- 2.6.3. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.
- 2.6.4. Застраховать свою гражданско-правовую ответственность в период проведения строительно-отделочных работ.

- 2.6.5. Размещать на придомовой территории личный автотранспорт в количестве, достаточном для личных потребностей (ограничения в количестве личного, служебного автотранспорта могут устанавливаться решениями собственников помещений дома и Управляющим в интересах Владельцев помещений Дома).
- 2.6.6. Заказывать необходимое количество пропусков у Управляющего на территорию Дома и придомовую территорию Дома.
- 2.6.7. Осуществлять контроль за выполнением Управляющим своих обязательств по Договору в соответствии с нормами действующего законодательства и условиями настоящего Договора.
- 2.6.8. Подавать в адрес Управляющего обращения, запросы, жалобы, предложения, связанные с исполнением настоящего Договора.
- 2.6.9. Подавать в адрес Управляющего запросы на оформление различных жилищных справок, оформление которых находится в компетенции Управляющего.
- 2.6.10. Проводить ремонтно-строительные работы в своём Помещении при соблюдении условий настоящего Договора и нормативно-правовых актов Российской Федерации.
- 2.6.11. Пользоваться личным кабинетом на официальном сайте Управляющего и консультироваться по вопросам пользования таким кабинетом у Управляющего.
- 2.6.12. Наделять полномочиями третьи лица при представлении своих интересов на общих собраниях собственников, с учетом соблюдения условий Гражданского кодекса Российской Федерации.
- 2.6.13. Владеть, пользоваться и распоряжаться своим Помещением в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 2.6.14. В порядке, установленном законодательством, ввести в эксплуатацию индивидуальные приборы учета воды.
- 2.6.15. Запрашивать у Управляющего не чаще одного раза в год, в срок до конца первого квартала года, следующего за отчетным, отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год.
- 2.7.** Для мытья окон в жилых и нежилых помещениях с внешней стороны Дома Управляющий привлекает специализированную организацию. Владельцу настоятельно не рекомендуется производить указанные работы самостоятельно. В случае нарушения данной рекомендации Управляющий не несет ответственности за возможное причинение вреда имуществу, жизни и здоровью Владельца или иным лицам.

3. Правила проведения Владельцем ремонтно-отделочных работ

- 3.1.** Все виды ремонтно-отделочных работ в жилых и нежилых помещениях проводятся в соответствии с Положением и Инструкциями, указанными в настоящем Договоре, в том числе в п.2.4.6. настоящего Договора.
- 3.2.** Ремонтно-отделочные работы в Помещениях могут производиться Владельцем **только** после принятия Помещений по передаточному акту или получения свидетельства о регистрации права собственности, а также после предоставления указанной в Инструкциях (п. 2.4.6. Договора) проектной документации на работы в Помещениях в полном объеме. Перед началом работ Владелец обязан подписать гарантийное письмо о соблюдении правил проведения ремонтно-строительных работ на объекте, а также организовать Подрядчика, осуществляющего ремонт, на подписание гарантийного обязательства подрядчика о соблюдении правил проведения ремонтно-строительных работ на объекте.
- 3.3.** Для прохода работников, выполняющих ремонт в Помещениях Владельца, на территорию Дома необходимо предварительно заказывать пропуска у Управляющего.
- 3.4.** Владелец должен проверять наличие специального разрешения (свидетельства, лицензии, допусков) у работников, нанимаемых им для проведения ремонтно-отделочных работ согласно действующему законодательству.
- 3.5.** Владелец перед началом производства ремонтно-отделочных работ в Помещениях устанавливает сантехнику (унитаз и раковина) и предьявляет подключения Управляющему.
- 3.6.** Складирование строительных материалов осуществляется **только** в Помещениях Владельца.
- 3.7.** Проживание работников в Помещениях в период проведения ремонтно-отделочных работ запрещено.
- 3.8.** Владелец берет на себя ответственность за соблюдение правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтно-отделочных работ и за возможное причинение ущерба Дому и/или его частям и/или имуществу Владельцев и/или здоровью третьих лиц при выполнении ими указанных работ. Размер имущественного ущерба определяется на основании калькуляции затрат на восстановительные работы, составленной Управляющим или иной специализированной организацией. При этом Владелец возмещает причиненный ущерб в полном объеме.
- 3.9.** Работы, связанные с переустройством, перепланировкой, переоборудованием, реконструкцией помещений, проводятся в строгом соответствии с действующим законодательством согласно Жилищному кодексу РФ:












Переустройство жилого помещения – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения – изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Владелец обязан до начала производства вышеуказанных работ получить распоряжение Мосжилинспекции о согласовании переустройства и перепланировки жилого помещения и производства работ, или узаконить выполненное переустройство/перепланировку Помещений, если ранее соответствующее оформление не производилось.

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

3.10. Не допускается при производстве работ по переустройству и (или) перепланировке Помещений:

-  ухудшение условий эксплуатации Дома и проживания граждан, в том числе затруднение доступа к инженерным коммуникациям, отключающим устройствам и проведение других мероприятий (работ), вызывающих ухудшения условий эксплуатации Дома и проживания граждан;
-  переустройство Помещений или смежных с ним помещений, при котором они могут быть отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания;
-  нарушение прочности, устойчивости несущих конструкций здания, при котором может произойти их разрушение;
-  установление отключающих или регулирующих устройств на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими может оказывать влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях;
-  ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;
-  увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещение дополнительного оборудования в Помещениях;
-  перенос радиаторов отопления на лоджии, балконы и веранды;
-  устройство полов с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения и (или) отопления;
-  нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных домов.
-  устройство проемов, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами;
-  демонтаж пожарной сигнализации, установленной в помещении Владельца.

3.11. Во избежание деформации бетонных конструкций от ударных воздействий (трещины, отслаивание отделочных слоев от бетонных конструкций в соседних жилых и нежилых помещениях) открытие проемов должно производиться методом вырезания бетона специальной установкой специалистами Управляющего при предоставлении проекта производства работ, согласованного в установленном законом порядке.

3.12. Запрещается установка, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети в Квартире Владельца (расчетную мощность электропитания в Квартире Владельца).

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

3.14. Запрещается изменять тип установленных нагревательных (отопительных) приборов и увеличивать количество секций установленных радиаторов, приборов отопления, регуливающую и запорную арматуру без письменного согласования Управляющего.

Категорически запрещается переделывать вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты.



3.15. Скрытые работы в обязательном порядке должны быть предъявлены Управляющему, о чем составляется соответствующий Акт не позднее 3 (Трех) календарных дней с момента окончания скрытых работ. При подписании указанного Акта Владелец одновременно передает Управляющему полный комплект исполнительной документации о проделанных работах.

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

- 3.17.** Газосварочные работы производятся с соблюдением мер пожарной безопасности и с оформлением в установленном порядке у Управляющего наряда-допуска на выполнение работ повышенной опасности. Хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории Дома запрещается.
- 3.18.** Перевозимые в лифтах громоздкие предметы, в т.ч. мебель, сантехника, предметы интерьера, а также строительные материалы должны быть тщательно упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта от возможных повреждений. В случае повреждения лифтового оборудования Владелец обязуется компенсировать причиненный ущерб, а также убытки в связи с простоем лифта в полном объеме.
- 3.19.** При уборке строительного мусора запрещается использование мусоропровода, канализации, запрещается выкидывать мусор из окон. Запрещается устанавливать на фасад лебедки, блоки и другие аналогичные устройства для подъема материалов и уборки мусора. Разрешается для уборки строительного мусора пользоваться грузовым лифтом, в этом случае мусор должен быть надежно упакован в ящики или мешки из плотного материала.
- 3.20.** Складирование мусора вне Помещений не допускается. В случае нарушения данного правила, Владелец уплачивает Управляющему компенсацию в размере стоимости необходимого количества контейнеров для вывоза строительного мусора.
- 3.21.** Строительный мусор вывозится за счет Владельца силами последнего, либо силами Управляющего по предварительной заявке, направляемой Управляющему Дома, сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.
- 3.22.** Запрещается несогласованная установка на фасадах здания систем кондиционирования, вентиляции, ТВ, связи, охранных систем, жалюзи и других систем и приспособлений, установка которых связана с креплением к фасаду Дома, и отражается на общем архитектурном облике Дома. При проведении подобных работ необходимо обратиться к Управляющему для получения письменного согласования на стадии разработки проекта. В случае нарушения Владельцем данного правила, Управляющий вправе демонтировать установленные системы и произвести восстановление фасада за счет Владельца.
- 3.23.** Запрещается несогласованное размещение какого-либо оборудования на пожарных балконах, в холлах, на технических этажах и в других местах общего назначения.
- 3.24.** Запрещается сливать горячую воду из систем отопления, а также изменять, перекрывать сечения вентиляционных шахт и использовать систему естественной вентиляции не по назначению.
- 3.25.** Момент начала и окончания строительно-отделочных работ фиксируется Сторонами – от Управляющего – уполномоченным представителем и Владельцем или его представителем, уполномоченным доверенностью, в журнале, который хранится у Управляющего.
- 3.26.** По завершению строительно-отделочных работ, Владелец обязан представить Управляющему комплект исполнительной документации по инженерным системам Помещения согласно Инструкциям, указанным в п.2.4.6. настоящего Договора, в том числе по скрытым работам согласно п.3.15.



4. Порядок расчетов

4.1. Цена Договора рассчитывается, в соответствии с долей Владельца в праве собственности на общее имущество в Доме, пропорционально принадлежащему Владельцу помещению. Цена Договора состоит из:

-  стоимости Обслуживания Дома (стоимости услуг, перечисленных в п.2.1.), которая определяется, в соответствии со ст. 156 Жилищного кодекса РФ, с учетом предложений Управляющего, и устанавливается на срок не менее чем один год;
-  возмещение затрат на коммунальные услуги, необходимые для содержания общего имущества Дома, включая, но не ограничиваясь, затратами на освещение общедомовой территории.

