

# Договор № «М\_\_кв» управления многоквартирным домом

г. Лобня

---

Общество с ограниченной ответственностью «МС эксплуатация», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице генерального директора Голдобина Антона Валентиновича действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**1. «Дольщик»,**  
(фамилия, имя, отчество полностью)

именуемый в дальнейшем «Собственник» помещения расположенного по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Окружная д.13, кв. «М\_\_кв» общей площадью 84,3 кв. м., на основании «ДОГОВОР\_»совместно именуемые далее «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - «Договор») о нижеследующем:

## 1. Общие положения.

**1.1.** При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Московской области.

## 2. Предмет Договора.

**2.1.** Цель заключения Договора: предоставление услуг по осуществлению поставок коммунальных ресурсов и иных услуг с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания «Собственника» в Доме и надлежащего содержания общего имущества Дома.

**2.2.** «Управляющая организация» по заданию «Собственника» в течение согласованного в Договоре срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, ремонту и техническому обслуживанию общего имущества Дома, содержанию и благоустройству придомовой территории, а также осуществлению поставок коммунальных ресурсов и эксплуатационные услуги «Собственника», далее - «Обслуживание», в соответствии с указанным в п. 3.1. Договора перечнем работ и услуг, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Домом деятельность.

**2.3.** Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых «Управляющей организацией», может производиться по решению Общего собрания собственников помещений Дома, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

**2.4.** Состав общего имущества Дома указан в техническом паспорте БТИ, копии которого хранится у Управляющего и Начальника службы эксплуатации. Сведения технического паспорта являются доступными для всех Собственников помещений Дома.

**2.5.** Заключение Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем.

## 3. Права и обязанности Сторон.

**3.1.** «Управляющая организация» по Договору обеспечивает своими силами и/или с привлечением третьих лиц следующие работы и услуги по управлению Домом:

**3.1.1.** Круглосуточный контроль Дома и прилегающей территории, организация пропускного режима транспортных средств и обеспечение общественного порядка на придомовой территории путем:

- организации мониторинга обстановки с использованием технических средств наблюдения и СВК,
  - предупреждения и пресечения противоправных действий сотрудниками СВК во взаимодействии с правоохранительными органами.
- 3.1.2.** Выдача пропусков на автотранспортные средства выдаются на основании заявлений и документов установленной формы.
- 3.1.3.** Поддержание в рабочем состоянии установленных на территории Дома технических средств обеспечения безопасности (систем видеонаблюдения, систем контроля и управления доступом).
- 3.1.4.** Содержание помещений общего пользования Дома (подъезды, лифтовые помещения, холлы и т.п.), в соответствии с действующими нормами и правилами.
- 3.1.5.** Уборка, благоустройство и озеленение придомовой территории.
- 3.1.6.** Техническое обслуживание и поддержание в исправном состоянии инженерных систем водоснабжения, водоотведения, вентиляции, электроснабжения, теплоснабжения Дома до границы эксплуатационной ответственности согласно актам разграничения ответственности.
- 3.1.7.** Техническое обслуживание слаботочной сети Дома согласно акту к Инструкции выполнения работ по слаботочной сети и порядка приема их в эксплуатацию.
- 3.1.8.** Обеспечение услуг теплоснабжения, водоотведения, горячего и холодного водоснабжения, вывоза бытовых отходов.
- 3.1.9.** Организация круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания Дома.
- 3.1.10.** Проведение текущего ремонта общих помещений в доме, мест общего пользования, фасада дома, объектов благоустройства и придомовой территории.
- 3.1.11.** Техническое обслуживание, профилактический и текущий ремонт, техническое освидетельствование лифтового оборудования, обязательное страхование лифтового оборудования в соответствии с действующим законодательством.
- 3.2.** **«Управляющая организация»** может оказывать **«Собственнику»** также дополнительные платные услуги, не входящие в приведенный выше перечень по заявлению **«Собственника»**.
- 3.3.** **«Управляющая организация»** обязуется:
- 3.3.1.** Осуществлять Обслуживание Дома в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, инструкций, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
- 3.3.2.** Хранить и вести соответствующую техническую документацию на Дом.
- 3.3.3.** Не позднее, чем за 3-е суток, предупреждать **«Собственника»** о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг, за исключением аварийных ситуаций в Доме, путем размещения соответствующей информации на доске объявлений в холле Дома.
- 3.3.4.** Обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания в Доме.
- 3.3.5.** Представлять интересы **«Собственника»** и лиц, пользующихся принадлежащим ему помещением на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору.
- 3.3.6.** Ежегодно предоставлять **«Собственнику»** помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год, в порядке и в соответствии со сроками, установленными Законом Российской Федерации.
- 3.3.7.** Организовывать прием **«Собственников»** жилых и нежилых помещений в Доме по вопросам, касающимся Обслуживания Дома.
- 3.3.8.** Представлять **«Собственнику»** предложения о необходимости проведения капитального ремонта Дома либо отдельных его частей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Дома.

**3.3.9.** Публично не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся персональных данных «Собственника», за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством, включая запросы правоохранительных и иных компетентных органов.

**3.3.10.** Информировать «Собственника» о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного Договором в течение 1 (одних) суток с момента обнаружения таких недостатков, в том числе путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Дома.

**3.3.11.** В случае не выполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных Договором, уведомить «Собственника» о причинах нарушения. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

**3.3.12.** Информировать в письменной форме «Собственника» об изменении размера платы по Договору не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и/или изменения размера платы по Договору, установленной в соответствии с разделом 5 Договора.

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

**3.3.14.** Оказывать «Собственнику» услуги паспортного стола (при оформлении документов в паспортном столе, необходимо предъявить, справку об отсутствии задолженности по коммунальным и эксплуатационным услугам, предоставляемую из бухгалтерии Управляющей организации).

**3.4. «Собственник» обязуется:**

**3.4.1.** Использовать принадлежащее ему жилое помещение и общее имущество Дома в соответствии с действующими жилищными нормами и правилами, а также с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

**3.4.2.** Пользоваться имуществом в Доме в соответствии с его назначением.

**3.4.3.** В целях обеспечения пожарной безопасности не складировать (не размещать) вещи в приквартирных холлах, лифтовых холлах, лестничных маршах, вестибюле, пожарных и переходных балконах. В случае нарушения данного правила, «Управляющая организация» вправе самостоятельно освободить указанные помещения от вещей «Собственника», в т.ч. и путем их выноса с территории Дома и утилизации, предварительно уведомив «Собственника» не менее чем за 3 (три) календарных дня.

**3.4.4.** Установить в помещении систему пожаротушения, в соответствии с Инструкцией выполнения работ по системам автоматической противопожарной защиты и порядок приема их в эксплуатацию (Приложение № 7 к Договору) в соответствии с требованиями действующего законодательства.

**3.4.5.** При проведении строительно-отделочных работ в жилых и нежилых помещениях соблюдать указанные в гл.4 Договора правила.

**3.4.6.** При проведении строительно-отделочных работ в жилых и нежилых помещениях соблюдать Инструкцию о проведении строительно-отделочных работ в жилых и нежилых помещениях Дома (Приложение № 2 к Договору), а также Инструкции на выполнение отдельных видов работ, утвержденные «Управляющей организацией» и «Собственником» и являющиеся неотъемлемыми Приложениями к настоящему Договору:

- Инструкция выполнения строительных (монтажных) работ на системах водоснабжения и канализации жилых и нежилых помещений, а также порядок приема их в эксплуатацию (Приложение № 3 к Договору);

- Инструкция выполнения строительных (монтажных) работ на системах отопления жилых и нежилых помещений, а также порядок приема их в эксплуатацию (Приложение № 4 к Договору);
- Инструкция выполнения работ по системам вентиляции, кондиционирования и пылеудаления (Приложение № 5 к Договору);
- Инструкция выполнения работ по слаботочной сети и порядок приема их в эксплуатацию (Приложение № 6 к Договору).
- Инструкция выполнения работ по системам автоматической противопожарной защиты и порядок приема их в эксплуатацию (Приложение № 7 к Договору);
- Инструкция выполнения работ по электрооборудованию жилых и нежилых помещений и порядок приема их в эксплуатацию (Приложение № 8 к Договору).
- Правила пользования общим имуществом (Приложение № 9 Договору)

**3.4.7.** Своевременно и полностью оплачивать обслуживание в сроки и в порядке, указанные в гл. 5. Договора.

**3.4.8.** Обеспечить доступ представителей **«Управляющей организации»** в жилые и нежилые помещения для осмотра технического и санитарного состояния инженерного оборудования и контроля за его эксплуатацией, осмотра конструктивных элементов здания, а также проведения профилактических работ на инженерных сетях, находящихся в ответственности **«Управляющей организации»**. В случае аварии инженерных систем в жилом и нежилом помещениях **«Собственника»** обеспечить незамедлительный доступ работникам аварийных бригад **«Управляющей организации»** в жилые и нежилые помещения в любое время суток самостоятельно либо через своего представителя.

