

**Договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Московская область, г. Реутов, Носовихинское шоссе, дом 27**

г. Реутов

«_____» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт Эксплуатация», именуемая в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице Генерального директора Шаповалова Бориса Залмановича действующего на основании Устава, с одной стороны и

и _____
(наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество физического лица)

именуемый _____ в _____ дальнейшем _____ «Собственник/наниматель»

Номер помещения № _____ общей площадью _____ кв. м
в многоквартирном жилом доме № _____ по адресу: _____
а также долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме по адресу:
Московская область, г. Реутов, Носовихинское шоссе, дом 27 - _____ %

Собственнику/нанимателю Помещение принадлежит на основании
Свидетельства о государственной регистрации права серия _____ № _____ от «__»
_____ 20__ г., выданного _____

_____, о чем в
Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «__» _____
20__ г. сделана запись регистрации № _____.

Договора найма от «__» _____ 20__ № _____ г., наймодатель - _____,
с другой стороны, а вместе именуемые далее – «Стороны»,

руководствуясь

- ст.36, ст.161, ст.162 Жилищного Кодекса РФ, с учетом требований:
- Постановления Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 №170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
- Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»;
- Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- Постановления Правительства РФ «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006 №25;
- Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
- на основании протокола общего собрания собственников многоквартирного дома от «__» _____ 20__ г. № _____, экземпляр которого хранится в ООО «Эксперт Эксплуатация» по адресу: Московская область, г. Реутов, Юбилейный проспект, дом 72 (пом. № 028) и с которым можно ознакомиться по рабочим дням с 09-00 до 18-00 часов при предъявлении документов, удостоверяющих личность.

заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Московская область, г. Реутов, Носовихинское шоссе, дом 27 (далее – «Договор») о
нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника/нанимателя обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: **Московская область, г. Реутов, Носовихинское шоссе, дом 27 (далее – «многоквартирный дом»)**, предоставлять коммунальные услуги лицам, принявшим от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту - с момента такой передачи, нанимателям жилого помещения - с момента заключения договора найма, собственникам помещений - с момента возникновения права собственности на помещение, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

Перечень работ и услуг указан в Приложениях №№ 2,3 являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным Договором.

1.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома – Московская область, г. Реутов, Носовихинское шоссе, дом 27

б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ -251:072-1620

в) серия, тип постройки - индивидуальный

г) год постройки - 2015г.

д) этажность – 25-25-25-25-25-11

е) количество квартир –1177

ж) общая площадь здания (с учетом лоджий, балконов и т.п.)- 76581,5 кв. м

з) общая площадь жилых помещений (с учетом лоджий, балконов и т.п.) –59702,5 кв.м.

и) общая площадь нежилых помещений – 2833,34 кв.м.

1.3. В помещение установлены индивидуальные приборы учета со следующими характеристиками:

1.3.1. на холодное водоснабжение:

- тип прибора, заводской номер- _____;

- дата и место установки - _____;

- дата опломбирования прибора учета - _____;

- срок проведения очередной поверки - _____.

1.3.2. на горячее водоснабжение:

- тип прибора, заводской номер- _____;

- дата и место установки - _____;

- дата опломбирования прибора учета - _____;

- срок проведения очередной поверки - _____.

1.3.3. на электрическую энергию:

- тип прибора, заводской номер- _____;

- дата и место установки - _____;

- дата опломбирования прибора учета - _____;

- срок проведения очередной поверки - _____.

1.3.4. на отопление:

- тип прибора, заводской номер- _____;

- дата и место установки - _____;

- дата опломбирования прибора учета - _____;

- срок проведения очередной поверки - _____.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника и

иных лиц, пользующихся помещениями в Многоквартирном доме на законных основаниях, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

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

2.1.4. Предоставлять иные услуги (обеспечение работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), определенные по результатам проведения общего собрания собственников многоквартирного дома от «__» _____ 20__ г. № _____ по тарифам, указанным в Приложении № 4 к настоящему Договору.

2.1.5. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги от:

- нанимателя жилого помещения по договору социального найма - с момента заключения такого договора;
- собственника жилого/нежилого помещения - с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

2.1.6. Заключение договора с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для собственников-граждан, плата которых установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством РФ.

2.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников/нанимателей либо иных лиц, являющихся пользователями помещений, в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим Договором.

2.1.8. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в установленные сроки.

2.1.9. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров (инвентаризаций). По требованию Собственника/нанимателя знакомить его с содержанием указанных документов.

2.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника/нанимателя, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков. Не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по обращению, в том числе:

- предоставления информации о перечне, объемах, качестве и периоде оказания и/или выполнения работ – в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения;
- изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества в случае оказания услуг/выполнения работ ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность - в течение 2 (двух) рабочих дней с даты получения обращения;
- предоставления информации о показаниях коллективного (общедомового) прибора учета коммунальных ресурсов – в течение 1 (одного) рабочего дня со дня обращения;
- качества предоставления коммунальных услуг – в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения

обращения;

- по иным вопросам – в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения обращения.

2.1.11. Информировать Собственника/нанимателя о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже в течение 24 часов с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, а в случае личного обращения – немедленно.

2.1.12. Информировать Собственника /нанимателя

- о проведении планово-профилактического ремонта и работ по обследованию центральных сетей инженерного обеспечения и/или внутридомового оборудования - не позднее 10 (рабочих) дней до предполагаемой даты;

- о проведении внеплановых работ – не позднее 1 (одних) суток до предполагаемой даты проведения соответствующих работ,

путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома, посредством телефонной и факсимильной связи, а в случае личного обращения – немедленно;

В случае необходимости проведения плановых работ в помещении Собственника/нанимателя, Управляющая организация обязуется согласовать с Собственником/нанимателем время доступа в помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ не позднее 3 (трех) рабочих дней до начала проведения таких работ.

2.1.13. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника/нанимателя о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) провести перерасчет платы за текущий месяц.

2.1.14. В случае предоставления Собственнику/нанимателю коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.13. настоящего Договора.

2.1.15. Осуществлять, не чаще 1 (одного) раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Заказчиком сведений о показаниях индивидуальных приборов учета, установленных в помещении, путем посещения помещения и, при необходимости, выполнять корректировку платежей за коммунальные услуги.

2.1.16. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику/нанимателю в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

2.1.17. Информировать в письменном виде Собственника/нанимателя об изменении размера платы за жилое помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора, путем размещения соответствующей информации на информационном стенде многоквартирного дома, но не позже даты выставления платежных документов.

2.1.18. Выдавать Собственнику/нанимателю платежные документы. По требованию указанных лиц выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

2.1.19. Обеспечить Собственника/нанимателя информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах Многоквартирного дома.

2.1.20. По требованию Собственника/нанимателя выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы. Выдачу указанных документов производит юридическое лицо, указанное в п. 3.10 настоящего Договора.

2.1.21. Осуществлять по заявлению Собственника/нанимателя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета потребленного коммунального ресурса, соответствующего законодательству РФ, не позднее 1 месяца, следующего за датой его установки с составлением соответствующего акта, фиксирующего показания приборов учета на дату ввода в эксплуатацию.

2.1.22. Не менее чем за три дня до начала проведения работ в помещении Собственника/нанимателя согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.23. Направлять, Собственнику/нанимателю, при необходимости, предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

2.1.24. По требованию Собственника/нанимателя производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

2.1.25. Не чаще одного раза в год представлять Собственнику/нанимателю отчет о выполнении Договора за истекший календарный год. Отчет предоставляется не позднее чем в течение 10 рабочих дней с даты поступления соответствующего письменного запроса, в отчете указываются данные, соответствующие фактическим перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников/нанимателей или иных пользователей помещений в многоквартирном доме и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

2.1.26. На основании заявки Собственника/нанимателя направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещениям.

2.1.27. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника/нанимателя (передавать ее иным лицам), без письменного разрешения Собственника/нанимателя или наличия иного законного основания.

2.1.28. Представлять интересы Собственника/нанимателя в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.29. Представлять Собственнику/нанимателю или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта его общего имущества.

2.1.30. При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений по использованию общего имущества собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае положительного решения собственников, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

2.1.31. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме – одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

2.1.32. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению (в случае обнаружения) в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.33. Разместить Правила, предусмотренные Приложением № 4 к настоящему Договору на досках объявлений или информационных стендах в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником/нанимателем, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями раздела 4 настоящего Договора.

2.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскать с виновных лиц сумму неоплаченных платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

2.2.4. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику/нанимателю.