Стоимость обслуживания и размер платы согласовывается Сторонами в Приложении №1 к Договору. Размер возмещения затрат на коммунальные услуги, необходимые для содержания общего имущества Дома, рассчитывается Управляющим ежемесячно на основании договоров, заключенных Управляющим на предоставление коммунальных услуг по установленным уполномоченным органом тарифам.

4.2. Размер ежемесячной платы за обслуживание Дома рассчитывается:

-  для Владельцев нежилых помещений, исходя из общей площади нежилого помещения Владельца;
-  для Владельцев жилых помещений (квартир), исходя из общей площади квартиры (включая встроенные шкафы, темные комнаты, кладовки), исключая площади летних помещений (лоджии, балконы, террасы).

4.3. Ежемесячно Управляющий передает Владельцу до 01 (Первого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, первичные или платежные документы по форме, утвержденной действующим законодательством РФ и учетной политикой Управляющего.

Во исполнение пп.1 п.3 ст.169 Налогового кодекса Российской Федерации Сторонами согласовано несоставление Управляющим счетов-фактур для Владельцев, являющихся физическими лицами.


4.4. Плата за обслуживание вносится Владелцем ежемесячно до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Владелец вправе осуществить платежи предоплатой с последующим перерасчетом платежей Управляющим при необходимости.


4.5. При первичном подписании Договора Владелец обязан оплатить стоимость обслуживания Дома за два месяца вперед, в том числе вывоз крупногабаритного мусора.

Стороны договорились, что заключаемый Договор, а также коммуникации, возникающие в связи с его исполнением, могут заключаться в том числе посредством обмена сообщениями по электронной почте со стороны Управляющего. Указанные сообщения признаются отправленными Управляющим по договору, если они исходят со следующих электронных адресов: gse-info@glavstroy.ru и/или

Управляющий вправе после подписания акта-приема передачи объекта направить Владельцу настоящий Договор по его (Владельца) электронной почте. Датой получения соответствующего электронного сообщения является дата его отправления Управляющим. Ответственность за получение сообщений и уведомлений вышеуказанным способом лежит на получающей Стороне, за исключением случаев, когда неполучение сообщения вызвано результатом неисправности систем связи вне сферы контроля такой Стороны, действия (бездействия) интернет-провайдеров или форс-мажорных обстоятельств. С момента направления Управляющим настоящего Договора Владельцу по электронной почте, Владелец согласно гл. 4 Договора обязан оплачивать стоимость обслуживания Дома.

4.6. Управляющий вправе в одностороннем порядке изменять стоимость Обслуживания по настоящему Договору по следующим основаниям:

 в соответствии с изменениями тарифов (регулируемых цен) на коммунальные услуги с момента их введения в действие уполномоченными органами;

 в соответствии с изменением фактических затрат по обслуживанию Дома не чаще одного раза в год и не более чем на 10%. При этом Управляющий предоставляет Владельцу соответствующий обоснованный расчет.

При несогласии Управляющего с решением общего собрания об установлении размера платы за обслуживание, Договор может быть прекращен в результате смены Управляющего согласно условиям Договора, а также в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.7. Владелец обязуется оплачивать Управляющему стоимость обслуживания Дома (жилищно-коммунальные услуги) согласно Договору с момента принятия Помещения по передаточному Акту. Неиспользование помещения не освобождает Владельца от ответственности по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии со ставками и тарифами, установленными в приложении № 1 к Договору.

4.8. Оплата за внутриквартирную электроэнергию (после заключения Владелцем прямого договора энергоснабжения с ресурсоснабжающей организацией) не входит в обязательства по настоящему Договору и осуществляется Владельцем самостоятельно на счет соответствующей ресурсоснабжающей организации. До заключения прямого договора энергоснабжения Владельцем с ресурсоснабжающей организацией, Владелец обязуется оплачивать Управляющему внутриквартирную электроэнергию ежемесячно по номиналу отпускаемой мощности или на основании показаний электросчетчика.

4.9. Очередность погашения требований по денежным обязательствам по Договору осуществляется в соответствии со ст.319 Гражданского кодекса РФ.

4.10. Услуги Управляющего, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату.

4.11. Неиспользование помещений Владельцем не является основанием для невнесения платы по Договору.

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

4.13. Вопросы капитального ремонта регулируются в соответствии с действующим законодательством и не являются предметом данного Договора.






5. Порядок регистрации факта нарушения условий Договора

5.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по обслуживанию Дома, непредоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Владельца Помещения, общему имуществу Дома, а также по требованию Владельца либо Управляющего составляется акт о нарушении условий Договора.

5.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Владельца (обязательно), Управляющего, свидетелей и других лиц. Если в течение суток с момента сообщения о нарушении представитель Управляющего не прибыл для проверки факта нарушения,

или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится Владельцем самостоятельно без присутствия Управляющего. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющим. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющим или Владельцем помещения своей вины в возникновении нарушения, Стороны могут не составлять акт. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

5.3. Акт должен содержать:

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

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

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность, в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором.

6.2. В случае нарушения Владельцем, членами его семьи, а также его работниками или гостями правил пользования жилыми помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовой территории, самовольного переоборудования, либо перепланировки жилых и нежилых помещений, нарушения правил эксплуатации жилых помещений, инженерного и лифтового оборудования, объектов благоустройства, а также требований, установленных настоящим Договором, повлекшего за собой материальный ущерб, Владелец возмещает такой ущерб в полном объеме.

6.3. Владелец несет ответственность за своевременность и полноту внесения платежей за обслуживание, в том числе и за внесения таких платежей третьими лицами. При невыполнении Владельцем принятых на себя обязательств по оплате обслуживания в установленный Договором срок он выплачивает Управляющему неустойку в виде пеней в размере, установленном действующим законодательством, по письменному требованию Управляющего. Уплата пеней не освобождает Владельца от выполнения обязательств по оплате основного долга.

6.4. Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине Владельца, членов его семьи, его работников или гостей, возлагается на Владельца.

6.5. Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине Управляющего, возлагается на Управляющего.

6.6. Суммы компенсаций определяются на основании двустороннего Акта, составляемого Сторонами не позднее двух рабочих дней с момента происшествия. Со стороны Управляющего указанный акт должен быть утвержден подписью Генерального директора. В случае отказа Владельца от подписания Акта, Управляющий производит запись об этом в Акте.

6.7. При непредоставлении отдельных услуг или невыполнении работ, перечисленных в п.2.1. Договора, Владелец информирует об этом Управляющего путем подачи ему письменного заявления, которое рассматривается Управляющим в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подачи, после чего Владелец вправе требовать соразмерного уменьшения оплаты обслуживания по настоящему Договору.

6.8. В случае уклонения Владельца от оплаты обслуживания по Договору Управляющий вправе, предварительно известив Владельца, приостановить предоставление коммунальных и иных услуг в соответствии с действующим законодательством и требовать от Владельца выплаты пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы долга за каждый день просрочки платежа по Договору.

В случае просрочки исполнения Владельцем оплаты обслуживания оказанных услуг, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Владельцем обязательств, предусмотренных Договором, Управляющий вправе потребовать от Владельца уплаты неустоек (штрафов, пеней). Неустойка (пеня) начисляется в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, предусмотренного Договором, по день фактической уплаты неустойки, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в

девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

7. Форс-мажор

7.1. Управляющий, не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательства в соответствии с Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, военные перевороты, террористические акты, стихийные бедствия, землетрясения, наводнения, пожары, резкие температурные колебания, эпидемии, гражданские волнения, забастовки, изменения законодательства, предписания, приказы или иные административные вмешательства со стороны государственных органов и учреждений или какие-либо другие постановления, административные или правительственные ограничения и иные независимые от Сторон обстоятельства, повлекшие изменения условий выполнения настоящего Договора. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны настоящего Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны настоящего Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы настоящий Договор может быть пересмотрен по взаимному соглашению Сторон.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору на период действия форс-мажорных обстоятельств, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков, ущерба.

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

8. Другие условия

8.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует 1 (Один) год. В соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского Кодекса Российской Федерации условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим до заключения Договора с «___» _____ 20__ г., если иное не установлено законом или не вытекает из существа соответствующих отношений.

8.2. При отсутствии письменного заявления одной из Сторон о прекращении Договора не менее чем за 60 (Шестьдесят) дней до окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором. Количество пролонгаций Договора не ограничено.

Письменное заявление Владельца о прекращении Договора должно быть одобрено общим собранием собственников либо уполномоченным собранием лицом. В этом случае Управляющий прекращает обслуживание Дома согласно п.8.7 Договора.

8.3. При прекращении Договора обязательства по нему прекращаются их исполнением или проведением полных взаимных расчетов между Сторонами.

8.4. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Владельца в случае отчуждения Помещений Владельцем путем уведомления Управляющего о произведенных действиях и приложением соответствующего документа и оплаты Владельцем всех задолженностей по Договору на дату расторжения Договора.

8.5. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющего, о чем Владельцы должны быть предупреждены не позже чем за 60 (Шестьдесят) дней до прекращения Договора, в случае, если Владельцы приняли иные условия управления Домом при рассмотрении вопроса о пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющего по его решению.

8.6. При переходе прав собственности на часть (долю) указанной в преамбуле Договора Помещений Владелец и сособственники несут солидарную обязанность (ответственность) перед Управляющим по Договору.