**3.4.9.** Предоставить контактные телефоны своих представителей, имеющих ключи от жилых и нежилых помещений, или непосредственно предоставить ключи от жилых и нежилых помещений на случай отсутствия **«Собственника»** для обеспечения доступа в жилые и нежилые помещения **«Собственника»** при возникновении аварийных ситуаций. В случае невыполнения **«Собственником»** данного обязательства, **«Управляющая организация»** вправе в случае аварии инженерных систем осуществить вскрытие жилых и нежилых помещений **«Собственника»** с составлением соответствующего акта, если **«Управляющая организация»** основательно полагает, что по характеру аварии никакими другими способами ликвидировать ее не представляется возможным и создается угроза безопасности и/или ущерба третьим лицам.

**3.4.10.** Соблюдать правила пользования лифтом, вывешенные в лифтовых холлах и лифтовых кабинах.

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

- своевременно подавать заявки и документы установленной формы и получать пропуска, на автотранспорт. В случае утраты пропуска **«Собственник»**, незамедлительно в письменном виде информирует об этом **«Управляющую организацию»** для аннулирования пропусков и принятия мер по недопущению несанкционированного проезда на территорию Дома;
- при проезде на территорию Дома предъявлять сотруднику охраны для проверки личные пропуска или другие документы, подтверждающие законность проезда на объект. Запрещается передача личных пропусков другим лицам.
- не парковать автомашины на придомовой территории в неустановленных местах, в том числе на проездах и перед главным входом в Дом. Площадку перед главным входом разрешается использовать только для посадки-высадки пассажиров и разворота транспортного средства.
- не использовать придомовую территорию в коммерческих целях, за исключением случаев наличия законных на то оснований;
- не размещать на придомовой территории (в том числе личный) грузовой автотранспорт, автобусы, крупногабаритные прицепы и т.п.

**3.4.12.** Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в Доме.

**3.4.13.** Предоставлять «Управляющей организации» в течение 3-х рабочих дней сведения:

- о заключении в отношении своих жилых и нежилых помещений договоров пользования, найма, аренды, а также договоров по отчуждению недвижимого имущества с указанием Ф.И.О. лица, или реквизитов юридического лица, ответственных за оплату обслуживания, с предоставлением копий указанных документов;
- об изменении общей площади жилых и нежилых помещений и/или летних помещений - экспликацию БТИ либо свидетельство о регистрации права собственности;
- О принятии решений Общим собранием, затрагивающим интересы «Управляющую организацию» после подписания соответствующего протокола собрания собственников.

**3.4.14.** Для мытья окон в жилых и нежилых помещениях с внешней стороны дома «Собственник» обязуется привлекать «Управляющую организацию» либо иную специализированную организацию по согласованию с «Управляющей организацией» по отдельному договору. «Собственнику» настоятельно не рекомендуется производить указанные работы самостоятельно. В случае нарушения данного обязательства «Управляющая организация» не несет ответственности за возможное причинение вреда имуществу, жизни и здоровью «Собственника» или иным лицам.

**3.4.15.** Не допускать нарушение тишины и покоя граждан:

с 21.00 до 8.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно);

с 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота, воскресенье) и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни;

с 13.00 до 15.00 часов ежедневно в отношении защищаемых объектов, предусмотренных пунктом 1 статьи 3 Закона Московской области № 16/2014-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области»

, в части действий, предусмотренных пунктами 1 и 4 части 1 статьи 4 настоящего Закона. не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 часов.

### **3.5. «Управляющая организация» вправе:**

**3.5.1.** Заключать договоры на выполнение отдельных работ и услуг, оговоренных в п.2.1. Договора с юридическими и физическими лицами по своему выбору во исполнение данного Договора.

**3.5.2.** Заключать от своего имени с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с действующим законодательством, обеспечивающие предоставление коммунальных и иных услуг «Собственнику» в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

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

**3.5.4.** В случае аварий в жилых и нежилых помещениях «Собственника» в его отсутствие, вызывать последнего или его представителя в любое время суток по телефону.

**3.5.5.** При изменении площадей и/или назначения и/или конфигурации жилых и нежилых помещений, летних помещений «Собственника», производить перерасчет размера оплаты обслуживания по Договору, с даты получения «Управляющей организацией» соответствующих документов.

**3.5.6.** Представлять интересы «Собственника», связанные с использованием, содержанием и ремонтом общего имущества Дома и придомовой территории, в отношениях с третьими лицами.

**3.5.7.** Требовать от «Собственника» внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

**3.5.8.** Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством.

**3.5.9.** Организовывать работу паспортистов.

### 3.6. «Собственник» вправе:

**3.6.1.** Знакомиться с обоснованием стоимости оказываемых услуг и выполняемых работ по Договору.

**3.6.2.** Инициировать проведение Общего собрания собственников помещений Дома согласно действующему законодательству в течение всего периода действия настоящего Договора. Решения Общего собрания собственников помещений дома по всем вопросам управления и обслуживания дома являются обязательными для **«Управляющей организации»** и для всех собственников помещений дома, если они не противоречат действующему законодательству.

**3.6.3.** Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.

**3.6.4.** Застраховать свою гражданско-правовую ответственность в период проведения строительно-отделочных работ.

**3.6.5.** Размещать на придомовой территории личный автотранспорт в количестве, достаточном для личных потребностей (ограничения в количестве личного, служебного автотранспорта могут устанавливаться решениями собственников помещений дома и **«Управляющей организацией»** в интересах **«Собственников»** помещений Дома).

**3.6.6.** Осуществлять контроль за выполнением **«Управляющей организацией»** своих обязательств по Договору в соответствии с нормами действующего законодательства.

## **4. Правила проведения «Собственником» строительно-отделочных работ**

**4.1.** Все виды строительно-отделочных работ в жилых и нежилых помещениях проводятся в соответствии с Положением и Инструкциями, указанными в настоящем Договоре, в том числе в п.3.4.6. настоящего Договора.

**4.2.** Строительно-отделочные работы в жилых и нежилых помещениях могут производиться **«Собственником»** после принятия жилых и нежилых помещений по передаточному акту или получения свидетельства о регистрации права собственности, а также предоставления указанной в Инструкциях (п. 3.4.5. Договора) проектной документации на работы в жилые и нежилые помещения в полном объеме.

**4.3.** Для прохода работников, выполняющих ремонт в жилых и нежилых помещениях **«Собственников»**, на территорию дома необходимо предварительно заказывать пропуск у начальника службы эксплуатации или управляющего **Управляющей организацией**. Работникам при выполнении строительно-отделочных работ запрещается пользоваться пассажирскими лифтами.

**4.4.** **«Собственник»** должен проверять наличие специального разрешения (свидетельства, лицензии, допусков) у работников, нанимаемых им для проведения строительно-отделочных работ согласно действующему законодательству.

**4.5.** **«Собственник»** перед началом производства строительно-отделочных работ в жилых и нежилых помещениях устанавливает сантехнику (унитаз и раковина) и предъявляет подключения Начальнику службы эксплуатации или Управляющему УК.

**4.7.** Складирование строительных материалов осуществляется на специально отведенной для этого площадке либо в жилых и нежилых помещениях **«Собственника»**.

**4.8.** Проживание работников в жилых и нежилых помещениях в период проведения строительно-отделочных работ запрещено.

**4.9.** **«Собственник»** 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 **«Собственника»** и/или здоровью третьих лиц при выполнении ими указанных работ. Размер имущественного ущерба определяется на основании калькуляции затрат на восстановительные работы, составленной **«Управляющей организацией»** или иной специализированной организацией. При этом **«Собственник»** возмещает причиненный ущерб в полном объеме.

**4.10.** Работы, связанные с переустройством, перепланировкой, переоборудованием, реконструкцией помещений, проводятся в строгом соответствии с действующим законодательством согласно Жилищному кодексу РФ:

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

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

«Собственник» обязан до начала производства вышеуказанных работ получить распоряжение Управления архитектуры и градостроительства г.Лобня по согласованию переустройства и перепланировки жилого помещения и производства работ, или узаконить выполненное переустройство/перепланировку жилых и нежилых помещениях, если ранее соответствующее оформление не производилось.