2.3. Собственник/наниматель обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами и представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

2.3.2. Использовать помещение по его целевому назначению в соответствии с действующими жилищными нормами и правилами, а также с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

2.3.3. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Застройщику помещения строго руководствоваться Правилами, предусмотренными Приложением № 4 и иными требованиями действующего законодательства РФ.

2.3.4. При проведении Собственником/нанимателем работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов в порядке, предусмотренном п. 3.22 настоящего Договора.

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

2.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему(им) помещение(я) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийной службы – в любое время.

2.3.7. В случае отказа в допуске в Помещение представителей Управляющей организации, аварийных служб, представителей уполномоченных органов, вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ относится на Собственника/нанимателя.

2.3.8. В случае не предоставления показания индивидуальных приборов учета, а также с целью проверки достоверности передаваемых сведений, не чаще одного раза в 6 (шесть) месяцев Исполнитель имеет право произвести снятие показаний индивидуальных приборов учета самостоятельно. Причем, Заказчик обязан обеспечить доступ в помещение.

В случае неоплаты коммунальных услуг более 3 (трех) месяцев Исполнитель имеет право:

- осуществить ограничение предоставления коммунальных услуг в случае, если в 30 (тридцати) дневный срок со дня передачи соответствующего предупреждения Заказчиком не будет произведено погашение имеющейся задолженности;

- произвести отключение коммунальных услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

2.3.9. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование

сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

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

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

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

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

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в течение времени, предусмотренного действующим законодательством РФ.

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения не позднее 10 рабочих дней до предполагаемой даты начала соответствующих работ.

2.3.10. Представлять Управляющей организации сведения о заключенных договорах найма, в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя, с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя, о смене ответственного нанимателя, в течении трех рабочих дней с даты заключения такого договора:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

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

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

2.3.12. При обнаружении неисправностей, пожара, аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, неисправностей и повреждения приборов учета немедленно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу.

2.3.13. Осуществлять установку систем кондиционирования при получении согласования Управляющей организации и с соблюдением правил и требований, действующих в городском округе Реутов.

2.4. Собственник/наниматель вправе:

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

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

2.4.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с положениями раздела 3 настоящего Договора.

2.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную

продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления услуг гражданам, установленными Правительством Российской Федерации.

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

2.4.6. Требовать предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 2.1.25 настоящего Договора.

2.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю данного помещения в случае сдачи его внаем.

2.5. Собственник/наниматель не вправе:

2.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией, исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей размещением информации в общедоступном месте;

2.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

2.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на Многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в Помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на Многоквартирный дом;

2.5.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

2.5.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

2.5.6. Не санкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3. Размер платы за помещение, коммунальные и дополнительные услуги, порядок ее внесения.

3.1. Размер платы за жилое помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению, согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

3.2. Размер платы за жилое помещение для собственника/нанимателя жилого помещения состоит из:

- стоимости услуг/работ по содержанию и ремонту общего имущества, размер которой приведен в Приложении № 3 к настоящему Договору. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества соответствует тарифу за содержание и ремонт помещения, утверждаемого органами местного самоуправления г. Реутов. В случае изменения органами местного самоуправления г. Реутов тарифа за содержание и ремонт помещения Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг по содержанию и ремонту общего имущества, о чем уведомляет Собственника/нанимателя путем размещения объявления на информационном стенде в многоквартирном доме. Подписание Сторонами Дополнительного соглашения в указанном случае не производится.

- стоимости коммунальных ресурсов, рассчитываемой в соответствии с положениями пунктов 3.4 и 3.5 настоящего Договора;

- стоимости дополнительных услуг, приведенных в Приложении № 3 к настоящему Договору. Тариф на дополнительные услуги устанавливается привлеченной организацией. В случае изменения привлеченной организацией тарифа Управляющая организация уведомляет об этом Собственника

путем размещения объявления на информационном стенде в многоквартирном доме. Подписание Сторонами Дополнительного соглашения в указанном случае не производится.

Нанимателями жилого помещения дополнительно оплачивается плата за пользование жилым помещением (плата за наем).

3.3. Размер платы за жилое помещение устанавливается соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество на условиях Приложения №3, в месяц, за один кв. м общей площади помещения(й) и может быть изменен в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемых в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органом местного самоуправления, в порядке, установленном действующим законодательством;

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

3.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 2.1.18 настоящего Договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за жилое помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

3.8. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указывается: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника/нанимателя по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

3.9. Сумма начисленных пеней указывается в платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

3.10. Собственник/наниматель вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги на расчетный счет Муниципального унитарного предприятия «Сервисный центр городского хозяйства» (сокр. наим-ие «МУП «СЦГХ» г. Реутов)

ИНН/КПП 5041020238/504101001

р/с 40702810140040105893

к/с 30101810400000000225 в Балашихинское ОСБ 8038 (Сбербанк России г. Москва)

БИК 044525225

3.11. Неиспользование помещений Собственником/нанимателем не является основанием невнесения платы за жилое помещение и за отопление.

3.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

3.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложениях №№ 2,3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работ в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего

имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно проводимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого посещения в следующих месяцах при уведомлении Собственника/нанимателя.

Перерасчет платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

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

3.15. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, оставшаяся часть платы вносится Собственником этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.

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

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

3.18. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органа местного самоуправления с обязательным уведомлением собственников/нанимателей путем размещения соответствующей информации на информационном стенде в многоквартирном доме.

3.19. Собственник/наниматель вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника/нанимателя осуществляется перерасчет размера платы.

3.20. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

3.21. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.22. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации РФ.

4.2. Виновная Сторона несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу другой Стороны в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.3. В случае несоблюдения Собственником/нанимателем помещения Правил, предусмотренных Приложением № 4 настоящего Договора, Управляющая организация в целях поддержания надлежащих условий проживания жильцов, предупреждения нанесения ущерба Многоквартирному дому и/или его инженерному оборудованию, вправе препятствовать допуску рабочих на территорию и в помещения Собственника/нанимателя.

4.4. Собственник/наниматель несет ответственность за сохранность результата работ и услуг, выполненных/оказанных Управляющей организацией. В случае совершения актов вандализма, обнаружения фактов неаккуратного обращения Собственником/нанимателем и его гостями (и доказанности их вины) с общедомовым имуществом и инженерным оборудованием, Управляющая организация осуществляет восстановительные работы за отдельную плату.

4.5. Стороны освобождаются от несения ответственности, если докажут, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы, действий третьих лиц или по вине другой Стороны.

5. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником/нанимателем или доверенным им лицом в соответствии с его полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- оставления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп.5.2-5.6 настоящего раздела Договора;
- созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям, для административного воздействия, обращения в иные инстанции согласно действующему законодательству.

5.2. В случаях:

- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
- предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- причинения вреда здоровью и имуществу Собственника/нанимателя и (или) проживающих в жилом помещении граждан;
- причинения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома, в том числе в результате несоблюдения Собственником/нанимателем Правил, предусмотренных Приложением № 4 к настоящему Договору;
- иных неправомерных действий Собственника/нанимателя по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

5.3. Акт составляется комиссией, состоящей не менее чем из трех человек, включая представителей Собственника/нанимателя, Управляющей организации, свидетелей и иных лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время с момента сообщения о нарушении представитель

Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения, или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается членами комиссии без участия Управляющей организации.

5.4. В случае, если авария, либо повреждение общедомового имущества произошло в период длительного отсутствия Собственника/нанимателя (нахождение в отпуске, командировке, на лечении), двусторонний акт должен быть составлен не позднее 2 рабочих дней с момента возвращения.

5.5. Акт должен содержать сведения о : дате и времени его составления; дате, времени и характере нарушения, его причинах и последствиях (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственнику/нанимателю, общедомовому имуществу, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденных имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии Собственника/нанимателя, уполномоченного представителя Управляющей организации.

5.6. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику/нанимателю, второй - Управляющей организации по почте заказным отправлением с уведомлением или непосредственно с регистрацией и присвоением входящего номера документа (акта).

5.7. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору является для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляры которого должны быть предоставлены инициатору проведения общего собрания собственников.

6. Порядок изменения и расторжения Договора

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

а) по инициативе собственников – путем принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе способа управления многоквартирным домом или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники помещений должен быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

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

- собственники помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- Собственники/наниматели регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору;

в) в случае ликвидации Управляющей организации;

г) в связи с окончанием срока действия Договора;

д) в связи с проведением органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации в порядке, предусмотренном Жилищным Кодексом РФ.

е) при наличии обстоятельств непреодолимой силы.