8.7. При смене Управляющего по решению Общего собрания собственников Дома Договор прекращает свое действие, о чем Управляющий должен быть предупрежден не позже чем за 60 (Шестьдесят) дней до

прекращения Договора путем предоставления Управляющему копии протокола решения общего собрания, а также копий документов собрания, по итогам которого был составлен такой протокол, заверенных в установленном порядке, а именно: уведомление о проведении собрания, реестр уведомлений, реестр собственников, бланки заполненных решений собственников. В случае, если Управляющий вынужденно продолжает обслуживать дом после прекращения Договора, Владелец обязан производить оплату обслуживания Управляющему в полном размере до фактического окончания обслуживания. В случае вынужденного обслуживания Управляющий вправе сократить дополнительные услуги Владельцу в одностороннем порядке до объема государственного муниципального жилого/нежилого фонда, установленного, в том числе законодательством города Москвы, без решения собрания собственников помещений, уведомив об этом Владельца за 10 (Десять) дней до намеченной даты сокращения дополнительных услуг путем размещения соответствующего объявления в местах общего пользования, включая, но не ограничиваясь холлами, входными группами, лифтовыми тамбурами, лифтами, на досках объявления, стойками консьержей, рассылкой объявлений в почтовые ящики.

8.8. При принятии решения о смене Управляющего по инициативе Управляющего, Управляющий уведомляет об этом Владельцев жилых и нежилых помещений путем вывешивания объявлений в холлах дома. Владелец обязан подписать в течение 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты, указанной в объявлении, договор на обслуживание с новой управляющей организацией, ТСЖ, перезаключить договоры с ресурсоснабжающими организациями, если в течение данного периода не будет проведено общее собрание владельцев жилых и нежилых помещений и не принято иное решение по обслуживанию (управлению) дома. По окончании данного срока Договор прекращает свое действие. Если Управляющий вынужденно продолжает обслуживать дом после прекращения Договора, Владелец обязан производить оплату обслуживания Управляющему в полном размере до его фактического окончания.

8.9. Все споры между Сторонами решаются путем переговоров и взаимных соглашений. При недостижении согласия Стороны решают спор в суде общей юрисдикции по месту нахождения Управляющего.

8.10. Все изменения и дополнения по Договору действительны, если они составлены в письменной форме и подписаны Сторонами или их представителями.

8.11. Договор составлен в двух экземплярах для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

8.12. Основные условия Договора являются одинаковыми для всех Владельцев помещений в Доме и не могут изменяться по решению отдельного Владельца.

8.13. Подписывая Договор, Владелец дает свое согласие на хранение, использование и передачу Управляющему, а также, уполномоченным Управляющим третьим лицам, своих персональных данных указанных в Договоре, исключительно в целях проведения опросов и обработки их результатов, хранения информации о Владельце с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в Доме, организации предоставления коммунальных услуг, выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме, расчета и начисления платы за Помещение, коммунальные и иные услуги, печати и рассылки квитанций об оплате коммунальных и иных услуг, ведения реестров адресов для списания показания приборов учета коммунальных услуг, исполнения условий договора управления (обслуживания) Дома, ведения паспортного учета. Указанные данные могут быть использованы в течение действия настоящего Договора. Владелец имеет право доступа к полученным указанными выше способами своим персональным данным и дает согласие на доступ к таким данным уполномоченным представителям Управляющего.

8.14. При заключении и выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными, в том числе, Правительством РФ, нормативными и правовыми актами города Москвы.

8.15. Приложения к Договору:

Приложение №1: Стоимость обслуживания многоквартирного дома ЖК «Эмеральд»;

Приложение №2: РЕГЛАМЕНТ проведения строительно-отделочных работ в квартирах жилого многоквартирного дома;

Приложение №3: РЕГЛАМЕНТ выполнения строительных (монтажных) работ на системах водоснабжения и канализации квартир, а также порядок приема их в эксплуатацию;

Приложение №4: АКТ разграничения балансовой принадлежности системы водоснабжения и эксплуатационной ответственности сторон;

Приложение №5: АКТ разграничения балансовой принадлежности системы канализации и эксплуатационной ответственности сторон;

Приложение №6: ИНСТРУКЦИЯ выполнения строительных (монтажных) работ на системах отопления жилых и нежилых помещений, квартир, а также порядок приема их в эксплуатацию;

Приложение №7: АКТ разграничения балансовой принадлежности системы отопления и эксплуатационной ответственности сторон;

Приложение №8: РЕГЛАМЕНТ выполнения работ по системам вентиляции и кондиционирования;
 Приложение №9: АКТ разграничения балансовой принадлежности системы вентиляции и эксплуатационной ответственности сторон;
 Приложение №10: ИНСТРУКЦИЯ выполнения работ по слаботочной сети и порядок приема их в эксплуатацию;
 Приложение №11: АКТ разграничения балансовой принадлежности системы телевидения и эксплуатационной ответственности сторон;
 Приложение №12: ИНСТРУКЦИЯ выполнения работ по системам автоматической противопожарной защиты и порядок приема их в эксплуатацию;
 Приложение №13: АКТ разграничения балансовой принадлежности системы автоматической пожарной сигнализации и эксплуатационной ответственности сторон;
 Приложение №14: РЕГЛАМЕНТ выполнения работ по реконструкции электрооборудования квартир (изменение проектной схемы внутренней электрической сети квартиры) и порядок приема их в эксплуатацию;
 Приложение №15: АКТ разграничения балансовой принадлежности и ответственности электрической сети;
 Приложение №16: Правила содержания животных;
 Приложение №17: Перечень нарушений и штрафных санкций;
 Приложение №18: Стоимость вывоза строительного (крупногабаритного) мусора.
 Приложение №19: Контактный лист;

9. Реквизиты, подписи и печати Сторон

<p>Владелец (Ф.И.О., наименование, контакты):</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Паспорт, свидетельство ОГРН, иное:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Адрес регистрации:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>Управляющий: ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ» Юридический и почтовый адрес: 119019, г. Москва, Пречистенская наб., 45/1, стр.1 ИНН / КПП: 7704594321 / 770401001 Р/с: 407 028 100 381 801 349 59 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с: 301 018 104 000 000 002 25 БИК: 044 525 225 Тел. центрального офиса: 8 (495) 644-02-13/14 Тел. диспетчерской службы 24 часа: 7 (499) 505-56-78 Электронная почта: gse-info@glavstroy.ru Официальный сайт: http://gs-operation.ru/</p>
<p>_____ / _____ / _____</p>	<p>_____ / Ристолайнен О.В.</p>

Приложение № 1
к Договору № ЛП-ГСЭ-_____
управления (обслуживания)
многоквартирным домом ЖК «Эмеральд»

Стоимость обслуживания многоквартирного дома ЖК «Эмеральд»

**Ставка на обслуживание Дома исходя из перечня работ и услуг, указанного в п. 2.1 Договора
(во взаимосвязи с п. 4.1 Договора):**

№ п/п	№ подпункта из п. 2.1 Договора	Статья затрат	Единица измерения	Стоимость услуг, без НДС	НДС, 18%	Стоимость услуг, в т.ч. НДС
1	2	3	4	5	6	7
1.	2.1.1., 2.1.3., 2.1.5., 2.1.6., 2.1.7.	Содержание и ремонт общего имущества	руб./м2	48,72	8,77	57,49
1.1.	Техническое обслуживание внутренних инженерных систем		руб./м2	22,78	4,10	26,88
1.2.	Содержание мест общего пользования		руб./м2	10,00	1,80	11,80
1.3.	Обслуживание лифтового оборудования		руб./м2	8,11	1,46	9,57
1.4.	Обслуживание систем ДУ и ППА		руб./м2	2,08	0,37	2,45
1.5.	Вывоз мусора		руб./м2	2,38	0,43	2,81
1.6.	Техническое обслуживание КЛ		руб./м2	1,66	0,30	1,96
1.7.	Техническое обслуживание ДГУ		руб./м2	0,87	0,16	1,03
1.8.	Санитарная обработка тех. помещений		руб./м2	0,45	0,08	0,53
1.9.	Утилизация ртутных ламп		руб./м2	0,39	0,07	0,46
2.	2.1.8	Обслуживание слаботочных сетей (домофонов и системы видеонаблюдения)	Руб./м2	2,12	0,38	2,50
3.	2.1.2	Содержание и благоустройство придомовой территории	Руб./м2	7,23	1,30	8,53
4.	2.1.9	Охрана и диспетчеризация	Руб./м2	6,65	1,20	7,85
5.	2.1.10	Услуги информационно-расчетного центра	Руб./м2	2,02	0,36	2,38
Итого:			Руб./м2	66,74	12,01	78,75

- Увеличение стоимости по окончании каждого отчетного периода (календарный год), но не более чем на 10% от стоимости указанной в столбце 6.
- Электроэнергия на МОП рассчитывается по факту.

Владелец	Управляющий
_____ / _____ / _____	_____ / Ристолайнен О.В.

Тарифы на коммунальные услуги (во взаимосвязи с п. 4.1 Договора):

№ п\п	№ подпункта из п. 2.1 Договора	Вид услуги	Единица измерения	Стоимость услуги
1		2	3	4
1.1.	2.1.4.	Отопление	Руб./Гкал	Рассчитывается исходя из действующих постановлений Правительства Москвы и региональной энергетической комиссии города Москвы
1.2.	2.1.4.	Холодное водоснабжение	Руб./куб.м	Рассчитывается исходя из действующих постановлений Правительства Москвы и региональной энергетической комиссии города Москвы
1.3.	2.1.4.	Водоотведение (канализация)	Руб./куб.м	Рассчитывается исходя из действующих постановлений Правительства Москвы и региональной энергетической комиссии города Москвы
1.4.	2.1.4.	Горячее водоснабжение	Руб./куб.м	Рассчитывается исходя из действующих постановлений Правительства Москвы и региональной энергетической комиссии города Москвы
1.5.	2.1.4.	Электроэнергия	Квт/ч	Рассчитывается исходя из действующих постановлений Правительства Москвы и региональной энергетической комиссии города Москвы
1.6.	2.1.4.	Электроэнергия МОП	Квт/ч	Рассчитывается исходя из действующих постановлений Правительства Москвы и региональной энергетической комиссии города Москвы

Владелец	Управляющий
_____ / _____ /	_____ / Ристолайнен О.В.