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

**4.11.** Не допускается при производстве работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений:

-ухудшение условий эксплуатации дома и проживания граждан, в числе затруднение доступа к инженерным коммуникациям отключающим устройствам и другие мероприятия (работы), вызывающие ухудшения условий эксплуатации дома и проживания граждан;

-переустройство помещений или смежных с ним помещений, при котором они могут быть отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания;

-нарушение прочности, устойчивости несущих конструкций здания, при котором может произойти их разрушение;

- установление отключающих или регулирующих устройств на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими может оказывать влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях;

- ликвидация, уменьшение сечения каналов вентиляции;

-увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в жилых и нежилых помещениях;

- перенос радиаторов отопления на лоджии, балконы и веранды;

-устройство полов с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения и (или)отопления;

-нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных домов.

-устройство проемов, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами.

**4.12.** Во избежание деформации бетонных конструкций от ударных воздействий (трещины, отслаивание отделочных слоев от бетонных конструкций в соседних жилых и нежилых помещениях) открытие проемов производится методом вырезания бетона специальной установкой специалистами «Управляющей организацией» при предоставлении проекта производства работ, согласованного в установленном законом порядке.

**4.13.** Запрещается установка, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети.

**4.14.** 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.

**4.15.** Запрещается изменять тип установленных нагревательных (отопительных) приборов и увеличивать количество секций установленных радиаторов, приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без письменного согласования Начальника службы эксплуатации или Управляющего УК.

Категорически запрещается переделывать вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты.

**4.16.** Скрытые работы в обязательном порядке должны быть предъявлены Начальнику службы эксплуатации или Управляющему УК, о чем составляется соответствующий Акт в течение 3 (Трех) календарных дней с момента окончания работ. При подписании указанного Акта «Собственник» одновременно передает Начальнику службы эксплуатации или управляющему УК полный комплект исполнительной документации о проделанных работах.

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

**4.18.** Газосварочные работы производятся с соблюдением мер пожарной безопасности и с оформлением в установленном порядке у Начальника службы эксплуатации или Управляющего УК наряда-допуска на выполнение работ повышенной опасности. Хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории дома запрещается.

**4.19.** Перевозимые в лифтах громоздкие предметы, в т.ч. мебель, сантехника, предметы интерьера, а также строительные материалы должны быть тщательно упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта от возможных повреждений. В случае повреждения лифтового оборудования «Собственник» обязуется компенсировать причиненный ущерб, а также убытки в связи с простоем лифта в полном объеме.

**4.20.** При уборке строительного мусора запрещается использование мусоропровода, канализации, запрещается выкидывать мусор из окон. Запрещается устанавливать на фасад лебедки, блоки и другие аналогичные устройства для подъема материалов и уборки мусора. Разрешается для уборки строительного мусора пользоваться лифтом, в этом случае мусор должен быть надежно упакован в ящики или мешки из плотного материала.

**4.21.** Складирование мусора вне жилых и нежилых помещений разрешается только в специально отведенных для этого местах. В случае нарушения данного правила, «Собственник» уплачивает «Управляющей организации» компенсацию в размере стоимости необходимого количества контейнеров для вывоза строительного мусора.

**4.22.** Строительный мусор вывозится силами подрядных организаций по предварительной заявке «Собственника», направляемой Начальнику службы эксплуатации **Управляющей организации** дома.

**4.23.** Запрещается несогласованная установка на фасадах здания систем кондиционирования, вентиляции, ТВ, связи, охранных систем, жалюзи и других систем и приспособлений, установка которых связана с креплением к фасаду здания, и отражается на общем архитектурном облике здания. При проведении подобных работ необходимо обратиться к Начальнику службы эксплуатации или Управляющему **Управляющей организации** для получения письменного согласования на стадии разработки проекта. В случае нарушения «Собственником» данного правила, «Управляющая организация» вправе демонтировать установленные системы и произвести восстановление фасада за счет «Собственника».

**4.24.** Запрещается несогласованное размещение какого-либо оборудования на пожарных балконах, в холлах, на технических этажах и в других местах общего назначения.

**4.25.** Запрещается сливать горячую воду из систем отопления, а также изменять, перекрывать сечения вентиляционных шахт и использовать систему естественной вентиляции не по назначению.



**4.26.** Момент начала и окончания строительно-отделочных работ фиксируется Сторонами от управляющего до начальника службы эксплуатации **Управляющей организации** и **«Собственником»** или его представителем, уполномоченным доверенностью, в журнале, который хранится у **«Управляющей организации»**.

**4.27.** По завершению строительно-отделочных работ, **«Собственник»** обязан представить **«Управляющей организации»** комплект исполнительной документации по инженерным системам жилого и нежилого помещения согласно Инструкциям, указанным в п.3.4.5. настоящего Договора, в том числе по скрытым работам согласно п.4.16.

## **5. Порядок расчетов**

**5.1.** Цена Договора рассчитывается, в соответствии с долей **«Собственника»** в праве собственности на общее имущество в Доме, пропорционально принадлежащему **«Собственнику»** помещения. Цена Договора состоит из:

- стоимости Обслуживания Дома (стоимости услуг, перечисленных в п.3.1.), которая определяется, в соответствии со ст. 156 Жилищного кодекса РФ, с учетом предложений Управляющего, и устанавливается на срок не менее чем один год;
- возмещение затрат на коммунальные услуги, необходимые для содержания общего имущества Дома, включая, но не ограничиваясь, затраты на освещение общедомовой территории.

Стоимость обслуживания и размер платы согласовывается Сторонами в Приложение №1 к Договору.

Размер возмещение затрат на коммунальные услуги необходимые для содержания общего имущества Дома рассчитывается Управляющим ежемесячно на основании договоров, заключенных Управляющим на предоставление коммунальных услуг.

**5.2.** Размер ежемесячной платы за обслуживание и размер возмещение затрат на коммунальные услуги необходимые для содержания общего имущества Дома приводится **«Управляющей организацией»** в платежных документах.

**5.3.** **«Управляющая организация»** ежемесячно направляет через интернет и почтовый ящик **«Собственника»** платежные документы до 1 (первого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

**5.4.** Плата за обслуживание вносится **«Собственником»** ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем. **«Собственник»** вправе осуществить платежи предоплатой с последующим перерасчетом платежей **«Управляющей организацией»** при необходимости.

**5.5.** **«Управляющая организация»** вправе в одностороннем порядке изменять стоимость Обслуживания по настоящему Договору по следующим основаниям:

- в соответствии с изменениями тарифов (регулируемых цен) на коммунальные услуги с момента их введения в действие уполномоченными **органами**;
- в соответствии с изменением фактических затрат по обслуживанию Дома не чаще одного раза в год. При этом **«Управляющая организация»** предоставляет **«Собственнику»** соответствующий обоснованный расчет.

При не согласии **«Управляющей организации»** с решением общего собрания об установлении размера платы за обслуживание, Договор может быть прекращен в результате смены **«Управляющей организации»** согласно условиям Договора, а также в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

**5.6.** **«Собственник»** обязуется оплачивать обслуживание согласно Договору с момента принятия жилого и нежилого помещения по передаточному Акту либо регистрации права собственности на недвижимое имущество.

**5.7.** Оплата за услуги связи (телефон, ИНТЕРНЕТ), не входит в обязательства по Договору.

**5.8.** Оплата за внутриквартирную электроэнергию (после заключения Собственником прямого договора энергоснабжения с ресурсоснабжающей организацией) не входит в обязательства по настоящему договору и осуществляется Собственником самостоятельно на

счет соответствующей ресурсоснабжающей организации. До заключения прямого договора энергоснабжения Собственником с ресурсоснабжающей организацией Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации внутриквартирную электроэнергию ежемесячно по номиналу отпускаемой мощности или на основании показаний электросчетчика, установленного Собственником.

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

**5.10.** Услуги **Управляющей организации**, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату.

**5.11.** Неиспользование помещений **«Собственника»** не является основанием невнесения платы по Договору.

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

**5.13.** Проведение капитального ремонта Дома и/или начисления в фонд капитального ремонта производятся после принятия соответствующего решения Общим собранием собственников помещений Дома, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством. Размер отчислений на капитальный ремонт указывается в платежных документах отдельной строкой.

## **6. Ответственность Сторон**

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

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

**6.3.** **«Собственник»** несет ответственность за своевременность и полноту внесения платежей за обслуживание, в том числе и за внесения таких платежей третьими лицами. При невыполнении **«Собственником»** принятых на себя обязательств по оплате обслуживания в установленный Договором срок он выплачивает **«Управляющей организации»** неустойку в виде пеней в размере, установленном действующим законодательством, по письменному требованию **«Управляющей организации»**. Уплата пеней не освобождает **«Собственника»** от выполнения обязательств по оплате основного долга.

