

ДОГОВОР №

на оказание услуг по управлению и эксплуатации многоквартирного дома

по адресу: МО, г.о.Истра, дер.Красный поселок, ул.Героя Советского Союза _____, дом _____

Московская обл.

«_____» _____ 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «БРАУС», именуемое далее «Управляющая организация», в лице Генерального директора Азарова Игоря Васильевича, действующего на основании Устава и лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 06 марта 2017 г № 1393, выданной Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области», с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, паспорт РФ _____, выдан _____, _____ г., код подразделения _____, адрес _____, являющаяся собственником квартиры № _____ (далее также «Квартира») общей площадью _____ м.кв. на _____ этаже трех этажного многоквартирного дома (далее «Многоквартирный дом»), расположенного по адресу: Московская область, г.о. Истра, д. Красный поселок, ул. Героя Советского Союза _____ . дом № _____, запись государственной регистрации _____ от _____ г., именуемый далее «Собственник», с другой стороны, именуемые далее совместно «Стороны», заключили настоящий договор (далее «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Основанием возникновения у Сторон полномочий (права) на заключение настоящего договора управления МКД является решение общего собрания собственников помещений в МКД о выборе в качестве способа управления МКД управление управляющей организацией (Протокол №2 от 15 июля 2019 г). Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170), Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354), Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416), иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления.
- 1.3. Многоквартирный дом расположен на земельном участке, общей площадью 291 217 кв.м. с кадастровым номером 50:08:0050402:515 (далее – «Земельный участок»). Собственник уведомлен и согласен с тем, что Земельный участок будет разделен таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для эксплуатации Многоквартирного дома представлял собой самостоятельный объект права в составе общего имущества Многоквартирного дома.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Управляющая организация по заданию Собственников в течение срока действия настоящего Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению Многоквартирным домом, а именно:
 - 2.1.1. оказывать услуги и выполнять работы по управлению Многоквартирным домом, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников и обеспечивать коммунальными ресурсами, потребляемыми при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее по тексту – **Услуги и работы по содержанию общего имущества в МКД**) в порядке, установленном настоящим Договором. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества указывается в Приложении № 6 к настоящему Договору.
 - 2.1.2. организовать предоставление в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354, следующих видов коммунальных услуг (далее по тексту – **Коммунальные услуги**) :
 - Холодное водоснабжение;
 - Водоотведение;
 - Электроснабжение;
 - Газоснабжение;
 - Обращение с твердыми коммунальными отходами;
 - 2.1.3. Организовать предоставление дополнительных услуг:
 - Оформление документов для регистрационного учета (услуга «паспортный стол»),
 - Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, в порядке, установленном в настоящем Договоре.

- 2.1.4. Охрана мест общего пользования.
- 2.2. Управляющая организация в рамках настоящего Договора вправе оказывать Услуги и работы по содержанию общего имущества в МКД собственными силами или с привлечением третьих лиц.
- Услуги и работы по содержанию общего имущества в МКД оказываются на регулярной основе в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) обеспечивающие благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг, в том числе:
- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
 - безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
 - доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения;
 - соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
 - постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491;
 - поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;
 - соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.
- 2.3. Порядок предоставления Коммунальных услуг Управляющей организацией:
- 2.3.1. Коммунальные услуги оказываются Управляющей организацией в пределах границ, предусмотренных Актами разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (Приложение №4 к Договору), подписанными Управляющей организацией и Собственником.
- 2.3.2. Качество предоставляемых коммунальных услуг должно соответствовать критериям допустимой продолжительности перерывов предоставления Коммунальной услуги и допустимых отклонений качества коммунальной услуги, указанных в Приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354.
- 2.3.3. Учет объема (количества) коммунальных услуг, предоставленных Собственнику в жилом или в нежилом помещении, осуществляется с использованием индивидуальных, и общедомовых приборов учета. Оснащение жилого или нежилого помещения приборами учета, ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, их надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены Собственником жилого или нежилого помещения. Ввод установленного прибора учета в эксплуатацию, то есть документальное оформление прибора учета в качестве прибора учета, по показаниям которого осуществляется расчет размера платы за коммунальные услуги, осуществляется Управляющей организацией на основании заявки Собственника, поданной в Управляющую организацию.
- 2.3.4. Периодичность и порядок проведения Управляющей организацией проверок наличия или отсутствия у Собственника индивидуальных приборов учета и их технического состояния, достоверности сведений о показаниях определяется Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354.
- 2.3.5. Собственник самостоятельно один раз в месяц снимает показания индивидуальных приборов учета холодной воды, электроэнергии и передает их Управляющей организации с 15 по 25 число текущего месяца. Объем коммунальной услуги по водоотведению определяется на основании объема потребления холодной воды в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (Постановление правительства РФ от 06.05.2011г. №354).
- 2.3.6. Управляющая организация вправе при наличии оснований приостанавливать и ограничивать предоставление Коммунальных услуг в порядке, определенном Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354.
- 2.4. Работы и услуги, не предусмотренные настоящим Договором, могут быть выполнены/оказаны Управляющей организацией только в том случае, если Стороны предварительно, пришли к соглашению относительно их необходимости, согласовали их стоимость и заключили соответствующее дополнительное соглашение к Договору при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД.

- 2.5. Вопросы, связанные с Капитальным ремонтом Многоквартирного дома и порядком его финансирования, не регулируются настоящим Договором.
- 2.6. Состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление определен Сторонами в Приложении №3 к настоящему Договору (Состав общего имущества многоквартирного дома).
- 2.7. Управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.
- 2.8. Управляющая организация обязана приступить к оказанию Коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме с момента возникновения права собственности на Квартиру, либо с момента передачи лицу, принявшему от застройщика по передаточному акту или иному документу о передаче помещения, либо с момента выдачи застройщику разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в отношении помещений в данном доме, не переданных по передаточному акту или иному документу о передаче, а также в иных случаях предусмотренных статьей 153 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Обеспечивать надлежащее обслуживание, эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ, а также в соответствии с требованиями действующих и обязательных к применению технических регламентов, стандартов, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, иных правовых актов, касающихся исполнения Договора;
- 3.1.2. Осуществлять контроль соблюдения Правил пользования жилыми помещениями (утв. Постановлением Правительства РФ от 21.11.2006 №25), Правил проведения ремонтно-отделочных работ в квартирах многоквартирного дома (Приложение №2 к настоящему Договору) в Многоквартирном доме, технических, противопожарных, санитарных, иных правил содержания дома и придомовой территории, требовать устранения допущенных нарушений и/или возмещения причиненного материального ущерба общему имуществу Многоквартирного дома Собственником и/или пользователем помещений;
- 3.1.3. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих или препятствующих реализации прав владения, пользования и распоряжения общим домовым имуществом в Многоквартирном доме, в установленных законодательством пределах;
- 3.1.4. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов и внесения в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии Многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния Многоквартирного дома, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг;
- 3.1.5. Осуществлять контроль за качеством работ и услуг, осуществляемых третьими лицами.
- 3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Предоставлять информацию по запросу (обращению) Собственника в порядке и в сроки, установленные в разделе 8 Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 N 416, ч.1 и ч.4 ст.20 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных».
- 3.1.7. Организовывать и вести личный прием Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме руководителем Управляющей организации, либо уполномоченными лицами по вопросам, касающимся управления Многоквартирным домом, не реже 1 раза в месяц. Прием осуществляется по месту нахождения офиса Управляющей организации по адресу: МО, г.о. Истра, дер. Красный поселок, ул. Героя Советского Союза Фадеева А.И., дом 16 в установленные часы приема.
- 3.1.8. График приема граждан и юридических лиц руководителем и иными представителями Управляющей организации размещается в местах, доступных всем Собственникам: в помещениях общего пользования, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет.
- 3.1.9. Запись на прием осуществляется по телефону +7 499 455-08-74 (84) или электронной почте: i.azarov@uk-braus.ru, а также через ГИС ЖКХ. Прием без предварительной записи ведется после приема собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме, записанных на прием.
- 3.1.10. Не позднее, чем за сутки предупреждать Собственника и/или пользователя помещения о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов услуг путем письменного объявления в специально отведенном для этого месте, за исключением аварийных ситуаций, в Многоквартирном доме;
- 3.1.11. Предоставлять Собственнику Коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями п.31 Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354.