РЕГЛАМЕНТ

проведения строительно-отделочных работ в квартирах Жилого многоквартирного дома

1. Правила проведения строительно-отделочных работ

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

1.2 Отделочные работы в Квартире могут производиться Владельцем после предоставления акта приема-передачи квартиры.

1.3 Перепланировка и реконструкция жилых помещений может производиться только после получения Владельцем свидетельства о регистрации права собственности на Квартиру и предоставления указанной в Регламентах к настоящему договору проектной документации, на работы в Квартире, согласованной в установленном порядке.

1.4 Владелец должен проверять наличие специального разрешения (Лицензии, свидетельство, выданное саморегулируемой организацией о допуске к соответствующим видам работ) у работников, нанимаемых им для проведения строительно-отделочных работ, если данные работы подлежат лицензированию, согласно действующему законодательству.

1.5 Владелец перед началом строительно-отделочных работ в Квартире обязан заключить с Управляющим или иной специализированной организацией договор на технический надзор и представить на согласование проектную документацию.

1.6 Владелец перед началом работ устанавливает сантехнику (унитаз и раковина) с устройством оклеечной гидроизоляции по помещениям, где установлена сантехника, с предъявлением подключений Управляющему.

1.7 Складирование строительных материалов осуществляется на отведенной для этого площадке по указанию Управляющего объектом либо в Квартире Владельца.

1.8 Проживание работников в Квартире в период проведения строительно-отделочных работ запрещено.

1.9 Владелец берет на себя ответственность за соблюдение правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтно-отделочных работ и за возможное причинение ущерба Дому и/или его частям и/или имуществу владельцев квартир и/или здоровью третьих лиц при выполнении ими указанных работ. Размер ущерба определяется на основании калькуляции затрат на восстановительные работы, составленной Управляющим. При этом Владелец возмещает причиненный ущерб в течение 10-и календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования Управляющего.

1.10 Работы, связанные с переустройством, перепланировкой, переоборудованием, реконструкцией помещений, проводятся с обязательным согласованием Управляющим, жилищной инспекции в строгом соответствии с действующим жилищным законодательством.

1.11 Управляющий осуществляет контроль за проведением Владельцем работ по:

- установке, подключению и использованию электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления,
- монтажу и демонтажу индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, в целях недопущения нарушения установленных в доме схем распределения потребляемых коммунальных ресурсов;
- проведению работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, в целях недопущения выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций Жилого дома, созданию аварийных ситуаций.

1.12 Владелец обязан до начала производства вышеуказанных работ получить разрешение на переустройство помещений и производство связанных с ним ремонтно-строительных работ,

оформленное на основании распоряжения Жилинспекции, или узаконить ранее выполненное переустройство квартиры, если ранее оформление переустройства Квартиры не производилось.

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

1.14 Не допускается переустройство помещений, при котором:

- ухудшаются условия эксплуатации Дома и проживания граждан, в т.ч. затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам,
- переустроенное Помещение или смежные с ним помещения могут быть отнесены к категории непригодных для проживания,
- предусматривается увеличение подсобной площади Помещений за счет площади жилых комнат без изменения статуса (функционального назначения) последних в установленном порядке,
- нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания или может произойти их обрушение,
- устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими оказывает влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях,
- предусматривается ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции,
- увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях Квартиры,
- производится вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), устройство штраб в плитах перекрытий под размещение электропроводки, разводки трубопроводов.

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

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

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

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

1.19 Категорически запрещается переделывать вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты.

1.20 Скрытые работы в обязательном порядке должны быть предъявлены Управляющему, о чем составляется соответствующий Акт. При непредъявлении скрытых работ Управляющий в праве потребовать проведения технической экспертизы с вскрытием коммуникаций за счет Владельца.

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

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

Дома категорически запрещается.

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

1.24 При уборке строительного мусора запрещается:

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

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

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

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

1.27 Строительный мусор вывозится за счет Владельца силами Управляющего.

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

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

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

Регламент проведения ремонтно-отделочных работ

1. До заселения первого Владельца квартиры в доме, ремонтно-отделочные работы проводятся:
 - с 08.00 до 20.00, обеденный перерыв с 13.00 до 14.00.
2. После заселения первого Владельца квартиры в доме ремонтно-отделочные работы проводятся:
 - в рабочие дни с 09.00 до 19.00, обеденный перерыв с 13.00 до 15.00;
 - в субботные дни с 10.00 до 18.00 без проведения шумовых работ;
 - в воскресные и праздничные дни работы производить запрещается.
3. Рабочие при проведении строительно-отделочных работ обязаны соблюдать следующие правила:
 - 3.1 Проводить работы только в часы, указанные в п.п. 1 и 2;
 - 3.2 Соблюдать тишину в обеденный перерыв;
 - 3.3 В нерабочее время следует покинуть Дом и прилегающую территорию;
 - 3.4 Своевременно осуществлять уборку мусора в специально отведенные места;
 - 3.5 Не допускать складирование строительных материалов на территории Дома и прилегающей территории вне отведенных мест;
 - 3.6 Запрещается складирование мусора вне контейнера;
 - 3.7 Осуществлять перевозку грузов в лифте только в упакованном виде, не допускать перегрузки лифта;
 - 3.8 Пользоваться только грузовыми лифтами;
 - 3.9 Находиться на объекте в трезвом виде, не распивать спиртные напитки; не портить

оборудование и имущество Дома;

3.10 Не наносить ущерб имуществу владельцев квартир;

3.11 Не причинять беспокойства жителям Дома;

3.12 Строго соблюдать правила противопожарной безопасности и санитарной гигиены.

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

4. Порядок выдачи пропусков:

4.1 Пропуски выдаются Владельцу или доверенному лицу на основании предоставленной заявки на пропуск рабочих для проведения работ. В заявке указываются Ф.И.О., паспортные данные и адрес регистрации.

4.2 Прием заявок и выдача пропусков осуществляется ежедневно с 9:00 до 18:00 (кроме субботы, воскресенья и праздничных дней), иностранным рабочим пропуски выдаются при предъявлении документов, удостоверяющих регистрацию в Москве;

4.3 Пропуски выдаются на срок проведения ремонтных работ.

4.4 В случае несоблюдения указанных правил по каждому факту нарушения будет составляться соответствующий акт, пропуска будут аннулироваться без права допуска в дальнейшем на Объект.

4.5 До начала работ в Квартире Владелец обязан обеспечить рабочих санитарно-гигиеническим оборудованием (унитаз, раковина).

С Регламентом ознакомлен, обязуюсь выполнять:	С Регламентом ознакомил:
Владелец	Управляющий
_____ / _____ /	_____ / Ристолайнен О.В.

РЕГЛАМЕНТ

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

1. Перед началом проведения ремонтно-строительных работ по внутренней планировке Квартиры представить Главному инженеру Управляющего для согласования проект планировки / перепланировки Квартиры (инженерные сети и строительная часть, пояснительная записка, чертежи-планы с привязкой к месту, фрагменты-выноски узлов и принципиальные схемы, спецификация устанавливаемого оборудования и материалов), согласованный проект планировки является основанием для начала общестроительных работ;

Примечание: получение визы-согласования Управляющего на каждую систему является основанием для начала выполнения данного вида работ в квартире. Копии согласованных проектов передаются Управляющему Дома.

2. В процессе выполнения производственных работ инженером Дома еженедельно осуществляется технический надзор за качеством выполнения работ и соответствием проекту.

3. В процессе выполнения производственных работ своевременно должны быть оформлены и подписаны следующие документы:

3.1 Акт освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции по каждому помещению отдельно в 2-х экземплярах;

3.2 Акт освидетельствования скрытых работ прокладки канализационных труб в полах, стенах по стоякам в 2-х экземплярах;

3.3 Акт освидетельствования скрытых работ прокладки труб горячего и холодного водоснабжения в 2-х экземплярах;

3.4 Акт гидравлических испытаний систем горячего и холодного водоснабжения в 2-х экземплярах;

3.5 Акт гидравлических испытаний (пролива) фекальной и дренажной канализации квартиры в 2-х экземплярах.

Примечание: акты скрытых работ подписываются только при наличии исполнительной документации, подписанной инженером (Управляющим) Дома.

4. По окончании выполнения производственных работ Владелец обязан предоставить Управляющему исполнительную документацию в виде 2-х сброшюрованных папок на систему «Водоснабжения и канализации».

Примечание: 1-й экземпляр документации передается Управляющему Дома, 2-ой экземпляр остается у Владельца Квартиры в составе:

- титульный лист с указанием адреса;
- пояснительная записка проекта;
- чертежи формата А-3 планов с привязкой по месту;
- чертежи формата А-3 (А-4) фрагментов и выносок узлов, соединений, принципиальные схемы систем;
- акты освидетельствования скрытых работ;
- акты гидравлических испытаний систем;
- копии паспортов на инженерное оборудование,

- технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации на установленное оборудование на русском языке; сертификаты соответствия на оборудование и используемые материалы;
- копия гарантийного письма с точным указанием названия адреса и телефона фирмы, производившей работы на системах водоснабжения и канализации.

5. Проверка представленной исполнительной документации и выполненных работ являются основанием для составления Акта приемки квартиры в эксплуатацию Управляющим.