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

**6.5.** Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине **Управляющей организации**, возлагается на **Управляющей организацию**.

**6.6.** Суммы компенсаций определяются на основании двустороннего Акта, составляемого Сторонами не позднее двух рабочих дней с момента происшествия. Со стороны **«Управляющей организации»** указанный акт должен быть утвержден подписью Управляющего **Управляющей организации**. В случае отказа **«Собственника»** от подписания Акта, **«Управляющая организация»** производит запись об этом в Акте.

**6.7.** При не предоставлении отдельных услуг или невыполнении работ, перечисленных в п.3.1. Договора, «Собственник» информирует об этом «Управляющую организацию» путем подачи ей письменного заявления, которое рассматривается «Управляющей организацией» в течение 10 рабочих дней с момента подачи, после чего «Собственник» вправе требовать соразмерного уменьшения оплаты обслуживания по настоящему Договору. Письменные заявления «Собственника» по иным вопросам рассматриваются «Управляющей организацией» в течение 30 календарных дней.

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

## **7. Форс-мажор**

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

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

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

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

## **8. Другие условия**

**8.1.** Договор вступает в силу с момента его подписания и действует один год.

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

Письменное заявление «Собственника» о прекращении Договора должно быть одобрено общим собранием собственников либо уполномоченным собранием лицом. В этом случае «Управляющая организация» прекращает обслуживание Дома согласно п.8.7 Договора.

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

**8.4.** Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе «Собственника» в случае отчуждения жилых и нежилых помещений «Собственника» путем уведомления «Управляющей организации» о произведенных действиях и приложением соответствующего документа и оплаты «Собственником» всех задолженностей по Договору на дату расторжения Договора.

**8.5.** Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе «Управляющей организации», о чем «Собственник» должны быть предупреждены не позже чем за 60 (шестьдесят) дней до прекращения Договора, в случае, если «Собственники» приняли иные условия управления Домом при рассмотрении вопроса о пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации» по его решению.

**8.6.** При переходе прав собственности на часть (долю) указанной в преамбуле Договора жилых и нежилых помещений «Собственники» и сособственники несут солидарную обязанность (ответственность) перед «Управляющей организацией» по Договору.

**8.7.** При смене «Управляющей организации» (жилищно-эксплуатационной организации) по решению Общего собрания собственников Дома Договор прекращает свое действие, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за 60 дней до прекращения Договора путем предоставления «Управляющей организации» копии протокола решения общего собрания. В случае если «Управляющая организация» вынужденно продолжает обслуживать дом после прекращения Договора, «Собственник» обязан производить оплату обслуживания «Управляющей организации» в полном размере до фактического окончания обслуживания. В случае вынужденного обслуживания «Управляющая организация» вправе сократить дополнительные услуги «Собственнику» в одностороннем порядке до объема государственного муниципального жилого/нежилого фонда, установленного, в том числе законодательством городского округа Лобня, без решения собрания собственников помещений, уведомив об этом «Собственника» за 10 (Десять) дней до намеченной даты сокращения дополнительных услуг путем размещения соответствующего объявления в местах общего пользования, включая, но не ограничиваясь холлами, входными группами, лифтовыми тамбурами, лифтами, на досках объявления, стойками охраны, рассылкой объявлений в почтовые ящики.

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

**8.9.** Все споры между Сторонами решаются путем переговоров и взаимных соглашений. При не достижении согласия Стороны решают спор в суде по месту нахождения объекта недвижимости, указанного в преамбуле Договора (место исполнения Договора).

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

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

**8.12.** Основные условия Договора являются одинаковыми для всех «Собственников» помещений в многоквартирном доме.

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

**8.14.** Приложения к Договору:

- Приложение №1 - Стоимость обслуживания и размер платы;
- Приложение №2 - Инструкция о проведении строительно-отделочных работ в жилых и нежилых помещениях Дома;
- Приложение №3 - Инструкция выполнения строительных (монтажных) работ на системах водоснабжения и канализации жилых и нежилых помещений, а также порядок приема их в эксплуатацию;
- Приложение №4 - Инструкция выполнения строительных (монтажных) работ на системах отопления жилых и нежилых помещений, а также порядок приема их в эксплуатацию;
- Приложение №5 - Инструкция выполнения работ по системам вентиляции, кондиционирования и пылеудаления;
- Приложение №6 - Инструкция выполнения работ по слаботочной сети и порядок приема их в эксплуатацию;
- Приложение №7 - Инструкция выполнения работ по системам автоматической противопожарной защиты и порядок приема их в эксплуатацию;
- Приложение №8 - Инструкция выполнения работ по электрооборудованию жилых и нежилых помещений и порядок приема их в эксплуатацию.
- Приложение №9 - Правила пользования общим имуществом.

## **9. Особые условия.**

**9.1.** Настоящие правила распространяются на всех Собственников/Будущих собственников - Собственников домашних животных:

**9.2.** Содержание домашних животных в квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических, ветеринарно-санитарных и других Правил и норм законодательства Российской Федерации.

**9.3.** Собственники животных обязаны поддерживать санитарное состояние многоквартирного дома и прилегающей территории. Не должны допускать загрязнение животными подъездов, лестничных клеток, лифтов, подвалов, а также детских площадок, дорожек, тротуаров и других мест общего пользования многоквартирного дома. Если домашнее животное оставила экскременты в этих местах, они должны быть немедленно удалены Собственником животного.

**9.4.** Запрещается выгуливать домашних животных на территории многоквартирного дома, в том числе на детских и спортивных площадках, клумбах и придомовой территории.

**9.5.** Запрещается: содержание домашних животных на балконах и лоджиях, на придомовой территории многоквартирного дома; содержание и подкармливание в местах общего пользования многоквартирного дома (на лестничных клетках, чердаках, тротуарах, подвалах и других подсобных помещениях).

**9.6.** Все официальные уведомления, сообщения, документы, предусмотренные настоящим договором направляются на электронную почту: \_\_\_\_\_

**9.7.** В случае изменения адреса электронной почты Собственник обязан уведомить Управляющую организацию в течении 10 дней.

**9.8.** В случае нанесения ущерба общедомовому имуществу Собственник компенсирует расходы на ремонт и уплачивает штраф в размере 10% от суммы ущерба в пользу управляющей организации.

### 10. Реквизиты и подписи Сторон

«Собственник»	«Управляющая организация»
<p>«Дольщик»,            «Дата_рождения_пол_и_место_рождения»,            «Паспортные_данные_собственника»  <b>Зарегистрирован по адресу:</b>            «Адрес_регистрации_собственника»</p> <p><b>Тел.</b></p> <p>«Контакты_телефон»</p> <p><b>E-mail:</b></p> <p>«эладре»</p>	<p><b>ООО «МС Эксплуатация»</b>  <b>ИНН/КПП:</b> 5047160721/504701001  <b>Юр.адрес:</b> 141730, МО, г.Лобня,            ул.Окружная, д.13, помещение 8  <b>Факт.адрес:</b> 141730, МО, г.Лобня,            ул.Окружная, д.13, помещение 8  <b>Банк:</b> ОАО «АЛЬФА-БАНК»  <b>БИК:</b> 044525593  <b>к/сч:</b> 30101810200000000593  <b>р/сч:</b> 40702810502730000792  <b>тел.:</b> +7 (499)–754-20-15  <b>E-mail:</b> okrujnaya13@mail.ru</p>
<p>_____ <b>«Инициалы»</b></p>	<p>_____ <b><u>Голдобин А.В.</u></b></p>

Приложение № 1  
к договору управления (обслуживания)  
многоквартирным домом

**Расчет затрат**  
на управление, техническое и эксплуатационное обслуживание 1 кв.м. общей  
площади жилых и не жилых помещений жилого многоквартирного дома по адресу:  
Московская область, г. Лобня, ул. Окружная, дом 13