- 3.1.12. Предоставлять Собственнику информацию о размерах тарифов (цен) на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам, и нормативах потребления коммунальных услуг и реквизитах нормативных правовых актов, которыми они установлены, на информационных стендах, расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а так же на официальном сайте Управляющей организации.
- 3.1.13. Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы инженерного оборудования Многоквартирного дома. Организовать круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы (далее по тексту АДС). АДС осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от Собственников и пользователей помещений в соответствии с положениями раздела 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416).
Аварийные заявки принимаются Управляющей организацией:
- по телефону: +74983155852, +79651825688.
 - по адресу: МО, г.о. Истра, дер. Красный поселок, ул. Героя Советского Союза Конюхова С.С., дом 1Б.
 - по электронной почте: _____
- 3.1.14. Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в Многоквартирном доме: на информационных стендах, расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет, в ГИС ЖКХ.
- 3.1.15. Осуществлять контроль над соблюдением Собственником и/или пользователем помещений своих обязательств по использованию помещений, своевременности и правильности внесения платежей.
- 3.1.16. Выдавать Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме справки, выписки из лицевого счета при отсутствии у Собственника задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг и оплаты им текущего платежа за предоставленные жилищно-коммунальные услуги.
- 3.1.17. Использовать общее имущество в Многоквартирном доме только с согласия собственников помещений в многоквартирном доме.
- 3.1.18. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций) не менее, чем за одни сутки извещать об этом Собственника путем письменного объявления на информационных стендах, расположенных в подъездах Многоквартирного дома, на сайте Управляющей организации, в системе ГИС ЖКХ.
- 3.1.19. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их размещения на информационных стендах, расположенных в подъездах Многоквартирного дома, на сайте Управляющей организации.
- 3.1.20. С момента ввода индивидуальных приборов учета холодной воды, электроэнергии в эксплуатацию, осуществлять расчеты с Собственником по приборам учета за услуги холодного водоснабжения, электроснабжения и приема сточных вод. До ввода приборов учета в эксплуатацию (составления и подписания акта ввода в эксплуатацию приборов учета и их опломбировке, неисправности индивидуальных приборов учета и при не предоставлении сведений показаний индивидуальных приборов учета) начисление производить по нормативам, установленными органами местного самоуправления (в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 49).
- 3.1.21. В расчетах с Собственником Управляющая организация должна учитывать затраты коммунальных ресурсов на содержание общего имущества.
- 3.1.22. Управляющая организация ежегодно в течение I полугодия года, следующего за отчетным, представляет собственникам отчет о выполнении договора за предыдущий год (далее – «Отчет») по форме, рекомендованной соответствующими нормативно-правовыми актами путем:
- размещения указанного отчета на официальном сайте Управляющей организации и в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.
- 3.1.23. При отсутствии письменных мотивированных возражений Собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 дней с момента представления отчета, он считается утвержденным без претензий и возражений.
- 3.1.24. На основании письменной заявки Собственника или пользователя помещений в Многоквартирном доме в течение 3 дней направить своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу собственника или общему имуществу многоквартирного дома.
- 3.1.25. Организовать работу по сбору платы по настоящему Договору управления в срок, установленный п. 5.2 и п.5.5 настоящего Договора;
- 3.1.26. Осуществлять пересмотр работ и (или) услуг, сроков их выполнения только по решению общего собрания Собственников.

3.2. Управляющая организация вправе:

- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств, привлекать третьих лиц для исполнения настоящего Договора.
- 3.2.2. В порядке, установленном законодательными и нормативными актами РФ, взыскивать с Собственника сумму неплательщиков и убытков, нанесенных несвоевременной и/или неполной оплатой.
- 3.2.3. Производить текущие (общие и частичные) и внеочередные осмотры общего имущества Многоквартирного дома, находящегося как в местах общего пользования, так и в Квартире Собственника, поставив последнего в известность о дате таких осмотров. Результаты осмотров оформлять в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491.
- 3.2.4. В случае аварийного состояния инженерного оборудования, коммуникаций и конструктивных элементов в Квартире Собственника в его отсутствие, вызывать последнего или его представителя в любое время суток по телефону, в случае если попасть в Квартиру не представляется возможным, осуществлять вскрытие Квартиры (помещения) при участии правоохранительных органов в присутствии свидетелей, если Управляющая организация полагает, что по характеру аварийной ситуации никакими другими способами ликвидировать ее не представляется возможным.
- 3.2.5. Осуществлять при оказании Коммунальных услуг Собственнику права, предусмотренные в п. 32 Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354
- 3.2.6. Распоряжаться общим домовым имуществом Многоквартирного дома в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома принятыми, в установленном Жилищным Кодексом Российской Федерации порядке (при наличии таких решений), при этом полученные средства направлять на покрытие дополнительных расходов по эксплуатации, содержанию и ремонту Многоквартирного дома.
- 3.2.7. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации в целях, указанных в п. 4.1.4. настоящего Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА

4.1. Собственник обязан:

- 4.1.1. Соблюдать требования Жилищного Кодекса Российской Федерации, Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354), Правил пользования жилыми помещениями (утв. Постановлением Правительства РФ от 21.11.2006 №25), Инструкции по эксплуатации Квартиры, Правил проведения ремонтно-отделочных работ в квартирах многоквартирного дома (Приложение №2 к настоящему Договору) в Многоквартирном доме.
- 4.1.2. Использовать жилые помещения по прямому назначению в соответствии с законодательством РФ о пользовании жилыми помещениями и придомовой территорией;
- 4.1.3. В целях обеспечения пожарной безопасности не загромождать (не размещать) вещи в межквартирных холлах, вестибюле в иных местах общего пользования. В случае нарушения данного правила Управляющая организация вправе самостоятельно освободить указанные помещения от вещей Собственника и/или пользователя, путем их выноса и утилизации.
- 4.1.4. Допускать в помещения, принадлежащие Собственнику сотрудников Управляющей организации для осмотра инженерного оборудования и контроля за его эксплуатацией, осмотра конструктивных элементов здания, а также проведения профилактических и ремонтных работ в них.
- 4.1.5. Порядок допуска сотрудников Управляющей организации определяется в порядке, указанном в пункте 85 Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354.
- 4.1.6. В случае аварийного состояния инженерного оборудования, коммуникаций и конструктивных элементов в помещении Собственника обеспечить незамедлительный доступ сотрудников Управляющей организации в Квартиру в любое время суток самостоятельно, либо через своего представителя.
- 4.1.7. Соблюдать установленный в Приложении №5 к настоящему Договору (Правила пропускного режима) режим доступа в Многоквартирный дом.
- 4.1.8. Соблюдать при оказании Управляющей организацией Коммунальных услуг требования, установленные в п.34 и п.35 Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354.
- 4.1.9. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.
- 4.1.10. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:
 - об изменении своих паспортных данных (реквизитов);
 - об изменении количества граждан, проживающих в жилом (ых) помещении (ях), включая временно проживающих;