С Регламентом ознакомлен, обязуюсь выполнять:	С Регламентом ознакомил:
Владелец	Управляющий
_____ / _____ /	_____ / Ристолайнен О.В.

АКТ

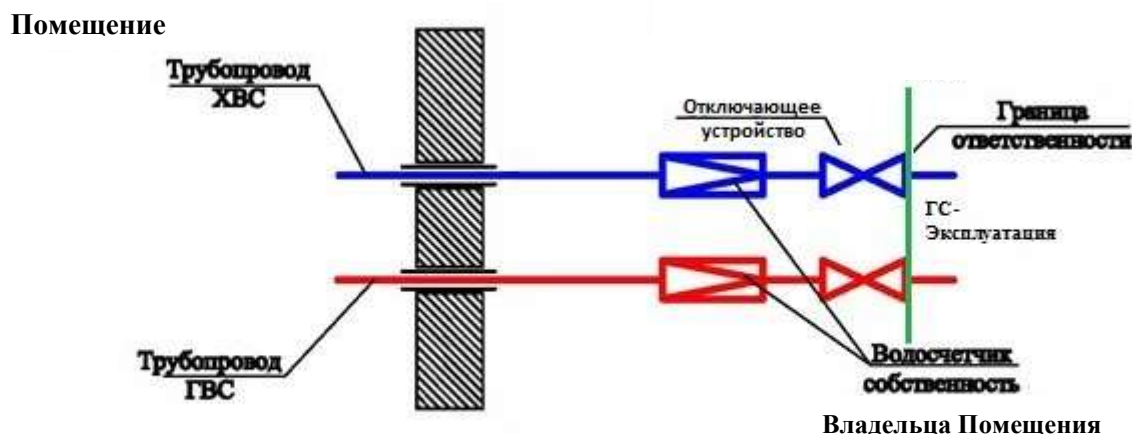
разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Сторон по системе водоснабжения

Настоящий акт составлен о том, что границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Сторон по системе водоснабжения является место нахождения первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от общедомовых стояков инженерных коммуникаций.

При этом, водосчетчики являются собственностью Владельца жилых и / или нежилых помещений.

Владелец обслуживает систему водоснабжения внутри жилого и / или нежилого помещения, включая арматуру и трубопроводы, согласно нижеуказанной схеме.

Схема присоединения жилых и / или нежилых помещений к системам водоснабжения



Владелец	Управляющий
_____ / _____ / _____	_____ / Ристолайнен О.В.

**АКТ
разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Сторон
по системе канализации**

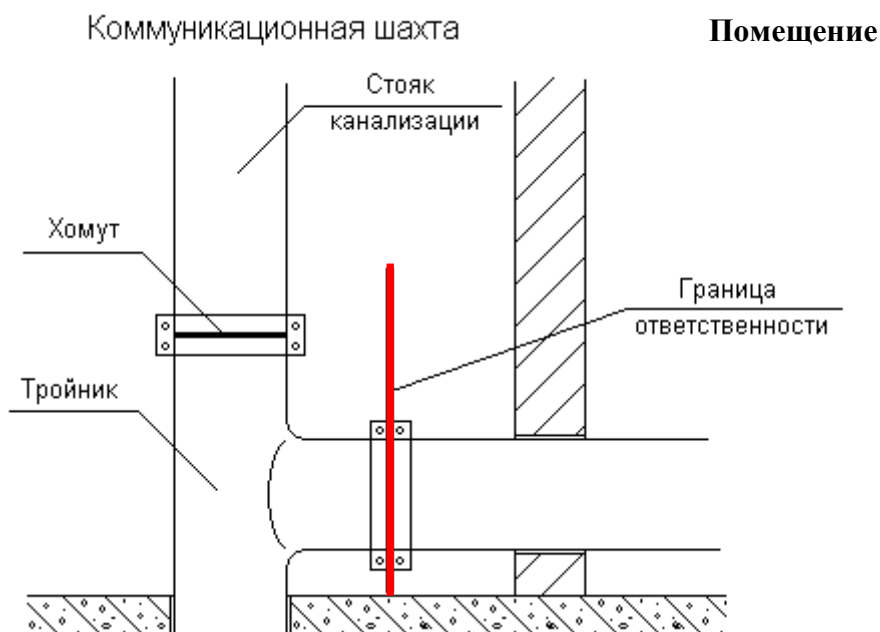
Настоящий акт составлен о том, что границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Сторон по системе канализации является соединение между отводом тройника стояков канализации и фасонными частями внутренней системы канализации жилого и / или нежилого помещения.

Управляющий обслуживает систему канализации до первого стыка соединения на ввод в жилое и / или нежилое помещение.

Ответственность за герметичность соединения между стояком канализации и системой канализации жилого и / или нежилого помещения возлагается на Владельца.

Владелец жилого и / или нежилого обслуживает систему канализации внутри жилого и / или нежилого помещения, включая фасонные части и трубопроводы.

Схема присоединения жилого и / или нежилого помещения



Владелец	Управляющий
_____ / _____ / _____	_____ / Ристолайнен О.В.

ИНСТРУКЦИЯ

выполнения строительных (монтажных) работ на системах отопления жилых и / или нежилых помещений, а также порядок приема их в эксплуатации.

Перед началом проведения монтажных работ

на системах отопления жилого и / или нежилого помещения представить Главному инженеру Управляющего для согласования следующий перечень документов:

- проект на систему отопления жилого и / или нежилого помещения (пояснительная записка, чертежи-планы с привязкой к месту и указанием типа и мощности устанавливаемых приборов отопления, фрагменты-выноски узлов подключения приборов отопления и принципиальные схемы, спецификация устанавливаемого оборудования и материалов)

Примечание: получение визы-согласования Главного инженера Управляющего на каждую систему является основанием для начала выполнения данного вида работ. **Копии согласованных проектов передаются Управляющему (инженеру) Дома.**

В процессе производства строительных (монтажных) работ

инженером (управляющим) Дома еженедельно осуществляется технический надзор за качеством выполнения работ и соответствием проекту.

В процессе выполнения производственных работ своевременно должны быть оформлены и подписаны следующие документы:

- Акт освидетельствования скрытых работ прокладки труб системы отопления в 2-х экземплярах;
- Акт гидравлических испытаний системы отопления на герметичность в 2-х экземплярах;

Примечание:

1. Гидравлические испытания системы отопления проводятся до устройства стяжки пола и заделки в стенах.
2. Акты скрытых работ подписываются только при наличии исполнительной документации, подписанной инженером Дома.

По окончании выполнения строительных и ремонтных работ

Представить Управляющему Дома исполнительную документацию в виде 2-х сброшюрованных папок на «Систему отопления».

Примечание: 1-й экземпляр документации передается Управляющему Дома, 2-ой экземпляр остается у Владельца Квартиры в составе:

- титульный лист с указанием адреса;
- пояснительная записка проекта;
- чертежи формата А-3 планов с привязкой по месту;
- чертежи формата А-3 (А-4) фрагментов и выносок узлов, соединений, принципиальные схемы систем;
- Акт освидетельствования скрытых работ прокладки труб системы отопления;
- Акт гидравлических испытаний системы отопления;
- копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации на установленное оборудование на русском языке;

- сертификаты соответствия на оборудование и используемые материалы;
- копия гарантийного письма с точным указанием названия адреса и телефона фирмы, производившей строительные-монтажные работы на системах отопления.

Проверка составленной исполнительной документации и выполненные работы являются основанием для составления Акта приемки жилого и / или нежилого помещения в эксплуатацию Управляющим.

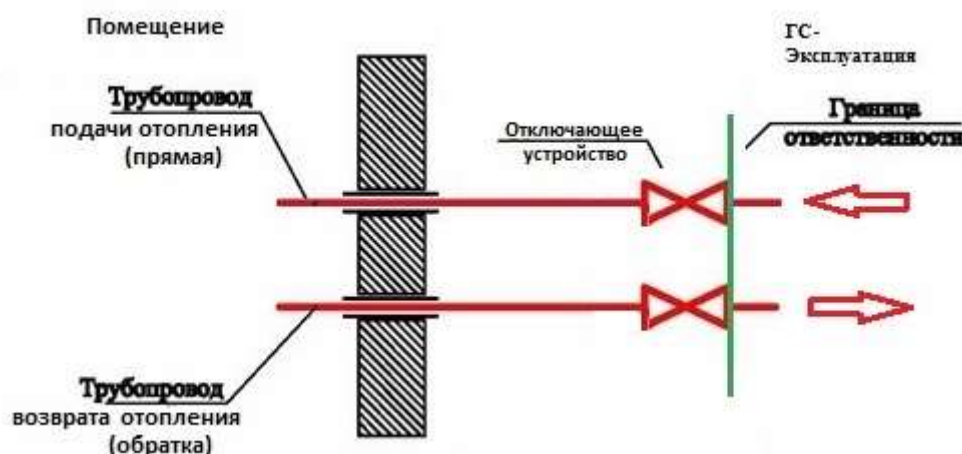
С Инструкцией ознакомлен, обязуюсь выполнять:	С Инструкцией ознакомил:
Владелец	Управляющий
_____ / _____ /	_____ / Ристолайнен О.В.

**АКТ
разграничения балансовой принадлежности
и эксплуатационной ответственности Сторон по системе отопления**

Настоящий акт составлен о том, что границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Сторон по системе отопления является место нахождения первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях стояков системы отопления Жилого дома.

Владелец несет ответственность за систему отопления, включая арматуру и трубопроводы, в части, находящейся внутри жилого и / или нежилого помещения.

В случае переделки системы отопления в процессе отделочных работ ответственность за работоспособность и герметичность системы отопления возлагается на Владельца Помещения.