6.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям пп. б, в ст.6.1. настоящего Договора, Управляющая организация должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

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

7. Разрешение споров

Все споры между сторонами решаются путем переговоров . При не достижении согласия спор передается на рассмотрение с учетом суммы иска и оснований иска в суд общей юрисдикции по месту нахождения Объекта, указанного в п. 2.2. настоящего Договора в Реутовский городской суд Московской области (Московская область, город Реутов, Юбилейный проспект, дом 56) или 219 судебный участок Реутовского судебного района (Московская область, город Реутов, Юбилейный проспект, дом 48).

8. Форс-мажор

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

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

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

9. Срок действия Договора

9.1. Договор вступает в силу со дня его подписания и действует в течение 5 лет от даты принятия решения общим собранием собственников многоквартирного дома (Протокол от «__» _____ 20 ____ г. № _____).

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на _____ страницах и содержит 5 приложений.

Приложения:

1. Состав общего имущества Многоквартирного дома на _____ страницах.
2. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на _____ страницах.
3. Стоимость услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, перечень и тарифы на коммунальные и дополнительные услуги, а также тариф на содержание и текущий ремонт помещения на __ страницах.
4. Правила и Регламенты на _____ страницах.

10. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон:

Управляющая организация	Собственник/Наниматель
ООО «Эксперт Эксплуатация» 143969, РФ, Московская область, г. Реутов, Юбилейный проспект, дом 72, пом 028 ОГРН 1125012003786 ИНН/КПП 5012073700/504101001 р/с 40702810040020016581 ПАО «Сбербанк России» г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225	Фамилия, имя, отчество _____ Паспорт серия _____ № _____ Дата выдачи _____ г. Кем выдан _____ _____ Код подразделения _____ Адрес постоянной регистрации _____ _____ Адрес фактического проживания _____ _____ _____ Контактные данные _____
Генеральный директор _____	(подпись) _____ (фамилия, инициалы)

Приложение № 1 к Договору управления
 многоквартирным домом, расположенным по адресу:
 Московская область, г. Реутов, Носовихинское шоссе, дом 27

Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу:

Московская область, г. Реутов, Носовихинское шоссе, дом 27

<u>№ п/п</u>	<u>Наименование элемента общего имущества</u>	<u>Параметры</u>		
		<u>Параметры</u>	<u>Ед. изм.</u>	<u>Кол-во</u>
<u>1</u>	<u>Помещения общего пользования 1-го этажа</u>			
<u>1.1</u>	<u>Тамбуры</u>	<u>Количество</u>	шт	12
		Отделка пола- карамогранит. Площадь	кв.м	46,2
		Отделка потолка- структурная штукатурка с покраской, площадь	кв.м	51,6
		Отделка стен структурная штукатурка с покраской, площадь	кв.м	320,3
<u>1.2</u>	<u>Коридор (входной холл)</u>	<u>Количество</u>	шт	6
		Отделка пола- карамогранит. Площадь	кв.м	226,9
		Отделка потолка- структурная штукатурка с покраской, площадь	кв.м	230,2
		Отделка стен структурная штукатурка с покраской, площадь	кв.м	785,7
<u>1.3</u>	<u>Лифтовой холл</u>	<u>Количество</u>	шт.	6
		Отделка пола- карамогранит. Площадь	кв.м	50,3
		Отделка потолка- структурная штукатурка с покраской, площадь	кв.м	51,5
		Отделка стен структурная штукатурка с покраской, площадь	кв.м	263,4

<u>1.4</u>	<u>Подсобное помещение (помещение уборочного инвентаря)</u>	<u>Количество</u>	шт	8
		Отделка пола- карамогранит. Площадь	кв.м	37,3+6,8
		Отделка потолка- шпаклевка, покраска, площадь	кв.м	38,5+7
		Отделка стен - шпаклевка, покраска, площадь	кв.м	226,9+52
<u>1.5</u>	<u>Комнаты консьержа</u>	<u>Количество</u>	шт	6
		Отделка пола - линолеум Площадь	кв.м	54,9
		Отделка потолка - шпаклевка, покраска, площадь	кв.м	56
		Отделка стен - шпаклевка, покраска, площадь	кв.м	164,4
<u>1.6</u>	<u>Туалет консьержа</u>	<u>Количество</u>	шт	6
		Отделка пола- карамогранит. Площадь	кв.м	17,7
		Отделка потолка- шпаклевка, покраска, площадь	кв.м	18,4
		Отделка стен - шпаклевка, покраска, площадь	кв.м	164,4
<u>1.7</u>	<u>Лестничные марши</u>	<u>Количество</u>	шт.	10
		Отделка пола- <u>Шлифованный бетон с обеспыливанием</u> <u>Площадь пола</u>	кв.м	120,2
		Отделка стен <u>структурная штукатурка с покраской,</u> <u>площадь</u>	кв.м	710,1
<u>1.8</u>	<u>колясочная</u>	<u>Количество</u>	шт	6
		Отделка пола- карамогранит. Площадь	кв.м	42,2

		Отделка потолка- шпаклевка, покраска, площадь	кв.м	42,9
		Отделка стен - шпаклевка, покраска, площадь	кв.м	231,1
<u>2.</u>	<u>Помещения общего пользования на жилых этажах</u>			
<u>2.1</u>	Поэтажные тамбуры при переходных лоджиях	<u>Количество</u>	шт.	154
		<u>Отделка пола- карамогранит.</u> <u>Площадь пола</u>	кв.м	1283,8
		<u>Отделка потолка- структурная штукатурка с покраской.</u> <u>площадь</u>	Кв.м.	1315
		<u>Отделка стен структурная штукатурка с покраской.</u> <u>площадь</u>	Кв.м.	5011,2
<u>2.2</u>	переходные лоджии	<u>Количество</u>	шт.	130
		<u>Отделка пола- карамогранит.</u> <u>Площадь</u>	кв.м	1058,4
<u>2.3</u>	Лестничные марши	<u>Количество</u>	шт.	154
		<u>Отделка пола- Шлифованный бетон с обеспыливанием</u> <u>Площадь пола</u>	кв.м	2194,2
		<u>Отделка стен структурная штукатурка с покраской.</u> <u>площадь</u>	кв.м	6984,2
<u>2.4</u>	коридоры	<u>Количество</u>	шт.	130
		<u>Отделка пола- карамогранит.</u> <u>Площадь</u>	кв.м	6418
		Отделка потолка- структурная штукатурка с покраской, площадь	кв.м	6535,8
		Отделка стен структурная штукатурка с покраской,	кв.м	20678,6

		площадь		
2.5	Лифтовые холлы	Отделка пола- карамогранит. Площадь	кв.м	130
		Отделка потолка - структурная штукатурка с покраской, площадь	кв.м	1072
		Отделка стен структурная штукатурка с покраской, площадь	кв.м	1098
		Отделка пола- карамогранит. Площадь	кв.м	4677
3.	<u>Помещения для обслуживания дома</u>			
3.1	<u>Помещение эксплуатирующей организации</u>	<u>Количество</u>	шт	4
		Отделка пола- карамогранит. Площадь	кв.м	38,1
		Отделка потолка- шпаклевка, покраска, площадь	кв.м	40,4
		Отделка стен - шпаклевка, покраска, площадь	кв.м	164,4
3.2	<u>диспетчерская</u>	<u>Количество</u>	шт	1
		Отделка пола- карамогранит. Площадь	кв.м	23,8
		Отделка потолка- шпаклевка, покраска, площадь	кв.м	23,9
		Отделка стен - шпаклевка, покраска, площадь	кв.м	89,4
3.3	<u>Мусорокамеры</u>	<u>количество</u>		6
		Отделка пола - карамогранит. Площадь	кв.м	38,3
		Отделка потолка- шпаклевка, покраска, площадь	кв.м	40,9
		Отделка стен – плитка керамическая, площадь	кв.м	211,4

3.4	<u>Технические помещения и машинные отделения лифтов (чердак)</u>	<u>количество</u>		6
		Отделка пола-карамогранит. Площадь	кв.м	505,2
		Отделка потолка-шпаклевка, покраска, площадь	кв.м	423,8
		Отделка стен - шпаклевка, покраска, площадь	кв.м	1390,8
3.5	<u>Электрощитовые (подвал)</u>	<u>Количество</u>	шт	6
		<u>Площадь пола</u>	кв.м.	136,7
3.6	<u>Венткамеры коммерческих помещений (подвал)</u>	<u>Количество</u>	шт	2
		<u>Площадь пола</u>	кв.м.	168,1
3.7	<u>ИТП и узлы учета (подвал)</u>	<u>Количество</u>	шт	1
		<u>Площадь пола</u>	кв.м.	160
4	<u>Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома</u>			
4.1	<u>Фундаменты</u>	<u>Вид фундамента</u>	-	Монолитная ж/б плита
4.2	<u>Наружные стены, фасад</u>	<u>Материал</u>	-	Из ячеистобетонных блоков, утепление 150 мм, облицовка плитами фиброцемента по технологии вентилируемого фасада
		<u>Площадь</u>	<u>кв.м.</u>	27480
4.3	<u>Наружные стены, фасад</u>	<u>Материал</u>	-	Из ячеистобетонных блоков, утепление 150 мм, облицовка штукатурка по технологии теплого дома
		<u>Площадь</u>	<u>кв.м.</u>	14630
		<u>Материал</u>	-	Монолитный ж/б
		<u>Площадь</u>	<u>кв.м.</u>	0
4.4	<u>Крыши</u>	<u>Количество посеционно</u>	<u>шт.</u>	7
		<u>Вид кровли</u>	-	плоская рулонная по ж/б перекрытиям
		<u>Материал кровли</u>	-	Рулонное 2слойное покрытие «Техноэласт