Общая площадь жилых и нежилых помещений 40 478,90 кв.м

№ п/п	Наименование статей затрат	Расход		Стоимость в рублях	Тариф
		ед.изм.	месяц	всего	
<b>1.</b>	<b>Коммунальные платежи</b>				
1.2.	Обслуживание домофонной линии связи с квартирой	кв.	1	56 000,00	100,00
1.3.	Круглосуточный контроль Дома и прилегающей территории.	кв.	1	235 000,00	407,28
1.4.	Вывоз КГМ (платеж единовременный)	кв.	единоразово	57 680,00	103,00
	<b>Итого по п.1</b>			<b>348 680,00</b>	<b>610,28</b>
<b>2.</b>	<b><u>Эксплуатационно-техническое обслуживание</u></b>				
2.1.	Техническое обслуживание и ремонт инженерных систем.	м2	1	35 250,00	0,87
2.2.	Техническое обслуживание и ремонт инженерных систем силами сторонних организаций.	м2	1	72 083,33	1,78
2.3.	Ремонт зданий, сооружений.	м2	1	9 041,67	0,22
2.4.	Техническое обслуживание и содержание жилого дома, прилегающей территории.	м2	1	274 838,00	6,79
2.5.	Дератизация/дезинфекция, дезинсекция.	м2	1	1 333,33	0,03
2.6.	Вывоз ТБО	м2	1	149 367,14	3,69
2.7.	ТО и обслуживание лифтов.	м2	1	270 000,00	6,67
2.8.	Страхование лифтов.	м2	1	1 500,00	0,04
2.9.	Услуги паспортного стола (безвозмездно).	м2	1	0,00	0,00
2.10.	Услуги управления комплексом.	м2	1	711 589,00	17,58
	<b>Итого по п.2</b>			<b>1 525 002,47</b>	<b>37,67</b>
	<b>Базовая стоимость управления</b>			<b>1 525 002,47</b>	<b>37,67</b>

	<b>и технического обслуживания 1 кв. м. общей площади жилого помещения</b>				
--	--	--	--	--	--

\* ГВС, ХВС, Водоотведение, отопление оплачиваются отдельно по показаниям приборов учета

«Собственник»

«Управляющая организация»

\_\_\_\_\_ «Инициалы»

\_\_\_\_\_ **Голдобин А.В.**

Приложение № 2  
к договору управления (обслуживания)  
многоквартирным домом

***Инструкция  
о проведении строительно-отделочных работ в жилых и нежилых помещениях  
многоквартирного дома.***

1. Перед началом завоза материалов для строительно-монтажных работ защитить пол мест общего пользования своего этажа фанерой.
2. Проведение ремонтно-отделочных работ до заселения первых «Собственников» жилых и нежилых помещений:
  - с 8.00 до 20.00, обеденный перерыв с 13.00 до 15.00.
3. Проведение строительно-отделочных работ после заселения первых «Собственников» жилых и нежилых помещений:
  - в рабочие дни с 10.00 до 20.00, шумовые работы с 10.00 до 13.00 и с 15.00 до 18.00.
3. В субботние дни с 10.00 до 15.00 без проведения шумовых работ.
4. В воскресные и праздничные дни работы производить запрещается.
5. Рабочие при проведении строительно-отделочных работ обязаны соблюдать следующие правила:
  - проводить работы только в часы, указанные в п.п. 1 и 2;
  - соблюдать тишину в обеденный перерыв;
  - в нерабочее время следует покинуть дом и территорию многоквартирного дома;
  - своевременно осуществлять уборку мусора в специально отведенные места;
  - не допускать складирование строительных материалов на территории многоквартирного дома вне отведенных мест;
  - запрещается складирование мусора на территории многоквартирного дома вне контейнера;
  - осуществлять перевозку грузов в лифте только в упакованном виде в присутствии дежурного лифтера, не допускать перегрузки лифта;
  - пользоваться только грузовыми лифтами;
  - находиться на объекте в трезвом виде, не распивать спиртные напитки;
  - не портить оборудование и имущество дома;
  - не наносить ущерб имуществу Собственников жилых и нежилых помещений;
  - не причинять беспокойства жителям многоквартирного дома;
  - строго соблюдать требования санитарной гигиены.
6. При проведении ремонтно-отделочных работ руководствоваться регламентами выполнения работ по системам пожаротушения и пожарной сигнализации, электрооборудованию, слабым токам, сантехнике, вентиляции, кондиционированию и пылеудалению, разработанными службой Начальника службы эксплуатации УК.



7. «Собственник» вправе застраховать свою гражданско-правовую ответственность на период проведения строительно-отделочных работ.

8. Порядок выдачи пропусков:

- пропуска выдаются «Собственнику» или доверенному лицу на основании предоставленной заявки на пропуск рабочих для проведения работ. В заявке указываются Ф.И.О., паспортные данные и адрес регистрации. Прием заявок и выдача пропусков осуществляется через Начальника службы эксплуатации УК;

- иностранным рабочим пропуска выдаются при предъявлении документов, удостоверяющих регистрацию в Московской области;

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

10. Все рабочие должны соблюдать противопожарный режим на объекте, не пользоваться открытым огнем, курить в специально отведенных местах для курения на улице.

11. Жилые и нежилые помещения необходимо оборудовать первичными средствами пожаротушения огнетушителями из расчета 2 огнетушителя на 100 кв. м площади.

12. До начала работ в жилых и нежилых помещениях Собственник обязан обеспечить рабочих санитарно-гигиеническим оборудованием (унитаз, раковина).

13. Категорически запрещается проживание рабочих на территории многоквартирного дома.

**С Инструкцией ознакомил:**

\_\_\_\_\_ **Голдобин А.В.**

**С Инструкцией ознакомлен, обязуюсь выполнять:**

\_\_\_\_\_ **«Инициалы»**

**Приложение №3**  
**К договору управления (обслуживания)**  
**многоквартирным домом**

**Инструкция**  
**выполнения строительных (монтажных) работ на системах водоснабжения и**  
**канализации жилых и нежилых помещений, а также порядок приема их в**  
**эксплуатацию.**

**1. Перед началом проведения ремонтно-строительных работ**

по внутренней планировке жилого и нежилого помещения, квартиры представить Начальнику службы эксплуатации или Управляющему ООО «МС Эксплуатация» для согласования следующий перечень документов:

- проект планировки жилых и нежилых помещений (согласованный проект планировки является основанием для начала общестроительных работ);
- проект на системы горячего и холодного водоснабжения в жилых и нежилых помещениях (пояснительная записка, чертежи-планы с привязкой к месту, фрагменты-выноски узлов и принципиальные схемы, спецификация устанавливаемого оборудования и материалов);
- проект на системы канализации и дренажных стоков (пояснительная записка, чертежи-планы с привязкой к месту, фрагменты-выноски узлов и принципиальные схемы, спецификация устанавливаемого оборудования и материалов);

Примечание: получение визы-согласования Начальника службы эксплуатации или Управляющего ООО «МС Эксплуатация» на каждую систему является основанием для начала выполнения данного вида работ в жилых и нежилых помещениях.

Копии согласованных проектов передаются Начальнику службы эксплуатации **Управляющей организации.**

**2. В процессе производства строительных (монтажных) работ**

Начальником службы эксплуатации или Управляющим **Управляющей организации** еженедельно осуществляется технический надзор за качеством выполнения работ и соответствием проекту.

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

- Акт освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции по каждому помещению отдельно в 2-х экземплярах;
- Акт освидетельствования скрытых работ прокладки канализационных труб в полах, стенах по стоякам в 2-х экземплярах;

- Акт освидетельствования скрытых работ прокладки труб горячего и холодного водоснабжения в 2-х экземплярах;
- Акт гидравлических испытаний систем горячего и холодного водоснабжения в 2-х экземплярах;
- Акт гидравлических испытаний (пролива) фекальной и дренажной канализации жилых и нежилых помещений в 2-х экземплярах.

Примечание: акты скрытых работ подписываются только при наличии исполнительной документации Начальником службы эксплуатации **Управляющей организации**.

### **3. По окончании выполнения строительных и ремонтных работ**

Представить исполнительную документацию в виде 2-х сброшюрованных папок на «Системы водопровода и канализации» (2 экз.) в Службу эксплуатации **Управляющей организации**.

Примечание: 1-е экземпляры передаются Начальнику службы эксплуатации **Управляющей организации**, 2-е экземпляры «Собственнику» жилых и нежилых помещений 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 строительные-монтажные работы на системах.

Проверка составленной исполнительной документации и выполненные работы являются основанием для составления Акта приемки жилых и нежилых помещений в эксплуатацию ООО «МС Эксплуатация».

### **Справочная информация для проектирования.**

Система горячего водоснабжения жилых и нежилых помещений закольцована в коммуникационных шахтах на 17 этаже. Стояки системы водоснабжения выполнены из труб UPONOR WirsboPE-Xaи изолируются от конденсата изоляционным материалом «Термофлекс». Стояки водоснабжения прокладываются в шахтах находящихся в общем коридоре. На этажах (2-17) монтируются центральные распределительные узлы водоснабжения. В центральных распределительных узлах монтируются поквартирные счетчики воды с импульсным выходом. От центральных распределительных узлов, под потолком, прокладываются трубы к вводам в квартиры. В центральных распределительных узлах устанавливаются регуляторы давления снижающие избыточное давление перед водоразборной арматурой. Разводка труб водоснабжения от ввода в квартире до сантехнических приборов осуществляется собственником жилого помещения, по индивидуальным проектам.