Владелец	Управляющий
_____ / _____ / _____	_____ / Ристолайнен О.В.

**РЕГЛАМЕНТ
выполнения работ по системам вентиляции и кондиционирования**

1. Перед началом проведения производственных работ необходимо предоставить на согласование Управляющему проект на систему вентиляции и кондиционирования (проект на системы кондиционирования отдельно не согласовывается.)

2. В процессе выполнения производственных работ своевременно должны быть оформлены и подписаны следующие документы:

- акт освидетельствования скрытых работ (по прокладке воздуховодов систем вентиляции и кондиционирования).
- акт освидетельствования скрытых работ по прокладке коммуникационных трасс систем вентиляции и кондиционирования.
- акт испытания пролива дренажной системы.

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

3. Копии согласованных проектов передаются Управляющему Дома.

4. По окончании производственных работ необходимо предоставить Управляющему Дома альбом исполнительной документации по системе вентиляции и кондиционированию воздуха в составе:

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

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

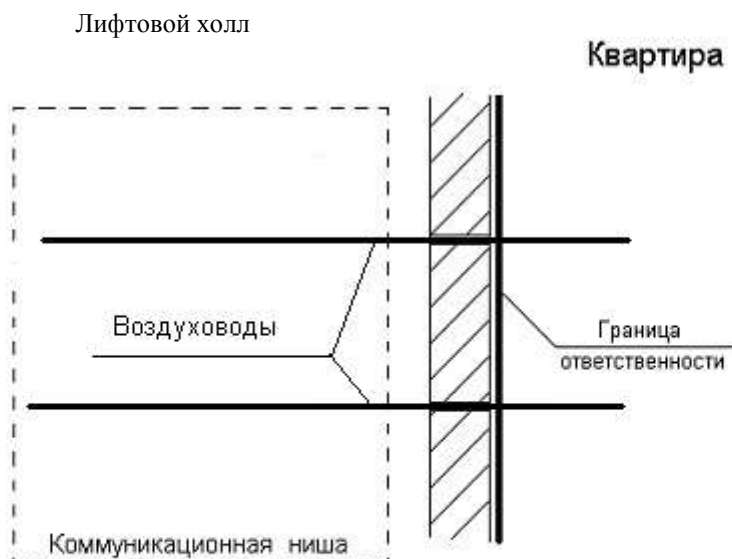
С Регламентом ознакомлен, обязуюсь выполнять:	С Регламентом ознакомил:
Владелец	Управляющий
_____/_____/_____	_____/ Ристолайнен О.В.

**АКТ
разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Сторон
по системе вентиляции**

Настоящий акт составлен о том, что границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Сторон по системе вентиляции являются входы в жилые и / или нежилые помещения вытяжных воздуховодов.

Управляющий обслуживает систему вентиляции до ввода в жилое и / или нежилое помещение вытяжных воздуховодов.

Владелец обслуживает систему вентиляции после ввода воздуховодов в жилое и / или нежилое помещение.



Владелец	Управляющий
_____ / _____ /	_____ / Ристолайнен О.В.

ИНСТРУКЦИЯ

выполнения работ по слаботочной сети и порядок приема их в эксплуатацию

1. Подготовительный этап

Перед началом проведения работ по слаботочной сети необходимо предоставить проект на согласование Главному инженеру Управляющего.

2. Процесс выполнения работ

В процессе производства монтажных работ по прокладке проводов, кабелей по потолку, стенам, полу и до их окончательной заделки, между Владельцем Помещения и представителем организации, ведущей монтаж, подписывается акт о скрытых работах в 2-х экземплярах. АКТ СКРЫТЫХ РАБОТ ПОДПИСЫВАЕТСЯ ТОЛЬКО ПРИ НАЛИЧИИ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ (схема разводки слаботочных линий).

Примечание: получение визы-согласования Главного инженера Управляющего на каждую систему является основанием для начала выполнения данного вида работ в жилом и / или нежилом помещении. Копии согласованных проектов передаются Управляющему (инженеру) Дома.

3. Основные требования

1. К монтажу телевизионной сети

Проектируемая сеть телевидения жилого и / или нежилого помещения выполняется от существующей телевизионной сети Жилого дома.

Абонентская проводка выполняется коаксиальным кабелем SAT703, прокладываемым в ПНД трубе 25мм под заливку в пол. Допускается использование кабель-канала при его прокладке по потолку.

Разветвление сети эфирного и спутникового телевидения предусматривается на сплиттере, расположенном в распределительном щите Квартиры.

Проектируемая сеть подключается к сети Дома в общедомовом стояке связи, от слаботочного щита жилого и / или нежилого помещения до этажного щита проложить 2 кабеля sat 703 (1 резерв)

2. К монтажу телефонной сети.

Проектируемая сеть выполняется от существующей телефонной сети Жилого дома. В качестве распределительного устройства телефонной сети используются блоки абонентские, расположенные в распределительном щите Квартиры. Телефонные розетки приняты под разъем RJ11. Допускается использование разъемов RJ45. Разделку кабеля выполнять по требованиям стандарта EIA/TIA 568B UTP.

Абонентская проводка выполняется проводом UTP 5cat 4x2x0.5 категории и прокладывается в ПНД трубе 25мм под заливку в пол. Допускается использование кабель-канала при его прокладке по потолку.

Проектируемая сеть подключается к сети Дома в общедомовом стояке связи, от слаботочного щита жилого и / или нежилого помещения до этажного щита проложить 1 кабель UTP 5cat 4x2x0.5.

3. К монтажу ЛВС (для доступа в Интернет)

Проектируемая сеть выполняется от существующей интернет сети Жилого дома. В качестве распределительного устройства сети интернет используются абонентские коммутаторы либо абонентские устройства (роутеры) поддерживающие технологию PON (Passive Optical Networks), расположенные в распределительном щите Квартиры. Розетки сети интернет приняты под разъем RJ45. Разделку кабеля выполнять по требованиям стандарта EIA/TIA 568B UTP

Абонентская проводка выполняется проводом UTP 5cat 4x2x0.5 категории и прокладывается в ПНД трубе 25мм под заливку в пол, Допускается использование кабель-канала при его прокладке по потолку.

Проектируемая сеть подключается к сети Дома в общедомовом стояке связи, от слаботочного щита жилого и / или нежилого помещения до этажного щита проложить 1 кабель UTP 5cat 4x2x0.5, а так же 1 оптический патч-корд SC-APC/SC-APC.

Доступ в интернет осуществляет провайдер МГТС.

4.К монтажу домофона

Домофонная связь является дополнительным препятствием от несанкционированного проникновения посторонних лиц. Система домофонной связи обеспечивает дуплексную связь владельца жилого или / или нежилого помещения с посетителем.

Для установки видеодомофона требуется:

- Для подключения оборудования к общедомовой системе закладывается 2 кабеля utp 5cat 4x2x0.5 + 1 кабель sat703 из слаботочной ниши на площадке до слаботочного щита в Квартире.
- Для монтажа монитора в квартире закладывается 2 кабеля utp 5cat 4x2x0.5 + 1 кабель sat703 и 1 ВВГнг LS 3*1,5 из слаботочного щита в Квартире до места установки монитора.
- Для монтажа вызывной панели закладывается 2 кабеля utp 5cat 4x2x0.5 + 1 кабель sat703 из слаботочного щита в Квартире до места установки вызывной панели.

5.Общая информация к монтажу

В слаботочную нишу межквартирного холла от слаботочного щита жилого и / или нежилого помещения прокладывается всего с учетом пунктов 1-3:

- 3 кабеля SAT 703
- 4 кабеля utp 5cat 4x2x0.5
- 1 оптический патч-корд

3. Дополнительные требования

- Проводка от каждой розетки должна быть выполнена отдельным кабелем, коммутация осуществляется в слаботочном шкафу Квартиры.
- Под слаботочный шкаф можно использовать пустой электрощит на 36 модулей.
- Питание активного оборудования слаботочного шкафа проложить от отдельной группы распределительного щита Квартиры кабелем ВВГнг LS 3*2.5
- Параллельный пробег силовой и слаботочной проводки допускается в том случае, если расстояние между силовым и слаботочным шлейфом составляет не менее 300 мм.
- Все применявшиеся изделия и материалы при монтаже слаботочной сети должны иметь соответствующие сертификаты и прилагаться к актам скрытых работ.

6. Этап ввода в эксплуатацию

- Проверка соответствия исполнительной документации и готовности слаботочной сети в жилом и / или нежилом помещении является основанием для составления акта приемки Помещения в эксплуатацию Управляющего.
- По готовности слаботочной сети в жилом и / или нежилом помещении - подать заявление через Управляющего, провайдера для вызова специалистов на подключение.

С Инструкцией ознакомлен, обязуюсь выполнять:	С Инструкцией ознакомил:
Владелец	Управляющий
_____ / _____ /	_____ / Ристолайнен О.В.

**АКТ
разграничения балансовой принадлежности
и эксплуатационной ответственности Сторон по системе телевидения**

Настоящий акт составлен о том, что границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Сторон по системе телевидения является слаботочный шкаф лифтового холла.

Владелец жилого и / или нежилого помещения обслуживает систему слаботочных сетей Помещения, включая трассу до слаботочного стояка лифтового холла.

Примечание: на Помещение выделяется одна точка подключения.

Владелец	Управляющий
_____/_____/_____	_____/ Ристолайнен О.В.

**ИНСТРУКЦИЯ
выполнения работ по системам автоматической противопожарной защиты и порядок
приема их в эксплуатацию.**

1. Выполнение проектных работ

Проектные работы выполняются в соответствии с действующими нормами и правилами пожарной безопасности.