		<u>Площадь кровли</u>	<u>кв.м.</u>	3332
4.5	<u>Крыльца</u>	<u>Количество</u>	<u>шт.</u>	15
		<u>Материал лестничных маршей</u>	-	монолитный железобетон, покрытие – тротуарная плитка
		<u>Материал ограждения</u>	-	металл
4.6	<u>Лестницы (без учета наружных лестниц)</u>	<u>Количество лестничных маршей</u>	<u>шт.</u>	280 назем. + 9 подвал.
		<u>Материал лестничных маршей</u>	-	Сборный железобетон и монолитный железобетон
		<u>Материал ограждения</u>	-	металл
4.7	<u>Лифтовые и иные шахты</u>	<u>Количество лифтовых шахт</u>	<u>шт.</u>	22
		<u>Количество вытяжных шахт мусоропровода</u>	<u>шт.</u>	6
4.8	<u>Двери</u>	<u>Количество дверей 1-го этажа, ограждающих вход в помещения общего пользования и технические ниши и помещения (для обслуживания)</u>	<u>шт.</u>	129
		<u>Из них:</u>	-	
		<u>- деревянных</u>	<u>шт.</u>	33
		<u>- металлических</u>	<u>шт.</u>	96
4.9	<u>Двери</u>	<u>Количество дверей с 2 по 25-й этаж и техэтаж, ограждающих вход в помещения общего пользования и технические ниши и помещения (для обслуживания)</u>	<u>шт.</u>	1174
		<u>Из них:</u>	-	
		<u>- деревянных</u>	<u>шт.</u>	0
		<u>- металлических</u>	<u>шт.</u>	1174
4.10	<u>Окна</u>	<u>Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования</u>	<u>шт.</u>	18

<u>5</u>	<u>Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование</u>			
<u>5.1</u>	<u>Лифты и лифтовое оборудование</u>	<u>Количество, в том числе:</u>	<u>шт</u>	<u>22</u>
		<u>1. Грузо-пассажирский лифт:</u>	<u>шт</u>	<u>11</u>
		<u>- Марка лифтов</u>	<u>-</u>	<u>КМЗ</u>
		<u>- Грузоподъемность</u>	<u>кг</u>	<u>630</u>
		<u>- Площадь кабины</u>	<u>мм</u>	<u>2100x1100x2100</u>
		<u>2. Пассажирский лифт:</u>	<u>шт</u>	<u>11</u>
		<u>- Марка лифтов</u>	<u>-</u>	<u>КМЗ</u>
		<u>- Грузоподъемность</u>	<u>кг</u>	<u>400</u>
		<u>- Площадь кабины</u>	<u>м2</u>	<u>985X1090X2100</u>
<u>5.2</u>	<u>Система теплоснабжения</u>			
<u>5.2.1</u>	<u>Индивидуальный тепловой пункт</u>	<u>Количество</u>	<u>компле кт</u>	<u>1</u>
<u>5.3</u>	<u>Система отопления</u>			
<u>5.3.1</u>	<u>Трубопроводы отопления (протяженность труб в однострубно́м исчислении)</u>	<u>Труба стальная водогазопроводная</u>	<u>м.п.</u>	<u>10197</u>
<u>5.3.2</u>	<u>Конвекторы</u>	<u>Количество</u>	<u>шт</u>	<u>261</u>
<u>5.3.3</u>	<u>Радиаторы</u>	<u>Количество</u>	<u>шт</u>	<u>6</u>
<u>5.3.4</u>	<u>Конвекторы электрические</u>	<u>Количество</u>	<u>шт</u>	<u>12</u>
<u>5.3.5</u>	<u>Краны на системе отопления</u>	<u>Количество</u>	<u>шт</u>	<u>1122</u>
<u>5.3.6</u>	<u>Клапаны регулирующие</u>	<u>Количество</u>	<u>шт</u>	<u>222</u>
<u>5.3.7</u>	<u>Коллектор отопления этажный</u>	<u>Количество</u>	<u>компл.</u>	<u>261</u>
<u>5.4</u>	<u>Система хозяйственно-питьевого и пожарного водоснабжения</u>			
<u>5.4.1</u>	<u>Насосная станция хозяйственно-питьевого водоснабжения</u>	<u>Количество</u>	<u>компле кт</u>	<u>1</u>
<u>5.4.2</u>	<u>Шкаф для пожарного крана в комплекте кран пожарный, рукав пожарный, ствол пожарный</u>	<u>ШПК-Пульс-320В-21, ШПК-Пульс-310</u>	<u>шт.</u>	<u>328</u>
<u>5.4.3</u>	<u>Трубопроводы (в однострубно́м исчислении)</u>	<u>Труба стальная водогазопроводная оцинкованная</u>	<u>м.п.</u>	<u>29456</u>

5.4.4	<u>Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения</u>	<u>Количество:</u>	-	
		<u>задвижек</u>	<u>шт.</u>	<u>87</u>
		<u>кранов</u>	<u>шт.</u>	<u>3390</u>
5.4	<u>Естественная вентиляция</u>	<u>Количество</u>	<u>компл.</u>	<u>1</u>
5.5.	<u>Система вентиляции</u>			
5.5.1	<u>Вентиляция машинного помещения лифтов</u>	<u>СК250С</u>	<u>Компл.</u>	<u>6</u>
5.5.2	<u>Вентиляция ИТП</u>	<u>LiteNED</u>	<u>Компл.</u>	<u>1</u>
5.6.	<u>Система дымоудаления</u>			
5.6.1	<u>Система подпора воздуха ПД1.1.1-1.1.4</u>	<u>ВРАН9-10</u>	<u>КОМПЛ</u> ±	<u>4</u>
5.6.2.	<u>Система подпора воздуха ПД1.2.1-1.2.4</u>	<u>ВРАН9-10</u>	<u>КОМПЛ</u> ±	<u>4</u>
5.6.3.	<u>Система подпора воздуха ПД1.3.1-1.3.4</u>	<u>ВРАН9-10</u>	<u>КОМПЛ</u> ±	<u>4</u>
5.6.3.	<u>Система подпора воздуха ПД1.4.1-1.4.4</u>	<u>ВРАН9-10</u>	<u>КОМПЛ</u> ±	<u>4</u>
5.6.4.	<u>Система подпора воздуха ПД1.5.1-1.5.4</u>	<u>ВРАН9-10</u>	<u>КОМПЛ</u> ±	<u>4</u>
5.6.4.	<u>Система подпора воздуха ПД1.6.1-1.6.2</u>	<u>ВРАН9-10</u>	<u>КОМПЛ</u> ±	<u>2</u>
5.6.5.	<u>Система дымоудаления ВД1.1-ВД1.6</u>	<u>КРОВ9-9ДУ</u>	<u>КОМПЛ</u> ±	<u>6</u>
5.6.6.	<u>Система подпора компенсации дымоудаления воздуха ПДЕ1.1-1.6.</u>	<u>Количество</u>	<u>КОМПЛ</u> ±	<u>6</u>
5.7	<u>Система хозяйственно-бытовой канализации</u>			
5.7.1	<u>Трубопроводы канализации</u>	<u>Труба ПВХ</u>	<u>м.п.</u>	<u>4297</u>
5.7.2		<u>Труба чугунная ТЧК</u>		<u>1381</u>
5.8	<u>Мусоропровод</u>	<u>Количество</u>	<u>шт</u>	<u>6</u>
		<u>Длина ствола</u>	<u>м.п.</u>	<u>390</u>