Рекомендуемый диаметр трубопроводов Upoноg PE-Xадля подводки воды к ванне и душевой не менее 20мм.

**С Инструкцией ознакомил:**

\_\_\_\_\_ **Голдобин А.В.**

**С Инструкцией ознакомлен, обязуюсь выполнять:**

\_\_\_\_\_ **«Инициалы»**

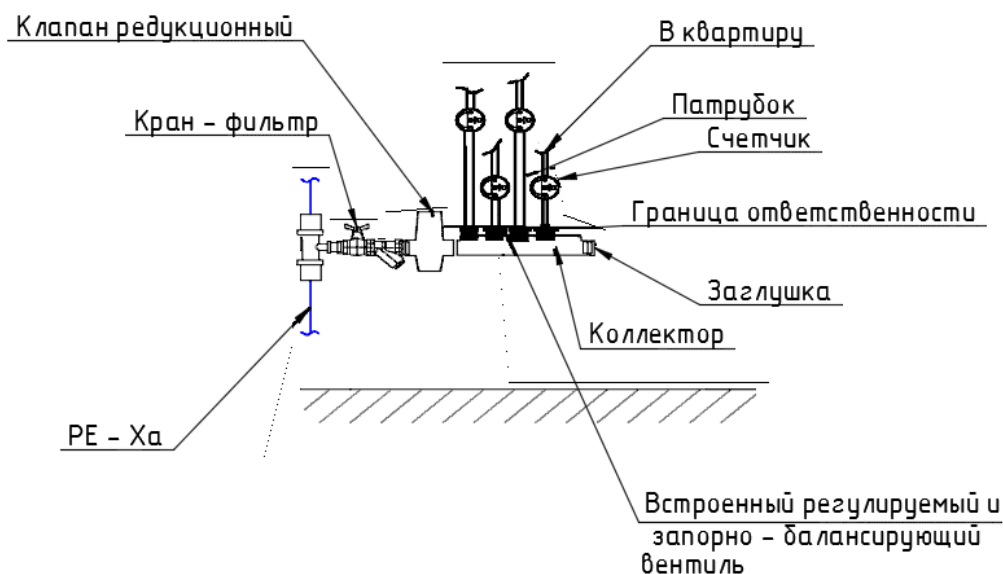
**АКТ**  
**разграничения балансовой принадлежности системы водоснабжения и**  
**эксплуатационной ответственности сторон**

Настоящий акт составлен о том, что границей балансовой принадлежности системы водоснабжения и эксплуатационной ответственности сторон является первый встроенный регулятор и запорно - балансирующий вентиль на отводах внутриквартирной разводки от коллектора водоснабжения , одновременно, водосчетчики, расположенные в шахте приквартирного холла, являются собственностью **«Собственника»** жилых и нежилых помещений, квартиры.

Первый встроенный регулятор и запорно - балансирующий вентиль на отводах внутриквартирной разводки от коллектора водоснабжения находятся в зоне обслуживания Управляющей организации. Транзитный стояк обслуживание Управляющей организации, систему после точки разделения от первого встроенного регулятора и запорно - балансирующего вентиля на отводах внутриквартирной разводки от коллектора – **«Собственника»**.

**«Собственник»** обслуживает систему водоснабжения внутри жилого и нежилого помещения, квартиры, включая счетчики.

**Схема присоединения жилых и нежилых помещений, квартиры**



«Собственник»

«Управляющая организация»

\_\_\_\_\_ «Инициалы»

\_\_\_\_\_ Голдобин А.В.

### АКТ

#### разграничения балансовой принадлежности системы канализации и эксплуатационной ответственности сторон

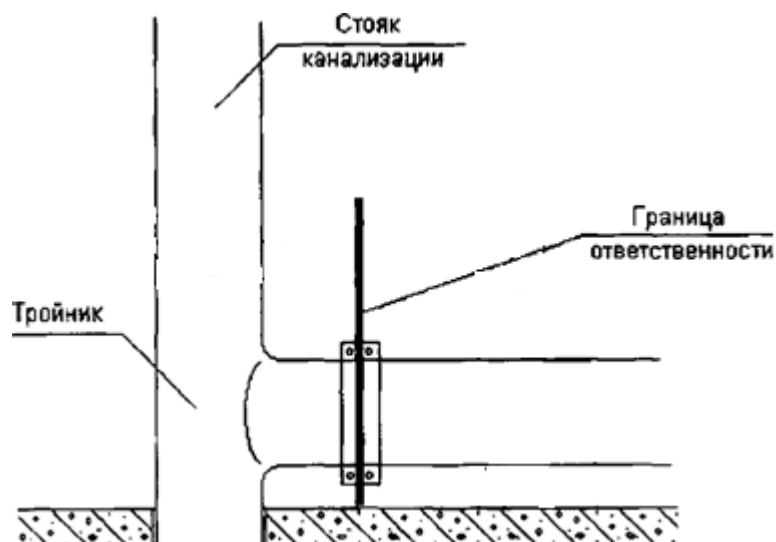
Настоящий акт составлен о том, что границей балансовой принадлежности системы канализации и эксплуатационной ответственности сторон является соединение между отводом тройника стояков канализации и фасонными частями внутренней системы канализации жилого и нежилого помещения, квартиры.

ООО «МС Эксплуатация» обслуживает систему канализации до первого стыка с вводом в жилое и нежилое помещение.

Ответственность за герметичность соединения между стояком канализации и системой канализации жилого и нежилого помещения возлагается на «Собственника».

«Собственник» квартиры обслуживает систему канализации внутри жилого и нежилого помещения, включая фасонные части и трубопроводы.

#### Схема присоединения жилого и нежилого помещения, квартиры



«Собственник»

«Управляющая организация»

\_\_\_\_\_ «Инициалы»

\_\_\_\_\_ Голдобин А.В.

**Приложение №4**  
**к договору управления (обслуживания)**  
**многоквартирным домом**

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

1. Перед началом проведения монтажных работ

на системах отопления жилого и нежилого помещения, квартиры представить Начальнику службы эксплуатации или Управляющему ООО «МС Эксплуатация» для согласования следующий перечень документов:

- проект на систему отопления жилого и нежилого помещения (пояснительная записка, чертежи-планы с привязкой к месту и указанием типа и мощности устанавливаемых приборов отопления, фрагменты-выноски узлов подключения приборов

отопления и принципиальные схемы, спецификация устанавливаемого оборудования и материалов)

Примечание: получение визы-согласования Начальника службы эксплуатации или Управляющего ООО «МС Эксплуатация» на каждую систему является основанием для начала выполнения данного вида работ. **Копии согласованных проектов передаются Начальнику службы эксплуатации Управляющей организации.**

## **2. В процессе производства строительных (монтажных) работ**

Начальником службы эксплуатации или Управляющим УК еженедельно осуществляется технический надзор за качеством выполнения работ и соответствие проекту.

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

- Акт освидетельствования скрытых работ прокладки труб системы отопления в 2-х экземплярах;
- Акт гидравлических испытаний системы отопления на давление в 10 атм. в 2-х экземплярах;

Примечание: 1. Гидравлические испытания системы отопления проводятся до устройства стяжки пола и заделки в стенах.

2. Акты скрытых работ подписываются только при наличии исполнительной документации Начальником службы эксплуатации или Управляющим УК.

## **3. По окончании выполнения строительных и ремонтных работ**

Представить исполнительную документацию в виде 2-х сброшюрованных папок на «Систему отопления» (2 экз.) в Службу эксплуатации **Управляющей организации.**

Примечание: 1-е экземпляры передаются Начальнику службы эксплуатации **Управляющей организации**, 2-е экземпляры «Собственнику» жилого и нежилого помещения в составе:

- титульный лист с указанием адреса;
- пояснительная записка проекта;
- чертежи формата А-3 планов с привязкой по месту;
- чертежи формата А-3 (А-4) фрагментов и выносок узлов, соединений, принципиальные схемы систем;
- Акт освидетельствования скрытых работ прокладки труб системы отопления;
- Акт гидравлических испытаний системы отопления;
- копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации на установленное оборудование на русском языке;
- сертификаты соответствия на оборудование и используемые материалы;
- копия гарантийного письма с точным указанием названия адреса и телефона фирмы, производившей строительно-монтажные работы на системах.

Проверка составленной исполнительной документации и выполненные работы являются основанием для составления Акта приемки жилого и нежилого помещения, квартиры в эксплуатацию ООО «МС Эксплуатация».