- о любых сделках, в результате которых право собственности на Квартиру или долю в ней переходит от Собственника к новому(ым) собственнику(ам) с приложением копий соответствующих договоров, Ф.И.О. и контактных данных нового собственника(ов) Квартиры.
- 4.1.11. Предоставлять Управляющей организации необходимую информацию и документацию для выполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.
- 4.1.12. Своевременно оплачивать услуги и работы, выполняемые Управляющей организацией.
- 4.1.13. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего домового имущества.
- 4.1.14. Не парковать автомашины на придомовой территории в неустановленных местах.
- 4.1.15. Собственник обязан предоставить контактные информационные сведения о себе и представителе, наделенном правом разрешения доступа в помещения при возникновении аварийных ситуаций.
- 4.1.16. После получения выписки из Единого государственного реестра недвижимости Собственник обязан представить в Управляющую организацию копии правоустанавливающих документов на занимаемое помещение, копию технического паспорта на помещение. Копии предоставленных документов остаются у Управляющей организации.
- 4.1.17. Соблюдать следующие требования:
- а). Не производить перенос инженерных сетей;
 - б). Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины суммарной мощностью, превышающей величин, указанных в Акте разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Собственником и Управляющей организацией;
 - в). Не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, без согласования с Управляющей организацией;
 - г). Не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче инженерных коммуникаций и оборудования, конструктивных элементов дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
 - д). Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и оборудованию, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
 - е). Не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего домового имущества;
- 4.1.18. Соблюдать закон о тишине Московской области, в частности:
- запрещено до 8 утра и после 21.00 в будние дни (с понедельника по пятницу),
 - до 10 часов 00 минут и с 19 часов 00 минут по субботам и воскресеньям, а также в нерабочие праздничные дни: использование звуковоспроизводящих устройств и устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, на (в) объектах торговли, общественного питания, организации досуга, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан; игра на различных музыкальных инструментах, громкое пение, свист, крики и ругань на повышенных тонах; проведение земляных, ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных и иных видов работ с применением механических средств и технических устройств.
 - С 13 часов 00 минут до 15 часов 00 минут ежедневно в отношении защищаемых объектов (это относится к квартирам и помещениям общего пользования в многоквартирных домах, жилым домам, жилым помещениям и помещениям общего пользования в общежитиях): использование звуковоспроизводящих устройств и устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, на (в) объектах торговли, общественного питания, организации досуга, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан; проведение переустройства, перепланировки, ремонтных работ в жилом помещении в многоквартирном доме или ремонтных работ в нежилом помещении, не принадлежащем на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан;
 - До 9 часов 00 минут и с 19 часов 00 минут в будние дни, до 10 часов 00 минут и с 19 часов 00 минут по субботам, круглосуточно в воскресенье и установленные в соответствии с федеральным законодательством нерабочие праздничные дни в отношении защищаемых объектов (это относится к квартирам и помещениям общего пользования в многоквартирных домах, жилым домам, жилым помещениям и помещениям общего пользования в общежитиях). проведение переустройства, перепланировки, ремонтных работ в жилом помещении в многоквартирном доме или ремонтных работ в нежилом помещении, не принадлежащем на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан;
- 4.1.19. Информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

4.2. Собственник вправе:

- 4.2.1. Контролировать качество Услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД и Коммунальных услуг, которые выполняет и предоставляет Управляющая организация, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Управляющей организации.
- 4.2.2. Осуществлять при получении от Управляющей организации Коммунальных услуг права, предусмотренные в п. 33 Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 5.1. Все платежи по настоящему Договору определяются и производятся в рублях.
- 5.2. За выполнение и оказание Услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД в рамках настоящего Договора Собственник ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем оплачивает Управляющей организации, начиная с момента начала их оказания (п. 2.7. Договора), сумму в размере, определенном в Протоколе согласования стоимости услуг (Приложение № 1 к настоящему Договору).
- 5.3. Размер платы за предоставленные Коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 с учетом порядка перерасчетов и изменения такой платы, установленного указанными правилами.
- 5.4. Собственник ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем оплачивает Коммунальные услуги на основании показаний приборов учета соответствующих коммунальных услуг, установленных в помещении, либо, в случае отсутствия приборов учета, в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг (утвержденных уполномоченными органами в порядке предусмотренном действующим законодательством РФ), кроме того Собственник несет расходы по обеспечению мест общего пользования коммунальными услугами из расчета пропорциональной доли Собственника в жилой площади Многоквартирного дома.
- 5.5. Все условия настоящего Договора в отношении стоимости оказанных Управляющей организацией Услуг и выполненных работ по содержанию общего имущества в МКД поняты и приняты Собственником и не могут быть изменены в одностороннем порядке на весь период действия Договора. Настоящий Договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке по основанию несогласия со стоимостью Услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД, установленной при подписании Договора.
- 5.6. Неиспользование помещения Собственником и/или пользователем не является основанием невнесения платы за жилое помещение.
- 5.7. В случае задержки Собственником и/или пользователем оплаты коммунальных услуг Управляющая организация в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354) вправе ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг Собственнику и/или пользователю.
- 5.8. Собственник не вправе требовать изменения размера оплаты, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

6. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ АКТОВ НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

- 6.1. Составление акта о соответствующем нарушении условий договора управления производится на подготовленных Управляющей организацией бланках акта с указанием сведений о лицах, уполномоченных на составление такого акта. Акт составляется и подписывается представителем Управляющей организации и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта - представителем Управляющей организации и не менее чем 2 незаинтересованными Собственниками и членом совета многоквартирного дома.
- 6.2. Оформление актов проверки предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность производится в порядке, установленном разделом X Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354.
- 6.3. Оформление актов нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании Услуг или выполнении работ по содержанию общего имущества в МКД составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.
- 6.4. После получения письменного заявления Собственника о перерасчете размера платы за Коммунальные услуги или за Услуги и работы по содержанию общего имущества в МКД Управляющая организация производит проверку и в течение 5 рабочих дней после получения письменного заявления Собственника либо осуществляет перерасчет

размера платы за коммунальные услуги или платы за жилое помещение, либо отказывает Собственнику в перерасчете при отсутствии законных оснований для проведения перерасчета размера платы.

7. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩИХ СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

- 7.1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.
- 7.2. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся вопросы, определенные в ч.2 ст.44 Жилищного Кодекса РФ.
- 7.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством:
 - очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);
 - заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 Жилищного Кодекса РФ);
 - очно-заочного голосования.
- 7.4. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из собственников.
- 7.5. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме созывается по инициативе собственников помещений, а в установленных законом случаях - органом местного самоуправления, управляющей организацией.
- 7.6. Решение вопросов финансового обеспечения созыва собрания является компетенцией общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 7.7. Порядок подготовки, проведения и работы общего собрания собственников в многоквартирном доме осуществляется в соответствии со ст. 44-46 Жилищного Кодекса РФ.
- 7.8. Порядок хранения протоколов общих собраний определяется решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ. Возникающие по настоящему Договору споры подлежат разрешению путем переговоров, а в случае не достижения согласия в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 8.2. Возмещение убытков и выплата штрафных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору не освобождает Стороны от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 8.3. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику действием (бездействием) Собственника и/или пользователя.
- 8.4. Действие обстоятельств непреодолимой силы приостанавливает течение срока исполнения обязательств, в отношении которого указанные обстоятельства возникли, на срок, который может считаться разумным. Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 8.5. Все жалобы или претензии Собственника к Управляющей организации по качеству обслуживания должны быть предъявлены в письменной форме.
- 8.6. В случае причинения ущерба общему домовому имуществу Многоквартирного дома и необходимости его устранения, Стороны в течение двух календарных дней со дня причинения ущерба, составляют акт с указанием виновной стороны, за счет которой будут выполняться работы и суммы денежных средств, необходимых для выполнения Управляющей организацией ремонтно-восстановительных работ.
- 8.7. В случае, если авария либо повреждение произошло в период длительного отсутствия Собственника помещений (нахождение в отпуске, командировке, на лечении), двусторонний акт должен быть составлен не позднее двух дней с момента возвращения Собственника.
- 8.8. В случае причинения материального ущерба Собственнику и/или пользователю виновными действиями Управляющей организации, либо сотрудниками Управляющей организации, Управляющая организация

компенсирует Собственнику документально подтвержденный реальный ущерб. Суммы всех компенсаций определяются на основании двустороннего Акта, составляемого Сторонами не позднее двух календарных дней с момента происшествия.