		<u>Количество загрузочных устройств</u>	<u>шт</u>	<u>131</u>
<u>5.9</u>	<u>Внутренний водосток</u>	<u>Труба стальная</u>	<u>м.п.</u>	<u>1190</u>
<u>5.10</u>	<u>Электрооборудование и электроосвещение</u>			
<u>5.10.1</u>	<u>Сети электроснабжения</u>	<u>Длина кабеля</u>	<u>м</u>	<u>76120</u>
<u>5.10.2</u>		<u>Длина провода</u>	<u>м</u>	<u>2160</u>
<u>5.10.3</u>	<u>Электрические вводно-распределительные устройства</u>	<u>Количество</u>	<u>комп.</u>	<u>22</u>
<u>5.10.4</u>	<u>УЭРМ</u>	<u>Количества</u>	<u>компл</u>	<u>356</u>
<u>5.10.4</u>	<u>Светильники</u>	<u>Количество</u>	<u>шт</u>	<u>2729</u>
<u>5.11.</u>	<u>Связь и сигнализация</u>	<u>Вид систем и сетей</u>	<u>шт.</u>	<u>-</u>
		<u>1. Радиофикация</u>	<u>шт.</u>	<u>1</u>
		<u>2. Телефонизация</u>	<u>шт.</u>	<u>1</u>
		<u>3. Телевидение</u>	<u>шт.</u>	<u>1</u>
		<u>4. Элементы объединенной диспетчерской системы</u>	<u>шт.</u>	<u>1</u>
		<u>5. Охранно-пожарная сигнализация.</u>	<u>шт.</u>	<u>1</u>
		<u>6. Система оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ)</u>	<u>шт.</u>	<u>1</u>
		<u>7. Автоматизированная система контроля и учета электроэнергии (АСКУЭ).</u>	<u>шт.</u>	<u>1</u>
		<u>8. Автоматизированная система контроля и учета тепловой энергии и водопотребления (АСКУЭ.1)</u>	<u>шт.</u>	<u>1</u>
		<u>9. Система охраны входов</u>	<u>шт.</u>	<u>1</u>
		<u>7. Видеонаблюдение</u>	<u>шт.</u>	<u>1</u>
		<u>8. ОЗДС</u>	<u>шт.</u>	<u>1</u>
		<u>Перечень установленных</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

5.12	<u>Общедомовые приборы учета и приборы учета расхода на ОДН</u>	<u>приборов учета, марка</u>		
		<u>Узел учета холодной воды на базе измерительно-вычислительного комплекса «Ирвикон».</u>	<u>Комплек.</u>	<u>1</u>
		<u>Узел учета тепловой энергии и теплоносителя отопления жилой части 1 зоны.</u>	<u>Комплек.</u>	<u>1</u>
		<u>Узел учета тепловой энергии и теплоносителя отопления жилой части 2 зоны.</u>	<u>Комплек.</u>	<u>1</u>
		<u>Узел учета тепловой энергии и теплоносителя ГВС жилой части 1 зоны.</u>	<u>Комплек.</u>	<u>1</u>
		<u>Узел учета тепловой энергии и теплоносителя ГВС жилой части 2 зоны.</u>	<u>Комплек.</u>	<u>1</u>
		<u>Узел учета тепловой энергии и теплоносителя отопления нежилой части.</u>	<u>Комплек.</u>	<u>1</u>
		<u>Узел учета тепловой энергии и теплоносителя ГВС нежилой части 1 зоны.</u>	<u>Комплек.</u>	<u>1</u>
5.13	<u>Указатели наименования улицы на фасаде многоквартирного дома</u>	<u>Количество</u>	<u>шт</u>	<u>2</u>
6	<u>Общие данные</u>	<u>Строительный объем выше отм.0.00</u>	<u>м.куб.</u>	<u>312290,2</u>

Собственник\ Наниматель

Управляющая организация

Генеральный директор

Шаповалов Б.З.

**Приложение № 2 к Договору управления
многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Московская область, г. Реутов, Носовихинское шоссе, дом 27**

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества

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

	электросчётчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	
10.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год

Периодичность основных работ по обслуживанию мусоропроводов

№№ n/n	Вид работ	Периодичность
1.	Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
2.	Удаление мусора из мусороприёмных камер	Ежедневно
3.	Уборка мусороприёмных камер	Ежедневно
4.	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
5.	Мойка сменных мусоросборников	Ежедневно
6.	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц
7.	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
8.	Дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц
9.	Устранение засора	По мере необходимости

Перечень работ, выполняемых по результатам технических осмотров

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

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

Собственник\ Наниматель

Управляющая организация

Генеральный директор

Шаповалов Б.З.

**Приложение № 3 к Договору управления
многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Московская область, г. Реутов, Носовихинское шоссе, дом 27**

Перечень и тарифы на выполняемые работы по техническому обслуживанию, прочие услуги

№	Наименование услуги	Ед. измерения	1-комн. квартир а	2-комн. квартира	3-комн. квартира
1	Тариф Содержание и текущий ремонт жилого фонда*	Руб./ кв.м. общей площади.	43.48	43.48	43.48
2	Охрана	Руб./кв.м. общей площади с НДС в месяц	7.34	7.34	7.34
3	Техническое обслуживание системы охраны входов с использованием домофонных трубок	руб/с квартиры в месяц	30	30	30
4	Техническое обслуживание системы охраны входов без использования домофонных трубок	руб/с квартиры в месяц	15	15	15
5	Вывоз КГМ**	руб/с квартиры	5300	9000	13500

* Тариф на содержание и текущий ремонт жилищного фонда изменяется в соответствии с утверждаемым тарифом Решением совета Депутатов города Реутов.

** Оплата услуги производится однократно

Перечень и тарифы на коммунальные услуги

№	Наименование услуги	Ед. измерения	1-комн. квартира	2-комн. квартира	3-комн. квартира
1	Отопление	Руб./кв.м. с НДС.	27.60	27.60	27.60
2	Горячее водоснабжение	Руб./куб.м. с НДС	137.41	137.41	137.41

3	Холодное водоснабжение	Руб./куб.м. с НДС	40.80	40.80	40.80
4	Водоотведение	Руб./куб.м. с НДС	26.68	26.68	26.68

Тариф на содержание и оплату коммунальных услуг меняется в соответствие с ежегодно утверждаемым тарифом Администрацией города Реутов, тарифом, подлежащим применению на территории города Реутов.

Тариф за потребление электроэнергии, применяемый Исполнителем при расчете платежей за жилые и нежилые помещения Заказчика, осуществляется на основании утвержденных тарифов и цен ПАО «Мосэнергосбыт» (для Московской области) для соответствующей категории помещений.

Собственник\ Наниматель

_____ / _____

Управляющая организация

Генеральный директор

_____ **Шаповалов Б.З.**

Правила содержания животных

1. Общие положения

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

2. Обязанности владельца животного

- 2.1. Владелец животного обязан содержать его в соответствии с его биологическими особенностями, гуманно обращаться с животным, не оставлять его без присмотра, в случае заболевания животного вовремя прибегнуть к ветеринарной помощи.
- 2.2. Владельцы животных обязаны поддерживать санитарное состояние жилого комплекса и прилегающей территории. Запрещается загрязнение животными подъездов, лестничных клеток, лифтов и иных мест общего пользования, а также детских площадок, дорожек, тротуаров. Если животное оставило экскременты в этих местах, они должны быть убраны владельцем.
- 2.3. Владельцы животных обязаны принимать необходимые меры, обеспечивающие безопасность окружающих людей и животных.
- 2.4. Владельцы собак и кошек обязаны предоставить их по требованию государственного ветеринарного инспектора для осмотра, диагностических исследований, предохранительных прививок и лечебно-профилактических обработок.
- 2.5. При выгуле животных и при нахождении их в жилых помещениях, владельцы должны обеспечивать тишину (предотвращать лай собак) до 8 утра и после 22 часов вечера.
- 2.6. Запрещается выгуливать собак и появляться с ними в общественных местах лицам в нетрезвом состоянии и детям младше 14 лет.

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

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

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

3. Права владельца животного

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

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

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

4. Ответственность владельца животного

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

4.2. За нарушение настоящих правил владелец животного обязан уплатить Исполнителю сумму штрафа в следующих случаях:

4.3. Вред, причиненный здоровью граждан, или ущерб, нанесенный имуществу животными, возмещается в установленном законом порядке.

4.4. За жестокое обращение с животными или за выброшенное на улицу животное владелец несет административную или уголовную ответственность. Полученные суммы штрафов за нарушение настоящих правил расходуются исключительно на цели содержания жилого комплекса.

С настоящими Правилами содержания животных ознакомлен, обязуюсь их выполнять:

Подпись Заказчик 1. _____

2. _____

3. _____

Исполнитель _____ / Б.З.Шаповалов /

Положение о проведении строительно-отделочных работ в квартирах жилого многоквартирного дома

Регламент проведения строительно-отделочных работ в квартирах жилого многоквартирного дома

1. Правила проведения строительно-отделочных работ

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

1.2 Отделочные работы в квартире могут производиться Заказчиком после предоставления акта приема-передачи ключей, а также оплаты стоимости услуг в соответствии с п. 3. 5. настоящего договора.