## **Справочная информация для проектирования.**

Система отопления жилого и нежилого помещения, квартиры двухтрубная, с разводкой от этажного коллектора, расположенного в приквартирном холле, с последующей горизонтальной разводкой до приборов. Используемые трубы для перекладки и

перемонтажа системы отопления только сшитый полиэтилен. Параметры теплоносителя 80-60°C. Рабочее давление системы отопления 10 атм. Уровень кислотности воды в системе отопления 9.5. Устанавливаемые приборы должны соответствовать указанным требованиям. Для определения необходимой мощности отопительных приборов необходимо обратиться к Начальнику службы эксплуатации или Управляющему, с планировкой жилого и нежилого помещения, на которой укажут тепловые потери в жилых и нежилых помещениях. Все устанавливаемые приборы отопления должны быть оборудованы термостатическими клапанами с функцией предварительной настройки. Наибольшее распространение получили и хорошо зарекомендовали себя в процессе длительной эксплуатации отопительные приборы следующих марок: Arbonia, Zehnder, GlobalStylePlus, BiluxPlusR, Jaga, НТЦ Радиатор(Кимры), ИМРКlima,

**С Инструкцией ознакомил:**

\_\_\_\_\_ **Голдобин А.В.**

**С Инструкцией ознакомлен, обязуюсь выполнять:**

\_\_\_\_\_ **«Инициалы»**

## **АКТ**

### **разграничения балансовой принадлежности системы отопления к эксплуатационной ответственностью сторон**

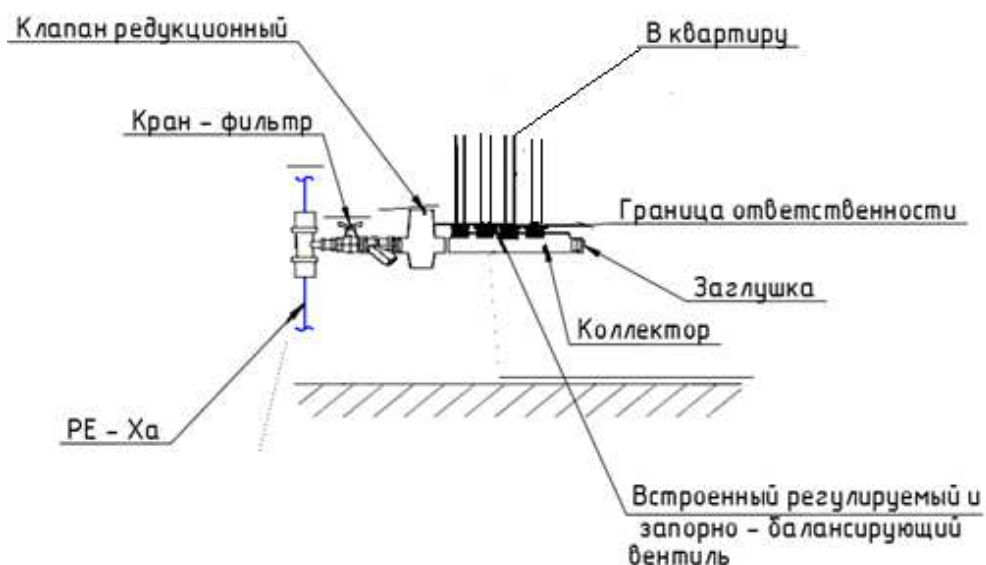
Настоящий акт составлен о том, что границей балансовой принадлежности системы отопления и эксплуатационной ответственности сторон является первый встроенный регулятор и запорно - балансирующий вентиль на отводах внутриквартирной разводки.

Первый встроенный регулятор и запорно - балансирующий вентиль на отводах внутриквартирной разводки от коллектора водоснабжения находятся в зоне обслуживания Управляющей организации. Транзитный стояк обслуживание Управляющей компании, систему после точки разделения от первого встроенного регулятора и запорно - балансирующего вентиля на отводах внутриквартирной разводки от коллектора – «Собственника».

«Собственник» обслуживает систему отопления внутри жилого и нежилого помещения, квартиры.



## Схема присоединения жилых и нежилых помещений, квартиры



«Собственник»

«Управляющая организация»

\_\_\_\_\_ «Инициалы»

\_\_\_\_\_ Голдобин А.В.

Приложение № 5  
договору управления (обслуживания)  
многоквартирным домом

### Инструкция выполнения работ по системам вентиляции, кондиционирования и пылеудаления

1. Перед началом проведения строительного-монтажных работ необходимо предоставить на согласование проект на систему вентиляции и кондиционирования и пылеудаления.
2. В процессе выполнения строительного-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 Начальника службы эксплуатации УК является основанием для начала выполнения данного вида работ в жилом и нежилом помещении, квартире. Копии согласованных проектов передаются Начальнику службы эксплуатации **Управляющей организации**.

**3. По окончании строительного-монтажных работ необходимо предоставить в службу эксплуатации 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 для подписания актов и принятия выполненных работ осуществляется через Начальника службы эксплуатации УК или по телефону \_\_\_\_\_.**

**С Инструкцией ознакомил:**

\_\_\_\_\_ **Голдобин А.В.**

**С Инструкцией ознакомлен, обязуюсь выполнять:**

\_\_\_\_\_ **«Инициалы»**

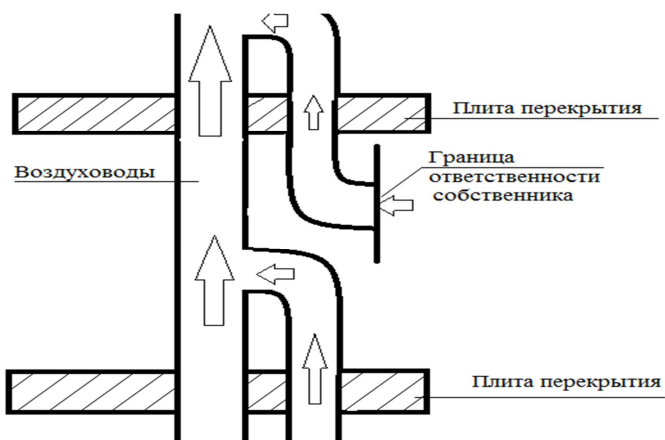
**АКТ**  
**разграничения балансовой принадлежности системы вентиляции и**  
**эксплуатационной ответственности сторон**

Настоящий акт составлен о том, что границей балансовой принадлежности системы вентиляции и эксплуатационной ответственности сторон являются входы в жилые и нежилые помещения, квартиры вытяжных воздуховодов.

ООО «МС Эксплуатация» обслуживает систему вентиляции до ввода в жилое и нежилое помещение, квартиру вытяжных воздуховодов.

«Собственник» обслуживает систему вентиляции после ввода воздуховодов в жилое и нежилое помещение, квартиру.

## Схема присоединения жилого и нежилого помещения, квартиры



«Собственник»

«Управляющая организация»

\_\_\_\_\_ «Инициалы»

\_\_\_\_\_ **Голдобин А.В.**

Приложение №6  
договору управления (обслуживания)  
многоквартирным домом

### **Инструкция выполнения работ по слаботочной сети и порядок приема их в эксплуатацию**

#### **1. Подготовительный этап**

Перед началом проведения работ по слаботочной сети необходимо предоставить проект на согласование Начальнику службы эксплуатации или Управляющему ООО «МС Эксплуатация».

## **2. Процесс выполнения работ**

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

*Примечание:* получение визы-согласования Начальника службы эксплуатации или Управляющего ООО «МС Эксплуатация» на каждую систему является основанием для начала выполнения данного вида работ в жилом и нежилом помещении, квартире. Копии согласованных проектов передаются Начальнику службы эксплуатации УК.

## **3. Основные требования**

### *1. К монтажу телевизионной сети*

Проложить 2 кабеля sat 703 (1 резерв) от слаботочного щита жилого и нежилого помещения до этажного щита.

- Телевизионная проводка выполняется коаксиальным кабелем Cavelsat703
- Телевизионные розетки стандартные, оконечные.
- Телевизионные ответвители (сплитеры, крабы) используются на F-разъемах WISI, HIRCHMAM (цельнометаллические) и т. п.

### *2. К монтажу телефонной сети*

Проложить 2 кабеля utp 5cat 4x2x0.5 (1 резерв) от слаботочного щита жилого и нежилого помещения, квартиры до этажного щита.

- Телефонная проводка выполняется кабелем utp 5cat 4x2x0.5 - витая пара
- Телефонные розетки используются под разъем RJ 11
- Разделку кабеля выполнять по требованиям стандарта EIA/TIA 568B UTP.

### *3. К монтажу ЛВС (для доступа в Интернет)*

Проложить 2 кабеля utp 5cat 4x2x0.5 (1 резерв) от слаботочного щита жилого и нежилого помещения, квартиры до этажного щита.