- 8.9. В случае нарушения Собственником и/или пользователем, членами его семьи, а также его работниками или гостями правил пользования жилыми помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, подъездов, придомовой территории, самовольного переоборудования либо перепланировки Квартиры, нарушения правил эксплуатации жилых помещений и инженерного оборудования (в т.ч. инструкции по эксплуатации Квартиры), порчи помещений общего пользования и объектов благоустройства, повлекшего за собой материальный ущерб, Собственник и/или пользователь возмещает такой ущерб в полном объеме в течение 10-и календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования от Управляющей организации.
- 8.10. В случае осуществления Собственником и/или пользователем изменений инженерных коммуникаций и оборудования, конструктивных элементов Многоквартирного дома и помещений, повлекшие отклонения не соответствующие проектно-технической документации и планам БТИ, Управляющая организация не несет ответственности за качество предоставляемых коммунальных услуг и функционирование инженерных систем Многоквартирного дома до полного восстановления Собственником проектных параметров.
- 8.11. В случае несоблюдения Собственником предусмотренных настоящим Договором правил проведения строительно-отделочных работ, Управляющая организация вправе препятствовать допуску рабочих на территорию и в помещения жилого комплекса.
- 8.12. При наличии у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного Собственником-должником с Управляющей организацией соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении Собственником-должником условий такого соглашения Управляющая организация вправе, приостановить предоставление коммунальных и иных услуг, предварительно известив Собственника, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354).
- 8.13. Управляющая организация не несет ответственности за качество поставляемых ресурсоснабжающими организациями Собственнику и/или пользователю коммунальных услуг, если только снижение качества услуг не было вызвано действиями/бездействиями Управляющей организации.
- 8.14. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине Собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 8.15. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.
- 8.16. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником обязанности по внесению платы за жилое помещение и/или ремонт общего имущества и/или коммунальные услуги он уплачивает Управляющей организации пени в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
- 8.17. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене собственника Квартиры и не представил подтверждающие документы и сведения, предусмотренные п. 4.1.10. настоящего Договора, то Собственник обязан выплатить Управляющей организации штраф равный общей сумме стоимости Услуг, стоимости коммунальных услуг и расходов по обеспечению мест общего пользования коммунальными услугами, указанных в п. 5.4. Договора, начисленной с момента смены собственника, до дня предоставления вышеперечисленных документов и сведений.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА

- 9.1. Настоящий Договор заключен сроком действия на три года. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.
- 9.2. Расторжение Договора не прекращает обязательств по оплате оказанных услуг, выполненных работ во время действия настоящего Договора.
- 9.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по решению суда при существенном нарушении Сторонами условий договора, при существенном изменении обстоятельств:

- неполном внесении или невнесении в течение 3 месяцев Собственниками платы за жилое помещение и коммунальные услуги, которое привело к невозможности для УО исполнять обязанности по оплате работ и услуг специализированных и подрядных организаций, вовремя и в полном объеме рассчитываться с поставщиками коммунальных ресурсов;
- невыполнение собственниками обязательств по принятию и реализации решений, связанных с проведением капитального ремонта, при возникновении такой необходимости в течение 1 года.

9.5. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом

9.6. В случае если на момент расторжения настоящего Договора (по любым основаниям) размер оплаченных Собственником денежных средств за оказанные услуги, выполненные работы Управляющей организации превышает стоимость фактически оказанных услуг, выполненных работ, Управляющая организация обязана произвести сверку расчетов, уведомить Собственника о сумме излишне уплаченных денежных средств и на основании полученного от Собственника соответствующего распоряжения о перечислении средств вернуть эти средства за вычетом задолженности по оплате коммунальных услуг (если имеется) и суммы штрафных санкций (если были начислены) на указанный Собственником расчетный счет.

9.7. Любые изменения и дополнения настоящего договора действительны лишь при условии, что они совершены в письменном виде и на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При намерении одной из сторон изменить или дополнить настоящий Договор инициативная сторона должна уведомить другую сторону о предстоящем изменении и дополнении настоящего Договора не менее чем за 30 календарных дней до даты изменения настоящего Договора путем направления письма с уведомлением о вручении.

10. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

10.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также в иных случаях, уполномоченными организациями, путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания Услуг;
- участия в осмотрах общего имущества и в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования;
- подачи в письменном виде обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

10.2. Управляющая организация по письменным и электронным запросам, направляемым на юридический адрес или официальную электронную почту Управляющей организации i.azarov@uk-braus.ru представляет Собственникам:

- информацию о перечне, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, размере платы, а также иную обязательную к раскрытию информацию в течение одного дня, следующего за днем поступления запроса (обращения). Если запрашиваемая информация относится к обязательной для раскрытия на досках объявлений, расположенных во всех подъездах Многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на вывесках и информационных стендах в Управляющей организации или в ГИМ ЖКХ, то Собственнику или пользователю помещения в письменном ответе указывается место размещения запрашиваемой информации в предусмотренные законодательством сроки;
- копию акта о причинении ущерба жизни, здоровью, имуществу Собственника или общему имуществу – в течение трех рабочих дней со дня поступления запроса (обращения);
- копию акта о нарушении качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ – в течение трех рабочих дней со дня поступления запроса (обращения).

10.3. Срок для ответа на запрос (обращение) Собственника или пользователя помещения в Многоквартирном доме по вопросам, не связанным с раскрытием информации, указанной в пунктах 31, 32, 34 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 составляет не более 10 рабочих дней со дня получения Управляющей организацией соответствующего запроса (обращения).

11. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

- 11.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров.
- 11.2. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, подлежат разрешению в судебном порядке

12. ПЕРСОНАЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

- 12.1. Собственник, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (в том числе фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении) Управляющей организации, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных». Управляющая организация использует персональные данные Собственников и нанимателей:
- при формировании платежного документа специализированной организацией или информационно-расчетным центром, с которыми у Управляющей организации может быть заключен договор;
 - при размещении информации о размере платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в системе как самой Управляющей организации, так иной организацией, с которой у Управляющей организации заключен договор;
- при ведении досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по настоящему Договору, а также для взыскания задолженности с собственников и потребителей.
- 12.2. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Управляющей организации.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 13.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.
- 13.3. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.
- 13.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

14. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- Приложение №1 – Протокол согласования стоимости Услуг.
- Приложение №2 – Правила проведения ремонтно-отделочных работ.
- Приложение №3 – Состав общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение №4 – Акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (по системе газоснабжения; по системам водоотведения, вентиляции и дымохода; по системе холодного водоснабжения; по системе электроснабжения).
- Приложение №5 – Правила пропускного режима.
- Приложение №6 – Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества

15. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация	Собственник
ООО «Управляющая компания «БРАУС»	ФИО
ОГРН 1155024009073, ИНН/КПП 5024159945/501701001 Адрес: 143582, Московская область, Истринский район, д. Красный посёлок, ЖК «САМПО», ул. Героя Советского Союза Конохова С.С., д.1А, пом.7. Банковские реквизиты: р/с 40702 810 8 00000023673 в Банке ЗЕНИТ (публичное акционерное общество) к/с 30101810000000000272 в ГУ Банка России по ЦФО +7 (499)-455-08-74 (84) i.azarov@uk-braus.ru uk-braus.ru	

ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»

«Собственник»

_____ / Азаров И.В. /

_____ / _____ /

Протокол согласования стоимости услуг

1. Стороны договорились, что стоимость Услуг, указанных в п.2.1.1 Договора, составляет **39,9 (тридцать девять) рублей 90 копеек в месяц** за 1 кв.м. площади Квартыры, НДС не облагается (в связи с применением Управляющей организацией упрощенной системы налогообложения).
2. Стороны договорились, что стоимость Услуг, указанных в п.2.1.4 Договора составляет **500,00 (пятьсот) рублей 00 копеек в месяц**, НДС не облагается (в связи с применением Управляющей организацией упрощенной системы налогообложения).
3. Собственник ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за отчетным месяцем, оплачивает коммунальные услуги на основании показаний приборов учета соответствующих коммунальных услуг, либо, в случае отсутствия приборов учета, в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг (утвержденных уполномоченными органами в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ). Кроме того, Собственник несет расходы по обеспечению мест общего пользования коммунальными услугами из расчета пропорциональной доли жилой площади Собственника в общей жилой площади Многоквартирного дома.

ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»

ООО «УК «БРАУС»

_____/ Азаров И.В. /

«Собственник»

_____/ _____/

Правила проведения ремонтно - отделочных работ

2017 г.
ООО «УК «БРАУС»

ВВЕДЕНИЕ

Управляющая компания благодарит Вас за оказанное доверие и рада видеть Вас в рядах наших партнеров. Мы надеемся, что встретим полное понимание с Вашей стороны в связи с регулированием, вводимым в отношении проведения Вами отделочных работ в квартире.

Начиная отделочные работы в квартире, помните, что жилой дом – это единая система, связанная инженерными коммуникациями и конструктивными решениями. Реализуя Ваши желания и потребности относительно обустройства Вашей квартиры необходимо, чтобы Ваши инженерные решения сохранили целостность систем и коммуникаций здания, не ущемляли интересы других собственников жилого дома.

Управляющая компания предупреждает, что собственник жилья несет полную ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при осуществлении деятельности, связанной с обустройством, отделкой и последующей эксплуатацией жилья, в соответствии с действующим законодательством и требованиями Управляющей компании.

I. Общие правила

1. Для получения доступа и проведения отделочных работ в квартире Собственник обязан предоставить данные об организации или лицах, которые будут проводить данные отделочные работы, а также сведения о характере и объеме планируемых работ в УК. Собственник в первую очередь обязан выполнить следующие типы работ:
 - гидроизоляции в «мокрых» зонах (санузлы, кухня);
 - устройство стяжки;

При проведении работ по устройству инженерных сетей в квартире, а именно электрической разводки, разводки системы водоснабжения, системы канализации Собственник обязан предоставить соответствующий проект в УК.

2. Перед началом проведения работ Собственник обязан обеспечить квартиру предметами гигиены (унитаз, раковина), емкостью для слива раствора и иных строительных жидкостей.

3. Собственник берет на себя ответственность по соблюдению правил техники безопасности привлеченной организацией при проведении отделочных работ и за возможный материальный ущерб, причиненный жилому дому, в частности общим площадям жилого дома при проведении ими данных работ.

4. УК осуществляет регулярный контроль за выполнением отделочных работ в соответствии с согласованной проектной документацией и регламентирующими документами. Подрядная организация, Собственник и УК, совместно подписывают акты приема выполненных работ.

5. Проведение газосварочных работ на территории жилого дома – ЗАПРЕЩАЕТСЯ.

6. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена защита от протекания на нижние этажи.

7. При уборке строительного мусора запрещается использовать канализацию и выкидывать мусор из окон. Спуск строительного мусора должен осуществляться упакованным в специальные мешки. Собственник заказывает контейнер для вывоза строительного мусора или по предварительной оплате, использует контейнер установленный УК.

8. **Запрещается** устанавливать на фасад лебедки и другие аналогичные устройства для подъема материала и уборки мусора. **Запрещается** использовать внутриквартирную канализацию для слива остатков строительных растворов, красок, грунтовок и пр., строительные жидкости застывают в горизонтальных участках канализации и закупоривают трубы.

9. Не допускается складирование строительного материала и мусора на лестницах, лестничных клетках, на путях эвакуации и в местах общего пользования.

10. Максимально разрешенная нагрузка при складировании строительных материалов и мусора составляет 150 кг на 1 кв.м. перекрытия.

11. Отключение стояков водоснабжения осуществляется сотрудниками УК по предварительным заявкам. Заявка на отключение стояков должна быть принята представителем УК за 24 часа до начала производства работ. Время отключения стояков водоснабжения не должно превышать 2 часов. Подключение смонтированных систем осуществляется строго в присутствии представителей УК.

12. Собственник обеспечивает соблюдение подрядной организацией настоящих Правил проведения отделочных работ в квартире и регламент допуска. В случае несоблюдения указанных положений УК вправе приостановить доступ сотрудников в здание. По окончании отделочных работ подрядная организация обязана передать Вам исполнительную документацию по всем разделам проекта. Эта документация значительно упростит техническое обслуживание и текущий ремонт установленного оборудования, а также избавит Вас от лишних убытков в аварийных ситуациях.

13. Персоналу строительных организаций запрещается и собственнику запрещается распивать спиртные напитки, находиться в нетрезвом состоянии в местах общего пользования. В случае не соблюдения данных мер Управляющая компания оставляет за собой право запретить данной подрядной организации допуск в Жилой дом.

II. Категорически запрещается:

- полная или частичная разборка несущих стен, устройство проемов в несущих стенах
- полная или частичная разборка, а также любое воздействие на колонны;
- объединять лоджии (балконы) с внутренними помещениями;
- устанавливать без согласования с УК наружные технические средства (кондиционеры, антенны и т.д.);
- изменять материалы и пластику внешних конструкций;
- изменять конфигурацию, размеры и цвет оконных проемов;
- переделывать вентиляционные шахты, а также изменять, перекрывать сечения вентиляционных каналов;
- увеличивать площади за счет квартирных холлов и присоединение балконов к жилой площади,
- изменять назначение помещений.
- изменять материал стояков холодной воды, а также убирать стояки в стену или перещать.
- устанавливать запорную арматуру на стояках водоснабжения;
- проводить газосварочных работ на территории жилого дома;
- обустройство любых иных наружных (фасадных) конструкций;
- перегружать балконы при складировании отделочных материалов и оборудования, создавать нагрузку на внешние стены балконов;
- Замена оконных рам и остекления балконов возможны только с письменного разрешения УК и при согласовании параметров новых окон с УК.

III. Правила проведения различных типов работ

3.1. Устройство систем горячего и холодного водоснабжения

Монтаж системы холодного и горячего водоснабжения квартиры осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным с соблюдением требований законодательства проектом, с обязательным согласованием УК.

Запрещается:

1. Замена материала стояков;
2. Установка запорной арматуры на стояках водоснабжения;
3. Перенос магистральных стояков, их приближение к стенам;
4. Убирать стояки водоснабжения в стены.

Для удобства обслуживания внутриквартирной разводки системы водоснабжения, а также в аварийных ситуациях, должен быть обеспечен беспрепятственный доступ к запорной арматуре. В квартирах, где находятся «ревизии» на канализационных стояках необходимо сделать смотровые люки размером не менее 200х200 напротив «ревизий».

Запорная арматура и материалы, используемые для монтажа систем водоснабжения квартиры должны соответствовать определенным государственным стандартам и пройти сертификацию на территории РФ.

3.2. Переустройство системы канализации

Монтаж системы канализации квартиры осуществляется под контролем УК в соответствии с разработанным и согласованным с соблюдением требований законодательства проектом, с обязательным согласованием УК.

Запрещается:

1. Замена материала стояков канализации;
2. Перенос стояков канализации;
3. Выполнять работы по разводке канализации до выполнения работ по гидроизоляции пола в санузлах, ванных комнатах и на кухне;
4. Устанавливать канализационные трубы с контруклоном;
5. Выполнять разводку трубопроводов из разнородных материалов (ПВХ, чугун и т.д.).
6. Устраивать дополнительные врезки в канализационный стояк.

3.3. Обустройство системы электроснабжения

Перед началом проведения работ необходимо предоставить в УК проект, лицензию организации и удостоверения электромонтажников. При устройстве в квартире полов с электрообогревом, саун и иных мощных потребителей обязательно отдельное согласование с УК. Подача напряжения в смонтированную систему будет осуществляться после предоставления в УК соответствующей документации. При монтаже системы электроснабжения необходимо обратить особое внимание на качество монтажа стыков проводки, а также обеспечить осуществление монтажа кабелей в гофре.

Запрещается:

1. Выполнять работы без согласованного проекта.
2. Превышать выделенную на квартиру электрическую мощность в размере 5,5 кВт.
3. Материалы, используемые для переустройства системы электроснабжения квартиры должны соответствовать государственным стандартам и пройти сертификацию на территории РФ.

3.5. Обустройство гидроизоляции и стяжки

При укладке гидроизоляции необходимо проводить согласно СНиП. Завести гидроизоляционный ковер на стены минимум на 150 мм, осуществить наплавление гидроизоляционного материала на прилегающую поверхность или в местах швов.