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

1.4 Заказчик должен проверять наличие специального разрешения (Лицензии) у работников, нанимаемых им для проведения строительно-отделочных работ, если данные работы подлежат лицензированию, согласно действующему законодательству.

1.5 Заказчик перед началом строительно-отделочных работ в квартире обязан заключить с Исполнителем в день подписания Договора на оказание услуг и выполнение работ по управлению и эксплуатации или иной специализированной организацией договор на строительный контроль и представить в разумные сроки на согласование проектную документацию.

1.6 Заказчик перед началом работ устанавливает сантехнику (унитаз и раковина) с предъявлением подключений Исполнителю.

1.7 Доставка в квартиру материалов и инструментов осуществляется Заказчиком с составлением перечня ввозимого, который предоставляется Исполнителю.

1.8 Складирование строительных материалов осуществляется на отведенной для этого площадке по указанию Исполнителя либо в квартире Заказчика. Складирование строительного материала и мусора в местах общего пользования многоквартирного дома категорически запрещается.

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

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

1.11 Работы, связанные с переустройством, перепланировкой, переоборудованием, реконструкцией помещений, проводятся с обязательным согласованием Исполнителя, органов местного самоуправления в строгом соответствии с действующим жилищным законодательством.

1.12. Исполнитель осуществляет контроль за проведением Заказчиком работ по:

- установке, подключению и использованию электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, замене или увеличению мощности приборов отопления, переустройству инженерных систем квартиры.
- монтажу и демонтажу индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, в целях недопущения нарушения установленных в доме схем распределения потребленных коммунальных ресурсов;
- проведению работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, в целях не

допущения выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций жилого дома, созданию аварийных ситуаций.

1.13. Заказчик обязан до начала производства вышеуказанных работ получить разрешение на переустройство помещений и производство связанных с ним ремонтно-строительных работ, оформленное на основании распоряжения органов местного самоуправления, или узаконить ранее выполненное переустройство квартиры, если ранее оформление переустройства квартиры не производилось.

1.14. При изменении действующего законодательства, регулирующего вопросы оформления перепланировок, переоборудования или реконструкции помещений, Заказчик обязуется соблюдать все требования жилищного законодательства, и нести ответственность за проведение незаконной перепланировки/переоборудования помещения в соответствии с действующим законодательством.

1.15. Не допускается переустройство помещений, при котором:

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

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

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

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

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

1.20. Запрещается переделывать вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты.

- 1.21. Скрытые работы в обязательном порядке должны быть предъявлены Исполнителю, о чем составляется соответствующий Акт. При не предъявлении скрытых работ Исполнитель в праве потребовать проведения технической экспертизы с вскрытием коммуникаций за счет Заказчика.
- 1.22. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена гидроизоляция для защиты от проникновения влаги на нижние этажи. В случае нарушения данного правила, Заказчик обязуется компенсировать потерпевшей стороне причиненный такими протечками ущерб в полном объеме в течение 10-ти календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования от Исполнителя.
- 1.23. Газосварочные работы производятся с соблюдением мер пожарной безопасности и с оформлением в установленном порядке у Исполнителя наряда-допуска на выполнение работ повышенной опасности. Хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории дома категорически запрещается.
- 1.24. Перевозимые в лифтах громоздкие предметы, в т.ч. мебель, сантехника, предметы интерьера, а также строительные материалы должны быть тщательно упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта от возможных повреждений. В случае повреждения лифта все восстановительные работы проводятся за счет Заказчика.
- 1.25. При уборке строительного мусора запрещается:
- использовать мусоропровод;
 - выливать различные жидкости в канализацию;
 - выкидывать мусор из окон;
 - устанавливать на фасад лебедки и другие аналогичные устройства для подъема материалов и уборки мусора;
- 1.26. Разрешается для уборки строительного мусора пользоваться лифтом, в этом случае мусор должен быть надежно упакован в ящики или мешки из плотного материала.
- 1.27. В случае нарушения данного правила, Заказчик компенсирует все расходы по восстановлению инженерных систем, либо фасада здания в полном объеме.
- 1.28. Складирование мусора вне квартиры разрешается только в специально отведенных для этого местах. В случае нарушения данного правила, Заказчик уплачивает Исполнителю в размере стоимости необходимого количества контейнеров для вывоза строительного мусора.
- 1.29. Строительный мусор вывозится за счет Заказчика. Место установки бункера согласовывается с Исполнителем.
- 1.30. Запрещается установка без оформления соответствующих разрешений и согласований на фасадах здания наружных систем кондиционирования, вентиляции, связи, охранных систем, жалюзи и других систем и приспособлений, установка которых связана с креплением к фасаду здания, и отражается на общем архитектурном облике здания. При проведении подобных работ необходимо обратиться к Исполнителю для получения согласования на стадии разработки проекта. В случае нарушения Заказчиком данного правила, Исполнитель вправе демонтировать установленные системы и произвести восстановление фасада за счет Заказчика.
- 1.31. Запрещается сливать горячую воду из систем отопления. В случае обнаружения нарушения настоящего требования Заказчиком, последний компенсирует затраты Исполнителя по расценкам и на основании счета выставленного теплоснабжающей организацией.

1.32. По завершению строительно-отделочных работ, Заказчик обязан представить Исполнителю комплект исполнительной документации по инженерным системам квартиры согласно Регламентам, указанным в настоящем договоре, в том числе акты на скрытые работы.

Регламент проведения ремонтно-отделочных работ

1. Ремонтно-отделочные работы проводятся:

с 08.00 до 20.00, обеденный перерыв с 13.00 до 14.00.

2. После ввода в эксплуатацию Объекта, указанного п.2.2. настоящего Договора, и начала заселения первого Владельца квартиры в доме ремонтно-отделочные работы проводятся:

- в рабочие дни с 09.00 до 19.00, обеденный перерыв с 13.00 до 14.00;

в субботние дни с 10.00 до 18.00 без проведения шумовых работ;

в воскресные и праздничные дни работы производить запрещается.

3. Рабочие при проведении строительно-отделочных работ обязаны соблюдать следующие правила:

3.1 Проводить работы только в часы, указанные в п.п. 1 и 2;

3.2 Соблюдать тишину в обеденный перерыв;

3.3 Завоз строительных материалов и вывоз мусора контейнерами осуществлять по предварительному согласованию с Исполнителем;

3.4 В нерабочее время следует покинуть дом и прилегающую территорию;

3.5 Своевременно осуществлять уборку мусора в специально отведенные места;

3.6 Не допускать складирование строительных материалов на территории дома и прилегающей территории вне отведенных мест;

3.7 Запрещается складирование мусора вне контейнера;

3.8 Осуществлять перевозку грузов в лифте только в упакованном виде в присутствии дежурного лифтера, не допускать перегрузки лифта;

3.9 Пользоваться только грузовыми лифтами;

3.10 Находиться на объекте в трезвом виде, не распивать спиртные напитки; не портить оборудование и имущество дома;

3.11 Не наносить ущерб имуществу владельцев квартир;

3.12 Не причинять беспокойства жителям дома;

3.13 Строго соблюдать правила противопожарной безопасности и санитарной гигиены.

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

4. Порядок выдачи разрешений на допуск в помещение:

4.1 Разрешение на допуск в помещение выдаются Заказчику или доверенному лицу на основании предоставленного заявления на допуск рабочих для проведения работ. В заявке указываются Ф.И.О., рабочих, копии паспортов рабочих с паспортными данными и адресами регистрации.

4.2 Прием заявлений и выдача разрешений на допуск осуществляется ежедневно (кроме субботы, воскресенья) иностранным рабочим разрешение на допуск выдаются при предъявлении документов, удостоверяющих регистрацию в РФ;

4.3 Разрешения на допуск выдаются на срок до 3-х месяцев с продлением в случае необходимости.

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

4.5 До начала работ в квартире владелец обязан обеспечить рабочих санитарно-гигиеническим оборудованием (унитаз, раковина), емкость для очистки инструмента от цементно-песчаных смесей, штукатурных и окрасочных материалов

4.6 Запрещается слив в канализацию осадка от очистки инструмента и оборудования.

РЕГЛАМЕНТ

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

1. Перед началом проведения ремонтно-строительных работ по внутренней планировке квартиры представить Исполнителю для согласования следующий перечень документов:

1.1 проект планировки квартиры (согласованный проект планировки является основанием для начала общестроительных работ); проект на системы горячего и холодного водоснабжения в квартире (пояснительная записка, чертежи-планы с привязкой к месту, фрагменты-выноски узлов и принципиальные схемы, спецификация устанавливаемого оборудования и материалов);

1.2 проект на системы канализации и дренажных стоков

Примечание: получение визы-согласования Исполнителя на каждую систему является основанием для начала выполнения данного вида работ в квартире. Копии согласованных проектов передаются коменданту (инженеру) дома (жилого комплекса).