2. Выполнение производственных работ

Работы по монтажу систем пожарной сигнализации выполняются организациями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений.

Перед выполнением производственных работ Управляющему за 10 (Десять) рабочих дней до планируемой даты начала производства работ передается проектное решение (проект), копия лицензии организации-подрядчика и гарантийное письмо от Владельца и организации-подрядчика о соблюдении действующих норм и правил.

По окончании монтажных работ представителями организации, ведущей монтажные работы, и Управляющим подписывается акт приемки выполненных работ, акт освидетельствования скрытых работ в 2-х экземплярах (в течение пяти рабочих дней).

3. При этом, система автоматической пожарной сигнализации квартиры подключается к общедомовой системе пожаротушения силами Владельца.

4. Перечень документов при приемке систем квартиры в эксплуатацию оформляется в 2-х экземплярах (1-ый – Управляющему, 2-ой – Владельцу Квартиры):

- Свидетельство, выданное саморегулируемой организацией о допуске к соответствующим видам работ (копия) на проектирование;
- Проект автоматической пожарной сигнализации Квартиры;
- Лицензия по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений.
- Исполнительные схемы слаботочных шлейфов пожарной сигнализации и прокладки трубопроводов с привязкой.
- Акт проведения скрытых работ.
- Акт проведения проверочных испытаний автоматической пожарной сигнализации Квартиры.
- Сертификаты соответствия и пожарной безопасности на оборудование и используемые материалы.
- Паспорта и инструкции по эксплуатации на всё установленное оборудование на русском языке.
- Гарантийное обязательство от монтажной организации на выполненные работы.

С Инструкцией ознакомлен, обязуюсь выполнять:	С Инструкцией ознакомил:
Владелец	Управляющий
_____/_____/_____	_____/ Ристолайнен О.В.

**АКТ
разграничения балансовой принадлежности системы автоматической пожарной
сигнализации и эксплуатационной ответственности сторон**

Автоматическая пожарная сигнализация Квартиры Владельца не является общим имуществом многоквартирного дома, не входит в зону ответственности Управляющего, что подтверждается Жилищным кодексом Российской Федерации и Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

Владелец Квартиры уведомлен о том, что в соответствии с пунктом 61 «Правил противопожарного режима в Российской Федерации» (утв. Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 № 390), проектным решением на строительство Жилого дома по вышеуказанному адресу, автоматическая пожарная сигнализация Квартиры Владельца должна находиться в исправном состоянии и не демонтирована.

В случае, если указанная автоматическая пожарная сигнализация будет демонтирована, в нарушение пункта 4 статьи 17 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ, пользование Квартирой будет осуществляться без учета соблюдения прав и законных интересов Пользователей других квартир (соседей) и требований пожарной безопасности.

В соответствии со статьей 38 Федерального закона от 21.12.1994 г. № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в Квартире Владельца возложена на Владельца.

Имеющиеся нарушения требований пожарной безопасности могут создать угрозу неопределенному кругу лиц, могут привести к человеческим жертвам и значительному материальному ущербу.

Лица, виновные в нарушении требований пожарной безопасности, несут ответственность в рамках административного и уголовного права.

Учитывая вышеизложенное, в целях своевременного обнаружения возможного пожара и обеспечения безопасности людей **требуем от Владельца не демонтировать** автоматическую пожарную сигнализацию либо произвести работы по восстановлению работоспособности автоматической пожарной сигнализации Квартиры Владельца.

Владельцу разъяснены необходимые права и обязанности.

Владелец	Управляющий
_____/_____/_____	_____/ Ристолайнен О.В.

РЕГЛАМЕНТ

выполнения работ по реконструкции электрооборудования квартир (изменение проектной схемы внутренней электрической сети квартиры) и порядок приема их в эксплуатацию

I. Подготовительный этап

1. Владелец Квартиры должен заказать проект электроснабжения Квартиры у организации, имеющей лицензию на производство данных работ / свидетельство, выданное саморегулируемой организацией о допуске к соответствующим видам работ
2. Согласовать проект с Управляющим или «МТУ Ростехнадзор».
3. Заключить договор со специализированными организациями, имеющими соответствующие лицензии/ свидетельство, выданное саморегулируемой организацией о допуске к соответствующим видам работ:
 - электромонтажных работ;
 - испытаний и измерений электрооборудования.

II. Этап выполнения работ

1. Электроснабжение на период строительно-отделочных работ в Квартире осуществляется через временный электрощит механизации (По окончании работ электрощит сдается Управляющему).
2. После завершения работ по прокладке проводов, кабелей по потолку, стенам, полу и до их окончательной заделки, между представителем организации, ведущей электромонтаж, и представителем Управляющего подписывается в 2-х экз. Акт выполненных работ, который оформляется только при наличии исполнительной документации в 2-х экз.
3. Организация, проводящая электромонтажные работы, должна иметь лицензию (свидетельство, выданное саморегулируемой организацией о допуске к соответствующим видам работ) на их производство.
4. По результатам выполненных работ Владелец в течение 3 (Трёх) рабочих дней обращается к Управляющему с целью проведения испытаний и измерений с оформлением Технического отчёта, включающего в себя:
 - Титульный лист,
 - Копию свидетельства о регистрации электролаборатории,
 - Протокол наличия цепи между заземленной электроустановкой и элементами заземленной установки («металлосвязь»),
 - Протокол измерения сопротивления петли «фаза-нуль»,
 - Протокол проверки автоматов,
 - Протокол проверки УЗО,
 - Протокол измерения сопротивления изоляции,
 - Список средств измерений и оборудования.
5. По окончании всех мероприятий, связанных с работами по электрооборудованию Квартиры:
 - Между Владельцем Квартиры и организацией, выполнявшей электромонтаж, подписывается «Акт приемки электромонтажных работ»,
 - Между Владельцем Квартиры и представителем Управляющего подписывается «Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между балансодержателем электросети и потребителем».

III. Этап ввода в эксплуатацию.

По готовности электрооборудования Квартиры к допуску в эксплуатацию подать заявление Управляющему для подключения Квартиры к электросети по постоянной схеме силами электротехнического персонала Управляющего.

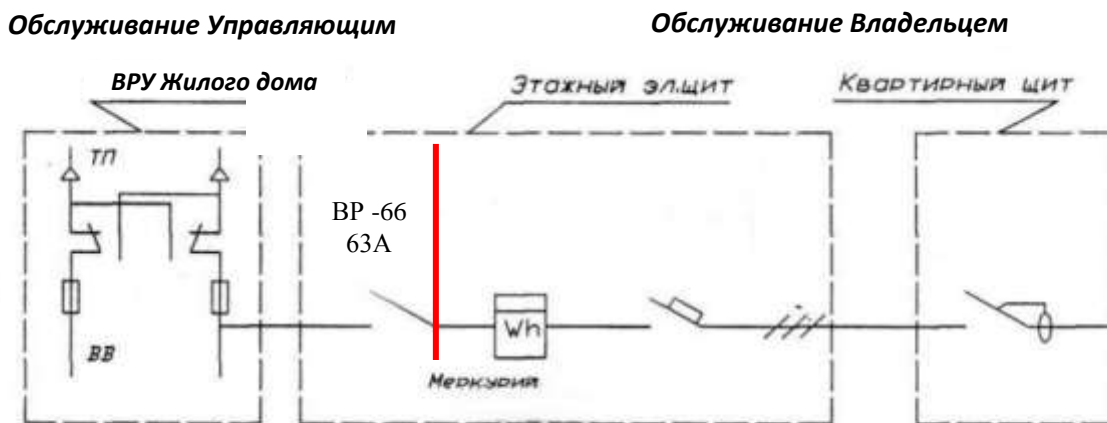
С Регламентом ознакомлен, обязуюсь выполнять:	С Регламентом ознакомил:
Владелец	Управляющий
_____/_____/	_____/ Ристолайнен О.В.

АКТ

разграничения балансовой принадлежности и ответственности электрической сети

1. Электроснабжение Квартиры Владельца осуществляется от ВРУ (вводно-распределительного устройства) Жилого дома, находящегося в эксплуатации Управляющего.

СХЕМА



2. Границей балансовой принадлежности и ответственности сторон за эксплуатацию являются контакты автоматического выключателя для присоединения кабеля, питающего Квартиру Владельца, расположенную по адресу: г. Москва, проспект Ленинский, дом 103.

Владелец несёт ответственность за эксплуатацию электроустановки, расположенной в Квартире Владельца.

3. Владельцу разрешена электрическая мощность:

$P_p = \text{_____ кВт, при напряжении } 220/380\text{В.};$

4. Операции на эл. оборудовании Владельца, установленного в этажном щитке, выполняются по заявке или согласованию с Владельцем Квартиры, силами персонала Управляющего.

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

6. Особые условия:

6.1. Управляющий и Владелец обязуется обеспечить беспрепятственный доступ персонала МТУ «РОСТЕХНАДЗОР» и ПАО «МОСЭНЕРГОСБЫТ» ко всем электроустановкам.

6.2. При невыполнении предписаний и нарушений потребителем, отвечающим согласно ПУЭ и ПТЭЭП (Правила Устройств Электроустановок, Правила Технической Эксплуатации Электроустановок) Управляющий имеет право совместно с органами МТУ «РОСТЕХНАДЗОРА» или ПАО «МОСЭНЕРГОСБЫТА» отключить Квартиру от ВРУ Жилого дома.

6.3. В случае хищения или повреждения электрооборудования, находящегося вне Квартиры и используемого непосредственно для электроснабжения Квартиры (автоматический выключатель, электросчётчик, УЗО) ремонтно-восстановительные работы, включая приобретение вышеперечисленного оборудования, проводятся персоналом Управляющего за счёт денежных средств Владельца Квартиры.