Запрещается:

1. Увеличивать нагрузку на межэтажные перекрытия против проектных нагрузок.
2. Проведение работ без соблюдения комплекса мер по технике безопасности и пожарной безопасности.
- при устройстве стяжки – не допускайте протечек на нижерасположенные этажи.
3. Оставлять на территории жилого дома баллоны в ночное время.

3.6. Обустройство систем вентиляции и кондиционирования

Разрешается проводить подготовительные работы по установке кондиционера, а именно подводка электропитания к месту установки кондиционера и организация места отвода водостока. При этом места установки кондиционеров должны быть согласованы с УК, включая места установки наружных блоков. При этом обязательна организация места отвода конденсата в канализацию.

Запрещается:

Устанавливать кондиционеры без согласования с УК.

3.7. Любые работы, связанные с использованием общедомовых коммуникаций (подключение, врезка и т.д.), связанные с изменением или могущие повлечь изменения в параметрах и качественных показателях их функционирования.

Запрещается:

1. Выполнять работы без согласованного проекта.
2. Выполнять работы без согласования с УК.
3. Выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом.

3.8. Любые работы связанные с изменением эксплуатационных свойств помещений, их предназначения, изменение технических показателей и свойств несущих конструкций.

Запрещается:

1. Выполнять работы без согласования проекта;
2. Выполнять работы организациям не имеющих соответствующих разрешений;
3. Выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом.
4. Присоединять к жилой части квартиры лоджии и балконы путем разборки наружных стен.
5. Увеличивать площадь помещений санузлов и ванных комнат за счет жилых и вспомогательных помещений квартиры.

3.9. Скрытые виды работ, которые не могут быть предъявлены по окончании ремонтно-отделочных работ.

В процессе проведения работ необходимо предъявлять поэтапное выполнение работ, представителю УК для составления акта на скрытые работы.

Запрещается:

1. Выполнять работы без согласованного проекта.
2. Выполнять работы организациям не имеющим соответствующих разрешений.
3. Выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом.

3.10. Все изменения планировок и назначений помещений в квартире допускаются при согласовании Собственником этих изменений в соответствующих государственных органах.

IV. Допуск собственников к производству ремонтно-отделочных работ

- 4.1 Охрана осуществляет контроль за лицами находящимися на территории жилого дома.
- 4.2 Вход рабочих, привлекаемых для отделки квартиры осуществляется по пропускам, выданным управляющим дома, по заявке Собственника. Собственник предварительно за 1-2 дня направляет в Управляющую компанию список рабочих, которым требуется допуск в квартиру для производства отделочных работ, с указанием Ф.И.О. каждого работника, копией документа, удостоверяющего личность, указанием ответственного за проведение работ в квартире.
- 4.3 Вход рабочих в подъезд осуществляется ежедневно, кроме воскресенья и праздничных дней, начиная с 8-00 утра. Выход рабочих из подъезда должен производиться не позднее 21-00 часа.
- 4.4 после 21-00 часа охрана обходит вестибюли и квартиры, на территории которых осуществляется ремонт.
- 4.5 Охрана контролирует въезд-выезд автомашин со строительными материалами на территорию ЖК «САМПО».

V. Подъём грузов на этажи:

Подъём груза на этажи должен осуществляться без нанесения ущерба местам общего пользования.

Для подъема грузов в квартиры необходимо:

1. После подъема грузов на этажи, рабочие обязаны произвести влажную уборку подъезда.
2. После выгрузки строительных материалов, автомашины обязаны, покинуть территорию ЖК «САМПО».

Ответственность нанимателей, покупателей квартир и подрядчиков работ по переустройству квартир:

При несоблюдении Правил проведения отделочных работ, к Собственнику применяются санкции в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

1. При нарушении настоящих Правил нанимателями, Собственником и подрядчиками, выполняющими работы по переустройству Квартиры, УК имеет право составить Акт по факту нарушения. Акт является основанием для привлечения Собственника к ответственности, в том числе с передачей материалов на рассмотрение государственных надзорных органов и жилищной инспекции.
2. Отказ Собственника от подписания Акта, составленного по факту нарушения, не освобождает Собственника от ответственности за последствия нарушений, зафиксированных в Акте.
3. В случае причинения Собственником или нанятой им подрядной организацией, ведущей работы в Квартире, вреда в ходе проведения ремонтно-строительных работ Жилому дому или имуществу третьих лиц, Собственник обязан за свой счет устранить ущерб или возместить убытки.

4. При выявлении нарушений правил проведения ремонтно-строительных работ допуск подрядной организации от Собственника в переустраиваемые квартиры производится только для устранения вреда, нанесенного Жилому дому или имуществу третьих лиц вследствие нарушения правил.

«Управляющая организация»

_____ / Азаров И.В. /

«Собственник»

_____ / _____ /

ОБРАЗЕЦ

Приложение № 3 к договору № Состав общего имущества многоквартирного дома

Двухсекционный 3-х этажный 48-ти квартирный жилой дом , расположенный по адресу Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Обуховское, ул. Фадеева д.6, Секция D-F

№ п/п	Наименование по проекту	Наименование фактическое	Ед.изм	Тип, марка, обозначение	Страна-производитель	Кол-во по проекту	Кол-во по факту	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Электроэнергия							
1.1	Трех фазные счетчики "Меркурий" 230 ART-01 RN ВРУ	Трех фазные счетчики "Меркурий" 230 ART-01 RN	шт.	"Меркурий" 230 ART-01 RN	Россия	4	4	
1.3	Щит распределительный этажный	Щит распределительный этажный	шт.	ЩР	Россия	6	6	
1.4	Вводно-распределительное устройство	Вводно-распределительное устройство	шт.	ВРУ	Россия	2	2	
2.	Водоснабжение							
2.1	Вводной счетчик СКБ И 25	Вводной счетчик СКБ И 25	шт.	СКБ И 25	Россия	2	2	
3.	Газоснабжение							
3.2.	Домовой газорегуляторный пункт	Домовой газорегуляторный пункт	шт.	ДРПС 2х2 (B249)	Россия	1	1	
4.	Отопление и теплоснабжение							
4.23	Конвектор с электронным термостатом, "Ensto"	Конвектор с электронным термостатом, "Ensto"	шт.	TASO 2 300х400	Финляндия	2	2	
4.24	Конвектор с электронным термостатом, "Ensto"	Конвектор с электронным термостатом, "Ensto"	шт.	TASO 5 800х400	Финляндия	4	4	
6	Общие коридоры,МОП,лест.клетки	Общие коридоры,МОП,лест.клетки	м2			260 ,4	260 ,4	
7	Помещения обслуживания дома	Помещения обслуживания дома	м2			17 ,6	17 ,6	

ПОДПИСИ СТОРОН:

Передал:

Управляющая компания: ООО «УК"БРАУС" _____/И.В.Азаров/

Принял:

Собственник _____/

Правила пропускного режима

1. Настоящие Правила определяют порядок осуществления пропускного режима в ЖК «САМПО», расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Обушковское, д. Красный поселок.
2. Требования Правил направлены на предотвращение несанкционированного доступа посторонних лиц на территорию ЖК, обеспечение сохранности материальных ценностей Собственников, правообладателей жилых помещений, посетителей, арендаторов жилых и нежилых площадей и поддержание общественного порядка на территории жилого комплекса.
3. Охрана ЖК «САМПО» осуществляется сотрудниками частного охранного предприятия в соответствии с договором с Управляющей компанией «БРАУС».
4. Доступ Собственников и посетителей на территорию ЖК осуществляется круглосуточно.
5. Въезд на территорию ЖК «САМПО» осуществляется по пропускам, выданным Управляющей компанией «БРАУС».
6. При отсутствии пропуска для доступа на территорию ЖК Собственник сообщает сотрудникам охраны ФИО и адрес проживания для проверки информации по базе данных.
7. Въезд – выезд на территорию для членов отделочных бригад осуществляется по пропускам или по письменным и устным заявкам Собственников.
8. По завершению работ временные пропуска членов отделочных бригад аннулируются.
9. Собственник имеет право в любое время обратиться в управляющую компанию с просьбой аннулировать пропуска, выданные по его заявке.
10. Допуск на территорию стороннего автотранспорта возможен на основании устной или письменной заявки Собственника.
11. Допуск на территорию посетителей возможен на основании устной или письменной заявки Собственника.
12. Сотрудники частного охранного предприятия имеют право выборочной проверки автотранспорта с целью предотвращения вывоза материальных ценностей.
13. Управляющая компания в случаях нарушения членами отделочных бригад общественного порядка на территории ЖК «САМПО» имеет право аннулировать пропуск без согласования с Собственником, но с обязательным его уведомлением.
14. Правом беспрепятственного доступа на территорию ЖК обладают сотрудники специальных служб при выполнении служебного задания.
15. Ввоз газовых баллонов на территорию ЖК осуществляется только по предварительному согласованию с управляющей компанией.