2. В процессе производства строительных (монтажных) работ инженером объекта еженедельно осуществляется технический надзор за качеством выполнения работ и соответствием проекту.

3. В процессе выполнения строительно-ремонтных работ своевременно должны быть оформлены и подписаны следующие документы:

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

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

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

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

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

Примечание: акты скрытых работ подписываются только при наличии исполнительной документации инженером (комендантом) корпуса.

4. По окончании выполнения строительных и ремонтных работ Заказчик обязан предоставить исполнительную

документацию в виде 2-х сброшюрованных папок на «Системы водопровода и канализации» (2 экз.) Исполнителю.

Примечание: 1-е экземпляры передаются Исполнителю, 2-е экземпляры владельцу квартиры в составе:

- титульный лист с указанием адреса;
 - пояснительная записка проекта;
 - чертежи формата А-3 планов с привязкой по месту;
 - чертежи формата А-3 (А-4) фрагментов и выносок узлов, соединений, принципиальные схемы систем;
 - акты освидетельствования скрытых работ;
 - акты гидравлических испытаний систем;
 - копии паспортов,
 - технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации на установленное оборудование на русском языке; сертификаты соответствия на оборудование и используемые материалы;
 - копия гарантийного письма с точным указанием названия адреса и телефона фирмы, производившей строительно-монтажные работы на системах.
5. Проверка составленной исполнительной документации и выполненные работы являются основанием для составления Акта приемки квартиры в эксплуатацию Исполнителем.

РЕГЛАМЕНТ

выполнения работ по системам вентиляции, кондиционирования и пылеудаления

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

Примечание: получение визы-согласования Главного специалиста по вентиляции и кондиционированию Исполнителя на каждую систему является основанием для начала выполнения данного вида работ в квартире.

3. Копии согласованных проектов передаются коменданту (инженеру) дома (жилого комплекса).
4. По окончании строительно-монтажных работ необходимо предоставить в службу эксплуатации Исполнителя альбом исполнительной документации по системе вентиляции и кондиционированию воздуха в составе:
 - титульный лист с указанием адреса пояснительная записка проекта,
 - чертежи формата А3 (А4) планов с привязкой по месту,
 - чертежи формата А3 (А4) принципиальных схем системы вентиляции и кондиционирования,
 - акты освидетельствования скрытых работ акт гидравлических испытаний систем,
 - копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации на установленное оборудование на русском языке,
 - сертификаты соответствия на оборудование и используемые материалы,
 - копию лицензии фирмы, проводившей монтажные работы, с точным указанием названия, адреса и телефона фирмы.

Примечание: Акты скрытых работ и гидравлических испытаний подписываются только при наличии исполнительной документации. Вызов представителей службы эксплуатации

Исполнителя для подписания актов и принятия выполненных работ осуществляется через Исполнителя.

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

I. Подготовительный этап

1. Заказчик /владелец квартиры заказывает проект электроснабжения квартиры у организации, имеющей аккредитацию на производство названных работ.

2. Согласовать проект с:

ООО «Эксперт Эксплуатация».

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

электромонтажных работ;

испытаний и измерений электрооборудования.

II. Этап выполнения работ.

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

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

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

- Титульный лист с указанием адреса организации-исполнителя, перечень представленной технической документации, копию лицензии, выданную Главным управлением государственного энергетического надзора, организации производящей измерения испытания,

- Копию свидетельства о регистрации электролаборатории,

- Протокол наличия цепи между заземленной электроустановкой и элементами заземленной установки («металлосвязь»),

- Протокол измерения сопротивления петля «фаза-нуль»,

- Протокол проверки автоматов,

- Протокол проверки УЗО,

- Протокол измерения сопротивления изоляции (Форма протоколов единая, установленная «РОСТЕХНАДЗОР»),

- Список средств измерений и оборудования.

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

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

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

РЕГЛАМЕНТ выполнения работ по монтажу слаботочных сетей квартир и порядок приема их в эксплуатацию.

1. Система домофонной связи.

1.1. Прокладка кабеля от этажного щита УЭРМ до квартиры осуществляется силами и средствами Заказчика. Кабель необходимо прокладывать от этажного щита УЭРМ до квартиры в существующем пластиковом коробе по стене МОП. Необходимо выполнить маркировку в этажном щите УЭРМ типа, назначение кабеля и номера квартиры, для которой кабель предназначен.

1.2. Домофонная трубка в квартире, устанавливается силами и средствами Заказчика. Трубку необходимо установить у входной двери.

1.3. Для корректной работы системы Заказчику необходимо приобрести домофонную трубку из следующего ряда:

- Цифрал КМ-2НО;
- Цифрал КЛ-2;
- Цифрал КМ-2;
- Цифрал КС.

Для кабельной линии использовать кабель марок из следующего ряда:

- КСПВ 2х0.22;
- КСПВ 4х0.22.

1.4. Приемка абонентского ответвления Заказчика и подключение к общедомовой системе производится сотрудниками Исполнителя, либо компанией уполномоченной Исполнителем, по предварительной заявке.

1.5 Подключение видеодомофона к системе домофонной связи, а так же модернизация системы для работы с видеодомофонами – невозможны.

2. Система кабельного телевидения.

2.1. Кабель от этажного щита УЭРМ до квартиры прокладывается силами и средствами Заказчика. Кабель от этажного щита УЭРМ до квартиры необходимо прокладывать в существующем пластиковом коробе по стене МОП.

2.2. В этажном щите УЭРМ необходимо оставить запас кабеля 1- 1.5 метра для подключения к общедомовой системе кабельного телевидения. Необходимо выполнить маркировку в этажном щите УЭРМ типа, назначения кабеля и номера квартиры, для которой кабель предназначен.

2.3. Марка кабеля, которую необходимо использовать: RG-6U;

2.4. Для подключения помещения Заказчика предусмотрено **одно** абонентское ответвление от этажного разветвителя. Запрещается подключение одной квартиры к более, чем одному абонентскому ответвлению или установка дополнительных разветвителей в этажном щите УЭРМ.

2.5. Самовольная установка устройств и прокладка кабельных линий компаний, предоставляющих услуги ТВ- связи и передачи данных, без предварительного согласования с Исполнителем запрещена.

3. Система автоматической пожарной сигнализации (АПС).

3.1. Система АПС квартиры разделена на автономную и общую. К автономной системе относятся комнатные потолочные извещатели, установленные (передаваемые Заказчику при заселении), которые располагаются в жилых комнатах квартиры. Они необходимы для предупреждения и сигнализации о задымлении в квартире. Общая система состоит из тепловых извещателей, располагаемых на потолке рядом с входной дверью, и одним ручным извещателем красного цвета на стене, рядом с входной дверью.

3.2. Вышеуказанные извещатели и линии связи автономной и общей системы находятся в эксплуатационной ответственности Заказчика. Их техническое обслуживание, ремонт и восстановление возможно производить силами Исполнителя на основании отдельного соглашения;

3.3. Допускается производство работ по переносу и демонтажу элементов автономной системы АПС силами Заказчика;

3.4. Запрещается перенос, демонтаж, модернизация элементов общей системы АПС в квартире без согласования Исполнителя и без согласованной с Исполнителем проектной документации.

4. Система автоматического сбора данных с водо-счетчиков.

4.1. Система состоит из квартирной и общедомовой части.

4.2. Запрещено демонтировать, нарушать целостность, модернизировать систему без предварительного уведомления Исполнителя и согласования с Исполнителем объемов предстоящих работ.

5. Система интернетификации

5.1. Систему интернетификации предоставляет один из присутствующих на доме интернет - провайдеров.