Владелец	Управляющий
_____ / _____ /	_____ / Ристолайнен О.В.

Правила содержания животных

1. Общие положения

1.1. Настоящие правила распространяются на всех владельцев собак, кошек и иных животных (далее: «животные») в Жилом доме.

1.2. Ответственность за действия владельцев животных (в т.ч. за поведение животных), находящихся на территории Жилого дома по указанию собственников квартир, возлагается на последних.

1.3. Обязательным условием содержания животных является соблюдение санитарно-гигиенических, ветеринарно-санитарных правил и норм общежития.

1.4. Не разрешается содержать животных в местах общего пользования: на лестничных площадках, холлах, чердаках, в подвалах, а также на балконах и лоджиях.

Собаки, принадлежащие владельцам, подлежат обязательной вакцинации против бешенства, начиная с 3-х месячного возраста, независимо от породы в государственных ветеринарных учреждениях по месту жительства владельцев животных.

1.6. При отсутствии воспрещающих надписей не запрещается появление владельца с собакой в наморднике и на коротком поводке на территории Жилого дома.

1.7. При нанесении собакой, кошкой укусов человеку или животному, владельцы животных обязаны сообщать об этом в ближайшие государственные ветеринарные учреждения, доставлять животных для осмотра и карантинирования в необходимых случаях в ветеринарные учреждения в течение 10-ти дней.

1.8. Собаки, находящиеся в общественных местах без сопровождающих лиц, кроме оставленных владельцами на привязи, подлежат отлову по заявкам заинтересованных лиц.

2. Обязанности владельца животного

2.1. Владелец животного обязан содержать его в соответствии с его биологическими особенностями, гуманно обращаться с животным, не оставлять его без присмотра, в случае заболевания животного вовремя прибегнуть к ветеринарной помощи.

2.2. Владельцы животных обязаны поддерживать санитарное состояние Жилого дома и прилегающей территории. Запрещается загрязнение животными подъездов, лестничных клеток, лифтов и иных мест общего пользования, а также детских площадок, дорожек, тротуаров. Если животное оставило экскременты в этих местах, они должны быть убраны владельцем.

2.3. Владельцы животных обязаны принимать необходимые меры, обеспечивающие безопасность окружающих людей и животных.

2.4. Владельцы собак и кошек обязаны предоставить их по требованию государственного ветеринарного инспектора для осмотра, диагностических исследований, предохранительных прививок и лечебно-профилактических обработок.

2.5. При выгуле животных и при нахождении их в жилых помещениях, владельцы должны обеспечивать тишину (предотвращать лай собак) до 8 утра и после 22 часов вечера.

2.6. Запрещается выгуливать собак и появляться с ними в общественных местах лицам в нетрезвом состоянии и детям младше 14 лет.

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

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

2.9. При гибели животного труп его сдается в ветеринарное учреждение. Запрещается выбрасывать труп павшего животного на территории Жилого дома.

3. Права владельца животного

- 3.1. Любое животное является собственностью владельца, и, как всякая собственность, охраняется законом.
- 3.2. Животное может быть изъято у владельца по решению суда или в ином порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством.
- 3.3. Владелец имеет право на ограниченное время (не более 20-ти минут) оставить свою собаку привязанной на коротком поводке на территории Жилого дома (крупную собаку - в наморднике).

4. Ответственность владельца животного

- 4.1. За несоблюдение настоящих правил владелец животного несет ответственность в установленном законом и настоящими правилами порядке.
- 4.2. За нарушение настоящих правил владелец животного обязан уплатить Управляющему сумму штрафа в следующих случаях:
- 4.3. Вред, причиненный здоровью граждан, или ущерб, нанесенный имуществу животными, возмещается в установленном законом порядке.
- 4.4. За жестокое обращение с животными или за выброшенное на улицу животное владелец несет административную или уголовную ответственность. Полученные суммы штрафов за нарушение настоящих правил расходуются исключительно на цели содержания Жилого дома.

С Правилами ознакомлен, обязуюсь выполнять:	С Правилами ознакомил:
Владелец	Управляющий
_____ / _____ /	_____ / Ристолайнен О.В.

Приложение № 17
к Договору № ЛП-ГСЭ-_____
управления (обслуживания)
многоквартирным домом ЖК «Эмеральд»

Перечень нарушений и штрафных санкций

№	Вид нарушения	Характеристика штрафных санкций	
		За первое нарушение	За повторное нарушение
1.	Оставление и складирование на территории Дома, придомовой территории автопокрышек, канистр и прочих горючих материалов	1000 руб.	2 000 руб.
2.	Засор мусоропровода, сброс и слив в мусоропроводов строительного мусора, крупногабаритного мусора, остатков жирной пищи в жидком агрегатном состоянии, фекалий	1 000 руб.	2 000 руб.
3.	Выброс отходов вне специально отведенных мест	500 руб.	1 000 руб.
4.	Нанесение вандальных надписей и рисунков на пол, стены, потолки и оборудование общего имущества Дома	500 руб.	1 000 руб.
5.	Распитие спиртных напитков и курение в пределах общего имущества Дома	500 руб.	1 000 руб.
6.	Монтаж радиаторов без согласования Управляющего, в т.ч. в отопительный период. Монтаж полотенцесушителя и биде без согласования Управляющего	10 000 руб.	15 000 руб.
7.	Слив в систему канализации жидких отходов, содержащих остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ и предметов, способных вызвать засор системы канализации	10 000 руб.	15 000 руб.
8.	Размещение незаконным путем рекламных конструкций	5 000 руб.	10 000 руб.
9.	Нарушение режима проведения шумовых работ	5 000 руб.	10 000 руб.
10.	Порча ламп, светильников в пределах общего имущества Дома	В размере закупочной стоимости Управляющим ламп, светильников	
11.	Разбитие окон в пределах общего имущества Дома	В размере закупочной стоимости Управляющим стекла с учетом размеров разбитого полотна	
12.	Порча отделки конструкций общего имущества Дома (в т.ч. повреждения поверхностей, окон, подоконников, электрооборудования)	В размере закупочной стоимости Управляющим материалов для восстановления поверхности полов	
13.	Порча информационных стендов в пределах общего имущества Дома	В размере закупочной стоимости Управляющим восстановления информационных стендов	
14.	Нарушение правил пожарной безопасности (загромождение путей эвакуации, хранение горючих веществ в пределах общего имущества Дома, демонтаж автоматической пожарной сигнализации внутри помещения Владельца), изменение объёмно-планировочных решений в местах общего пользования, установка перегородок в результате установки которых может	В размере штрафа, предъявленного к оплате контрольными органами Управляющему и его исполнительному органу	

№	Вид нарушения	Характеристика штрафных санкций	
		За первое нарушение	За повторное нарушение
	<i>уменьшиться зона действия противодымной вентиляции.</i>		
15.	<i>Кража или порча оборудования из пожарных шкафов (пож. рукава, головки, кассетник и т.д.)</i>	<i>В размере стоимости восстановления Управляющим украденного или испорченного оборудования</i>	
16.	<i>Порча покрасочного слоя кабины лифта, установленных в ней зеркал, поручней, кнопок вызывных панелей, индикаторов положения лифта, светильников</i>	<i>В размере стоимости восстановления Управляющим покрасочного слоя кабины лифта</i>	
17.	<i>Порча СКУД, видеонаблюдения, шлагбаумов</i>	<i>В размере стоимости восстановления Управляющим СКУД, видеонаблюдения, шлагбаумов</i>	
18.	<i>Нарушение регламентов и инструкций, предусмотренных Договором</i>	<i>В размере стоимости нанесенного ущерба</i>	
19.	<i>Несанкционированный проход представителей ремонтно-строительных бригад в техническом и служебные помещения Дома</i>	5 000 руб.	
20.	<i>Проведение работ по реконструкции, переоборудованию и перепланировке квартиры без проекта, согласованного с уполномоченными органами и Управляющим, в том числе отступления от согласованного проекта</i>	20 000 руб.	
21.	<i>Самовольное подключение к общим инженерным коммуникациям, проведение работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения без предварительного согласования и контроля специалистов управляющей организации</i>	50 000 руб.	

Сумма штрафных санкций, предъявленная нарушителю, указывается отдельной строкой в платежном документе и подлежит обязательной оплате в сроки, установленные п. 2.4. настоящего Договора. Наложение штрафных санкций не освобождает от обязанности полностью восстановить испорченное имущество или первоначальный вид конструкций.

С Перечнем ознакомлен:	С Перечнем ознакомил:
Владелец	Управляющий
_____ / _____ /	_____ / Ристолайнен О.В.

Стоимость вывоза строительного (крупногабаритного) мусора

№ п/п	Емкость бункера	Цена за 1 бункер, в руб., включая НДС 18%
1	8 м ³	4 850,00
2	20 м ³	11 500,00
3	1 м ³	650,00

Владелец	Управляющий
_____ / _____ /	_____ / Ристолайнен О.В.

Контактный лист.

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ УПРАВЛЯЮЩЕГО

ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ»	
Телефон	8-495-644-02-13
Электронная почта	gse-info@glavstroy.ru
Диспетчерская служба	
Телефон	+7 (499) 505-56-78

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ ВЛАДЕЛЬЦА

№ квартиры, помещения	
Ф.И.О.	
Телефон	
Факс	
Электронная почта	
Представитель Владельца	
Ф.И.О.	
Телефон	
Факс	
Электронная почта	

**СВЕДЕНИЯ ОБ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ПРИБОРАХ УЧЕТА,
УСТАНОВЛЕННЫХ В ПОМЕЩЕНИИ ВЛАДЕЛЬЦА**

ХВС (количество, номера)	
ГВС (количество, номера)	

Владелец	Управляющий
_____ / _____ / _____	_____ / Ристолайнен О.В.