«Управляющая организация»

«Собственник»

_____/ Слипченко С.В./

_____/ _____/

Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества

№ п/п	Вид услуг/работ	Периодичность
1. Работы по управлению		
1.1	Приним, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанные с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования, а также их актуализация и восстановление (при необходимости)	Постоянно
1.2	Ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных	Постоянно
1.3	Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: - разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; - расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ; - подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) МКД, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в МКД энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности; - обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов.	Постоянно
1.4	Организация собственниками помещений в многоквартирном доме рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе: - обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании; - подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания; - подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания; - документальное оформление решений, принятых собранием; - доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива решений, принятых на собрании	При проведении общих собраний собственников помещений в МКД
1.5	Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе: - определение способа оказания услуг и выполнения работ; - подготовка заданий для исполнителей услуг и работ; - выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме; - заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; - заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг; - заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи), поставки электрической энергии, газа, холодного водоснабжения, водоотведения с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при	Постоянно

	использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем; - заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме; - осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества; - ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме	
1.6	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом	Постоянно
1.7	Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе: - начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации; - оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме; - осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам энергоснабжения (купли-продажи), поставки электрической энергии, газа, холодного водоснабжения, водоотведения в целях обеспечения предоставления коммунальным и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме; - ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации	Постоянно
1.8	Обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе: - предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом; - раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731; - прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме; - обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке	Постоянно
2.	Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества	
2.1	Работы по конструктиву дома Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: - проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; - проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными и железобетонными фундаментами; - при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;	В соответствии с нормами и правилами технической эксплуатации

	- проверка состояния гидроизоляции фундамента и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности	В соответствии с нормами и правилами технической эксплуатации
2.2	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов: - выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; - выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; - выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен; - в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	В соответствии с нормами и правилами технической эксплуатации
2.3	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов: - выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; - выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; - выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; - выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; - выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке; - проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, алгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	В соответствии с нормами и правилами технической эксплуатации
2.4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов: - контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; - выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	В соответствии с нормами и правилами технической эксплуатации
2.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов: - проверка кровли на отсутствие протечек; - проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; - выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; - проверка состояния защитных ограждений; - осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружной среды, влияющей на возможные промерзания их покрытий; - проверка и при необходимости очистки кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	В соответствии с нормами и правилами технической эксплуатации

	- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; - проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; - проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше металлических деталей; - при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости); - проведение восстановительных работ.		
2.6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов: - выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; - выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	В соответствии с нормами и правилами технической эксплуатации	
2.7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов: - выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; - контроль состояния и работоспособности подветки, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); - выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; - контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание; - контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	В соответствии с нормами и правилами технической эксплуатации	
2.8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах: - выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождение различных трубопроводов; - проверка звукоизоляции; - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	В соответствии с нормами и правилами технической эксплуатации	
2.9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	В соответствии с нормами и правилами технической эксплуатации	
2.10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: - проверка состояния основания, поверхностного слоя; - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	В соответствии с нормами и правилами технической эксплуатации	
2.11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: - проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; - при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
2.12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов: - техническое обслуживание систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем; - контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	В соответствии с нормами и правилами технической эксплуатации	

	- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; - контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	В соответствии с нормами и правилами технической эксплуатации
2.13	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения в многоквартирных домах: - проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, элементов, скрытых от постоянного наблюдения; - постоянный контроль параметров воды (давления, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности систем; - контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); - восстановление работоспособности (ремонт, замена водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; - контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; - контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; - переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического загвоза внутреннего водостока; - промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; - промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	В соответствии с нормами и правилами технической эксплуатации
2.14	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме: - проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; - проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; - техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	В соответствии с нормами и правилами технической эксплуатации
2.15	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме: - организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов; - при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем вентиляции, систем вентиляции, систем вентиляции газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.	В соответствии с нормами и правилами технической эксплуатации
3.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
3.1	-сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей, пандусов; -влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных -устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, половен дверей, доводчиков, дверных ручек; -мытьё окон; -очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов); -проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	В соответствии с постановлением Гостроя РФ от 27.09.2003г. №170, ГОСТ России 51617-2000
4.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:	
4.1	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	Закон Московской области №191/2014-ОЗ от 30.12.2014г.

	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	
5.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	
5.1	подметание и уборка придомовой территории; очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; уборка и выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямка.	Закон Московской области №191/2014-ОЗ от 30.12.2014г.
6.	Прочие работы	
6.1	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния выходов, систем аварийного освещения, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты.	ФЗ-69 О пожарной безопасности" от 21.12.1994
6.2	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	Постановление Правительства РФ № 331 от 27 марта 2018 г.
6.3	Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещений многоквартирных домов.	В соответствии с нормами и правилами технической эксплуатации

ПОДПИСИ СТОРОН:

«Управляющая организация»

ООО «УК «БРАУС»

_____ / Азаров И.В. /

«Собственник»

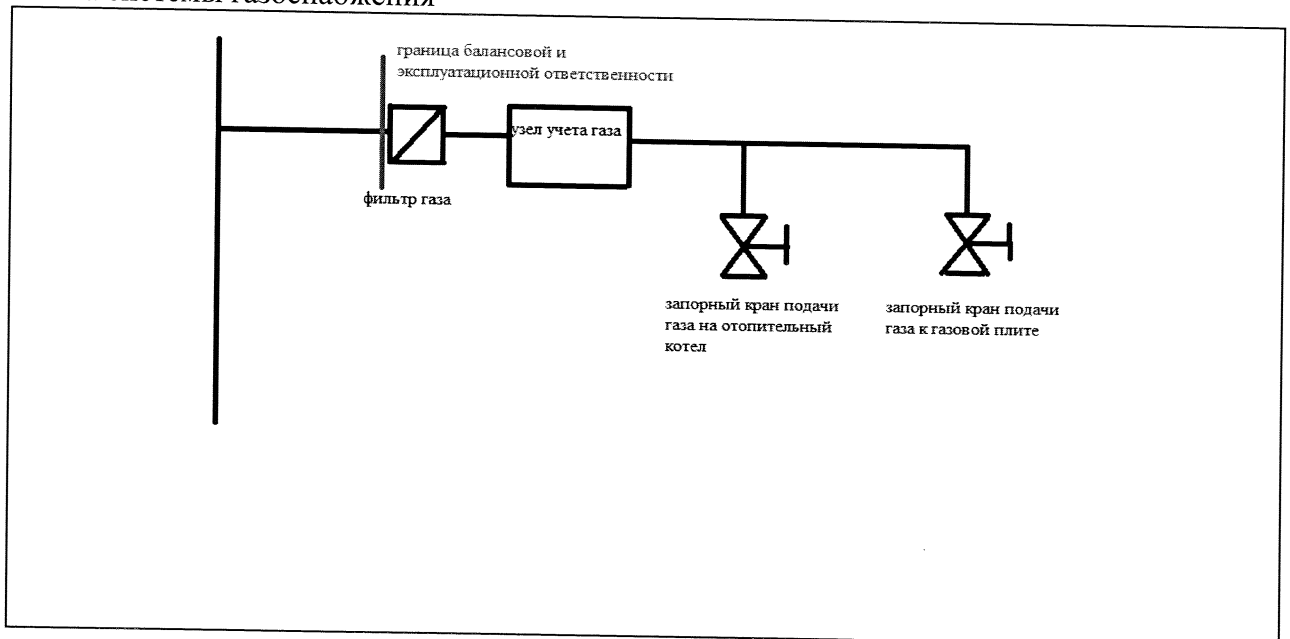
_____ /

АКТ № 1.

**разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности
по системе газоснабжения**

Московская обл.

Схема системы газоснабжения



ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»
ООО «УК «БРАУС»

_____ / Азаров И.В. /

«Собственник»

_____ / _____ /

АКТ № 2.

**разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности
по системам водоотведения, вентиляции и дымохода**

Московская обл.

1. Границей балансового разграничения и эксплуатационной ответственности по системам водоотведения, является точка врезки в стояк канализации.
2. Границей балансового разграничения и эксплуатационной ответственности по вытяжной вентиляции, является точка врезки в стояк вентиляции на выходе из помещения собственника, исключая вентиляционную решетку.
3. Границей эксплуатационной ответственности по дымоходу, является точка врезки в стояк дымохода.

ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»
ООО «УК «БРАУС»

_____ / Азаров И.В. /

«Собственник»

_____/_____/

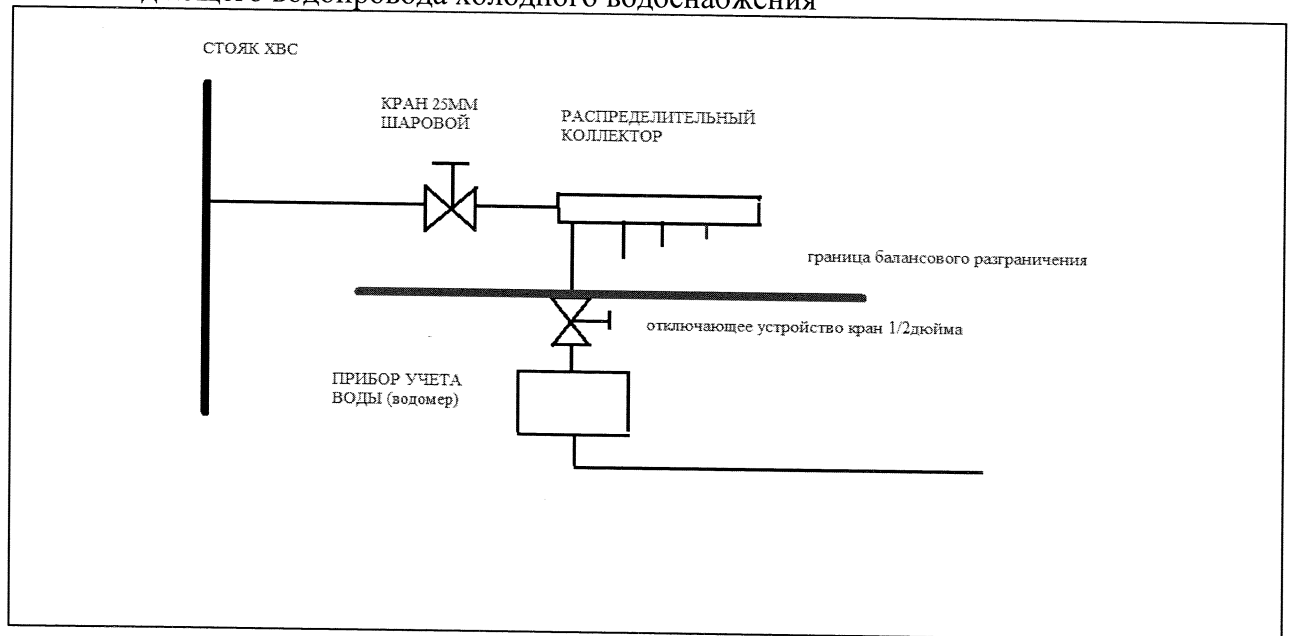
АКТ № 3.

**разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности
по системе холодного водоснабжения**

Московская обл.

Границей балансового разграничения и эксплуатационной ответственности является резьба на выходе с распределительного коллектора и входа на кран отключения подачи воды в квартиру

Схема подающего водопровода холодного водоснабжения



ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»
ООО «УК «БРАУС»

_____ / Азаров И.В. /

«Собственник»

_____ / _____ /

АКТ №4

**разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности
по системе электроснабжения**

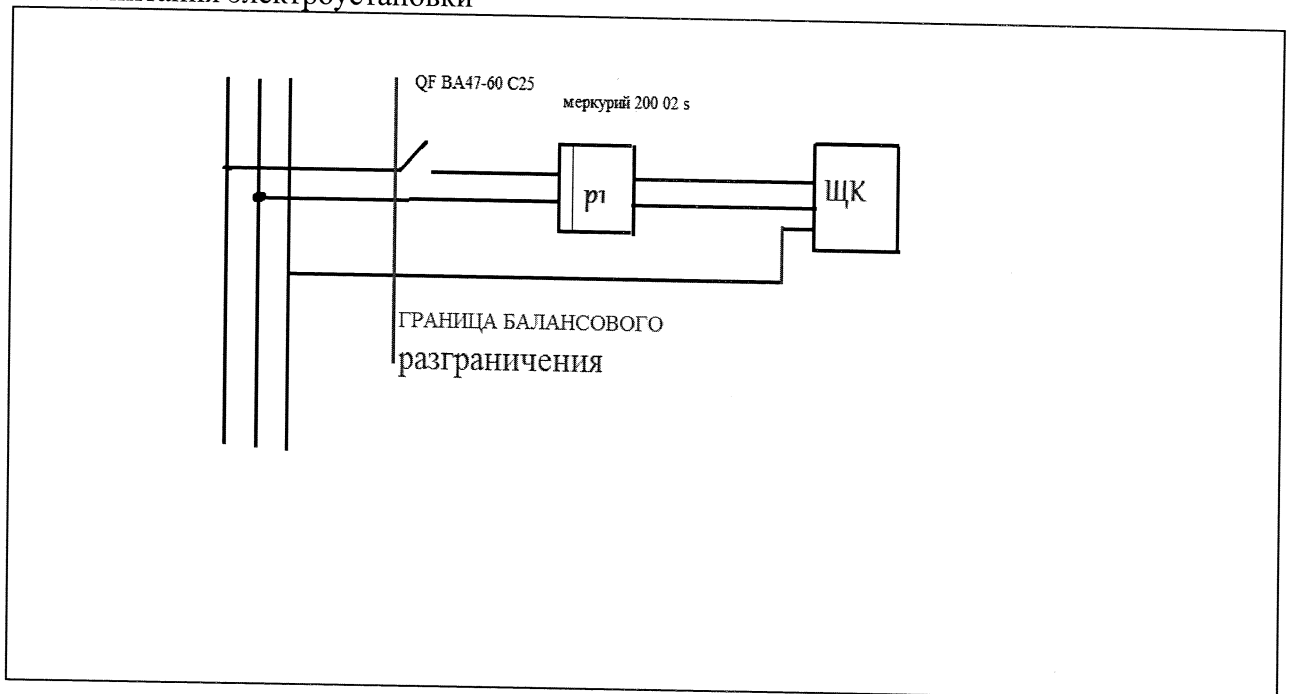
Московская обл.

Границей балансового разграничения и эксплуатационной ответственности являются наконечники проводов на входе автомата QF BA47-60 C25. Разрешенная к использованию мощность 5,5 кВт.

Электроустановки потребителя относятся к 3 категории по надежности электроснабжения. Схема внешнего электроснабжения относится к 3 категории по надежности электроснабжения.

В соответствии с главой 3 Правил электроснабжения границы раздела устанавливаются следующими:

Схема питания электроустановки



ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»
ООО «УК «БРАУС»

_____ / Азаров И.В. /

«Собственник»

_____ / _____ /