5.2. Все работы по прокладке кабельных линий по коридорам МОП и квартирам, проводятся силами интернет – провайдера по поручению Заказчика;

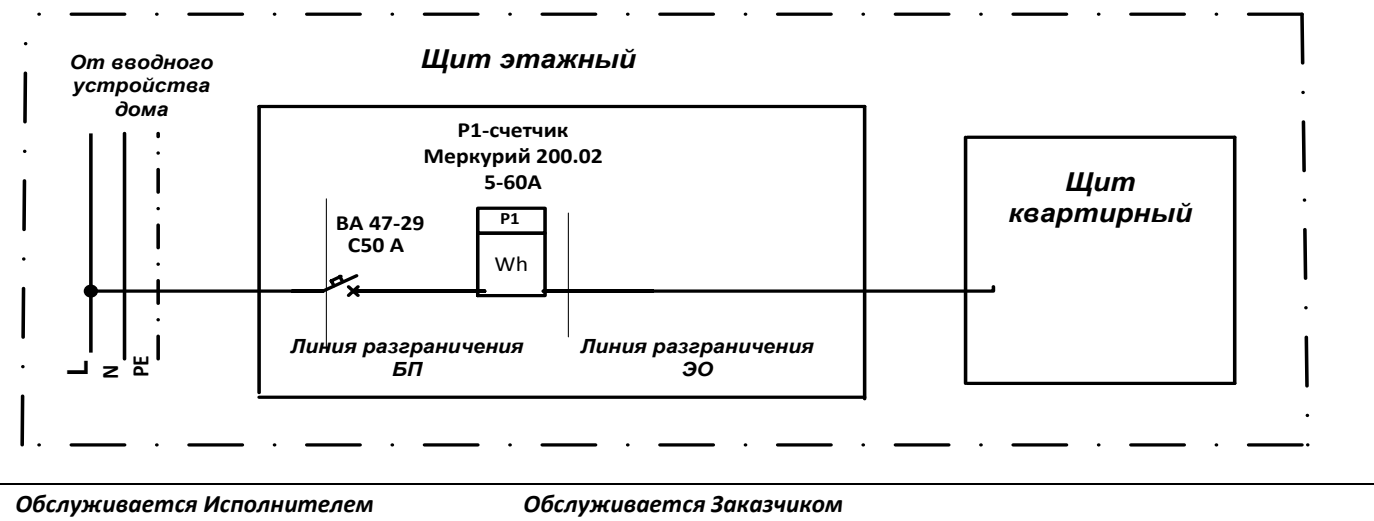
5.3. Самовольная установка устройств и прокладка кабельных линий интернет – провайдеров и компаний, предоставляющих услуги связи и передачи данных, без предварительного согласования с Исполнителем запрещена.

5.4. Не допускается порча общедомового имущества, отделки, этажных щитов УЭРМ, при работе интернет – провайдера, выполняющего прокладку кабельных линий.

АКТ разграничения балансовой принадлежности и ответственности по инженерных системам между:

ООО «Эксперт Эксплуатация» и Заказчик ом/ владельцем квартиры № _____, расположенной по адресу: Московская область, г. Реутов, Носовихинское шоссе, дом 27.

1. Электроснабжение квартиры Заказчика осуществляется от ВРУ (вводно-распределительного устройства) жилого дома, находящегося в эксплуатации **ООО «Эксперт Эксплуатация»**



2. Границей балансовой принадлежности и ответственности сторон за эксплуатацию являются контакты автоматического выключателя ВА-47-29 для присоединения кабеля, питающего квартиру № _____ в этажном щитке, по адресу: Московская область, г. Реутов, Носовихинское шоссе, дом 27 (см. красную линию на схеме).

Потребитель несёт ответственность за эксплуатацию электроустановки квартиры № _____ по адресу: Московская область, г. Реутов, Носовихинское шоссе, дом 27.

Заказчику разрешена электрическая мощность **$P_p = 10 \text{ кВт}$** при напряжении 220 В.

4. Операции на эл.оборудовании Заказчика, установленного в этажном щитке, выполняются по заявке или согласованию с Заказчиком/владельцем квартиры, силами персонала **ООО «Эксперт Эксплуатация»**.

5. Эксплуатацию электрических сетей, оборудования квартиры, в том числе питающих групповых линий потребителей осуществляет владелец квартиры **самостоятельно**.

6. Особые условия:

6.1. По вопросам ограничений и отключений, оперативное руководство всеми потребителями осуществляется районным отделением ПАО «МОСЭНЕРГОСБЫТ» и управляющей компанией.

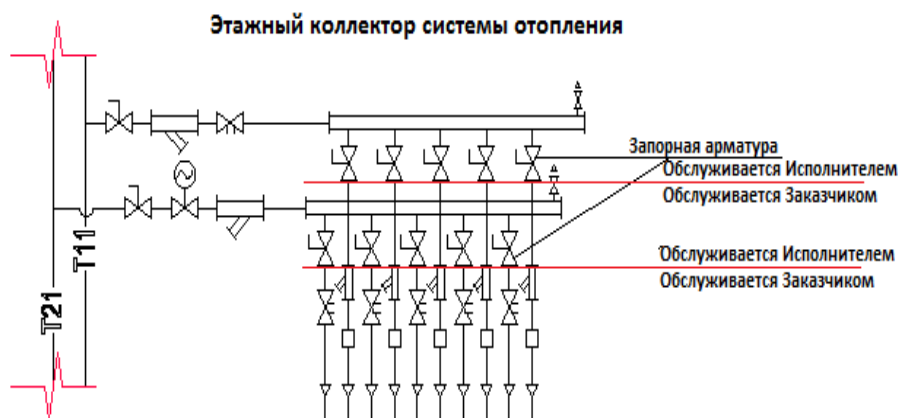
6.2. Управляющая компания и потребитель обязуется обеспечить беспрепятственный доступ персонала МТУ «РОСТЕХНАДЗОР» и ПАО «МОСЭНЕРГОСБЫТ» ко всем электроустановкам.

6.3. При невыполнении предписаний и нарушений Собственником/Нанимателем, отвечающим согласно ПУЭ и ПТЭЭП (Правила Устройств Электроустановок, Правила Технической Эксплуатации Электроустановок) **ООО «Эксперт Эксплуатация»** имеет право совместно с

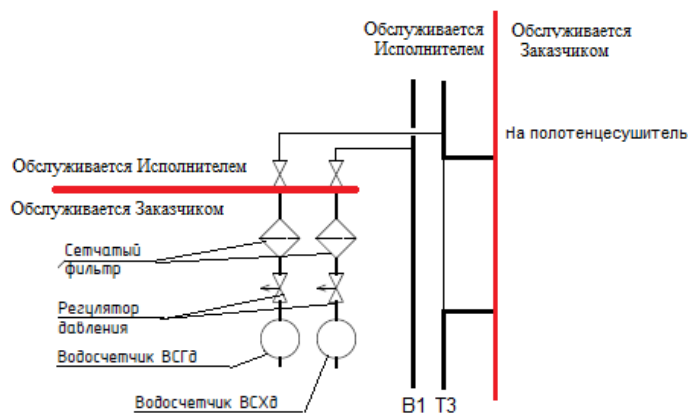
органами МТУ «РОСТЕХНАДЗОР» или ПАО «МОСЭНЕРГОСБЫТ» отключить квартиру от ВРУ жилого дома.

6.4. В случае хищения или повреждения электрооборудования, находящегося вне квартиры и используемого непосредственно для электроснабжения данной квартиры (автоматический выключатель, электросчётчик) ремонтно-восстановительные работы (включая приобретение вышеперечисленного оборудования) проводятся персоналом **ООО «Эксперт Эксплуатация»** за счёт денежных средств владельца квартиры.

7. Границей эксплуатационной ответственности по системе отопления является первая запорная арматура на ответвлении на квартиру от межквартирного коллектора системы отопления.



8. Границей эксплуатационной ответственности водопроводных сетей между Исполнителем и Заказчиком (см. красную линию на схеме) является первая запорная арматура на ответвлении на квартиру от стояков систем В1, Т3 холодного и горячего водоснабжения и ответвления от стояка Т3 на полотенцесушитель.



9. Границей эксплуатационной ответственности канализационных сетей между Исполнителем и Заказчиком является выпуска на канализационной крестовины на стояке канализации.

10. Эксплуатация индивидуальных приборов учета осуществляется Заказчиком за его счет. Приемка в эксплуатацию квартирных приборов учета производится на основании акта, подписываемого Заказчиком и ООО «Эксперт Эксплуатация» на основании заявления Заказчика.

Проверка узлов учета (индивидуальных приборов учета) воды осуществляется в установленном порядке специализированной организацией за счет средств Заказчика (Собственника), по истечении межповерочного интервала, в соответствии с требованиями

технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Эксплуатация неопломбированных счетчиков запрещается.

11. Обеспечение Помещения естественной вентиляцией осуществляется воздухопроводами вентиляции. Границей эксплуатационной ответственности между Исполнителем и Заказчиком является ввод воздуховода в квартиру. Не допускается самовольное сужение проектного сечения воздухопроводов вентиляции.

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

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

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

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

16. Акт составляется в 2-х экземплярах:

1 экз. – для эксплуатирующей организации

1 экз. – для потребителя

С Приложениями и Регламентами ознакомлен и обязуюсь их выполнять:

Подпись Заказчик 1. _____

2. _____

3. _____

Исполнитель _____ / Б.З.Шаповалов /