*Доступ в интернет осуществляется по витой паре. Телефон для справок Начальника службы эксплуатации.*

### *4. К монтажу видеодомофона*

-для установки видеодомофона требуется сделать закладную диаметром 20-25 мм от места установки видеодомофона до потолка приквартирного холла. *Проложить от слаботочного шкафа жилого и нежилого помещения, квартиры 3 линии (в этажный шкаф, к вызывной панели перед помещениями, квартирой, к видеодомофону в помещении, квартире) 2 кабеля utp 5cat4x2x0.5 +1 кабель sat703 в каждую точку подключения.*

5. В слаботочный стояк межквартирного холла от слаботочного щита жилого и нежилого помещения, квартиры прокладывается всего с учетом пунктов 1 -4 (3 sat703, 6 utp 5 cat 4x2x0.5)

## **4. Дополнительные требования**

- Проводка от каждой розетки должна быть выполнена отдельным кабелем и скоммутирована в слаботочном шкафу в месте, где осуществляется ввод кабеля в помещение, квартиру(можно использовать пустой электрощит на 24-36 модулей).
- Параллельный пробег силовой и слаботочной проводки допускается в том случае, если расстояние между силовым и слаботочным шлейфом составляет не менее 300 мм.
- Все применявшиеся изделия и материалы при монтаже слаботочной сети должны иметь соответствующие сертификаты и прилагаться к актам скрытых работ.
- Прокладка кабеля должна осуществляться в гофротрубах.

#### **5. Этап ввода в эксплуатацию**

- По готовности слаботочной сети в жилом и нежилом помещении, квартире к допуску в эксплуатацию - подать заявление через Начальника службы эксплуатации УК для вызова специалистов на подключение.
- Проверка соответствия исполнительной документации и готовности слаботочной сети в жилом и нежилом помещении, квартире является основанием для составления акта приемки помещений, квартиры в эксплуатацию ООО «МС Эксплуатация».

**С Инструкцией ознакомил:**

\_\_\_\_\_ **Голдобин А.В.**

**С Инструкцией ознакомлен,, обязуюсь выполнять:**

\_\_\_\_\_ **«Инициалы»**

**АКТ**  
**разграничения балансовой принадлежности системы телевидения и**  
**эксплуатационной ответственности сторон**

Настоящий акт составлен о том, что границей балансовой принадлежности системы телевидения и эксплуатационной ответственности сторон является слаботочный шкаф приквартирного холла.

ООО «МС Эксплуатация» обслуживает трассу слаботочных сетей до слаботочного стояка приквартирного холла.

«Собственник» жилого и нежилого помещения обслуживает систему слаботочных сетей помещений, квартиры, включая трассу до слаботочного стояка приквартирного холла.

Примечание: на помещение, квартиру выделяется одна точка подключения.

«Собственник»

«Управляющая организация»

\_\_\_\_\_

«Инициалы»

\_\_\_\_\_

Голдобин А.В.

Приложение № 7  
к договору управления (обслуживания)  
многоквартирным домом

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

### **1. Общие положения.**

В соответствии с нормами и правилами пожарной безопасности:

- МГСН 3.01 -01. Жилые здания.
- СНиП 31-01 -2003. Здания жилые многоквартирные.
- НПБ 110-03. Перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащих защите автоматическими установками тушения и обнаружения пожара.
- НПБ 88-2001. Установки пожаротушения и сигнализации. Нормы и правила проектирования.
- НПБ 03-93. Порядок согласования органами государственного пожарного надзора Российской Федерации проектно-сметной документации на строительство.
- Технические условия на проектирование противопожарной защиты многофункционального жилого комплекса.
- Правила Противопожарного Режима в Российской Федерации  
Утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012г. №390 (в редакции Постановления Правительства РФ от 17.02.2014 №113)

**Все помещения квартир (кроме санузлов) оборудуются адресно-аналоговой автоматической пожарной сигнализацией.**

«Управляющая организация» передает «Собственнику» после подписания договора датчик пожарной сигнализации и пожарный рукав.

### **2. Этап выполнения работ**

Работы по монтажу систем пожарной сигнализации выполняются организациями, имеющими *соответствующую лицензию*.

По завершении монтажных работ и до окончательной заделки подшивных потолков представителями организации, ведущей монтажные работы, и службы Эксплуатации УК подписывается акт освидетельствования скрытых работах в 2-х экземплярах (в 3-х дневный срок).

До принятия квартиры в эксплуатацию ответственность за правильное функционирование системы автоматического пожаротушения несёт «Собственник».

**С момента подписания актов скрытых работ система автоматической пожарной сигнализации квартиры подключается к общедомовой системе пожаротушения.**

**Акты подписываются только при наличии исполнительной схемы разводки слаботочных шлейфов с привязками.**

### **3. Этап ввода в эксплуатацию системы пожарной сигнализации.**

Подать заявление через Начальника службы эксплуатации ООО «МС Эксплуатации» для вызова специалистов на подключение и проведение измерительных работ систем противопожарной защиты. Проверка готовности противопожарных систем квартиры является основанием для составления акта приемки противопожарных систем квартиры в эксплуатацию.

### **4. Перечень документов при приемке систем квартиры в эксплуатацию:**

в 2-х экземплярах (1-ый –Начальнику службы эксплуатации, 2-ой –«Собственнику» квартиры)

- Проект автоматической пожарной сигнализации квартиры
- Исполнительные схемы слаботочных шлейфов пожарной сигнализации и прокладки трубопроводов с привязкой.
- Акт проведения скрытых работ.
- Акт замеров сопротивления изоляции слаботочных шлейфов.

- Акт проведения проверочных испытаний автоматической пожарной сигнализации квартиры.
- Сертификаты соответствия и пожарной безопасности на оборудование и используемые материалы.
- Паспорта и инструкции по эксплуатации на всё установленное оборудование на русском языке.
- Копия гарантийного обязательства от монтажной организации на выполненные работы.

#### **5.Противопожарные мероприятия:**

На основании протокола заседания Экспертного совета по пожарной безопасности УГПН ГУ МЧС России по г. Москве от 03 февраля 2006г. П. 19 - **Во всех квартирах жилой части здания должна быть предусмотрена установка на хозяйственно-питьевом водопроводе специальных кранов для внутриквартирного пожаротушения с поливочными шлангами длиной, обеспечивающей подачу вода в наиболее удаленную точку квартиры.**

Для выполнения огневых работ необходимо получить наряд-допуск у Начальника службы эксплуатации или Управляющего, пройти инструктаж у Начальника службы безопасности и Управляющего ППБ, получить разрешение на производство работ у Начальника службы эксплуатации УК. После завершения огневых работ проверить противопожарное состояние места работы и смежных по горизонтали и вертикали помещений.

Согласно статье № 20 Федерального закона РФ «О пожарной безопасности», принятого Государственной Думой 18 ноября 1994 года Москва, Кремль 21 декабря 1994 года № 69-ФЗ «порядок согласования отступлений от требований пожарной безопасности, а также не установленные нормативными документами дополнительные требования пожарной безопасности устанавливает Государственная противопожарная служба». На основании п.2.2. НПБ 03-93 «для рассмотрения и согласования намечаемых и проектных решений, на которые отсутствуют нормы проектирования, отступлений от норм проектирования по технически сложным, взрывопожароопасным объектам, а также по зданиям и сооружениям с пребыванием людей, в органах государственного пожарного надзора **создается экспертный совет (группа) возглавляемый начальником (заместителем начальника) органа**».

**С Инструкцией ознакомил:**

\_\_\_\_\_ **Голдобин А.В.**

**С Инструкцией ознакомлен, обязуюсь выполнять:**

\_\_\_\_\_ **«Инициалы»**

**АКТ**

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



Настоящий акт составлен о том, что границей балансовой принадлежности системы автоматической пожарной сигнализации и эксплуатационной ответственности сторон является клеммная колодка адресного модуля подключаемой квартиры в коммуникационной нише.

ООО «МС Эксплуатация» обслуживает шлейф системы автоматической пожарной сигнализации до клеммной колодки адресного модуля подключаемой квартиры.

«Собственник» квартиры обслуживает шлейф системы автоматической пожарной сигнализации от клеммной колодки адресного модуля, подключаемой квартиры; включая внутриквартирные пожарные извещатели.

«Собственник»

«Управляющая организация»

\_\_\_\_\_ «Инициалы»

\_\_\_\_\_ **Голдобин А.В.**

**Инструкции**  
**выполнения работ по электрооборудованию жилых и нежилых помещений, квартир**  
**и порядок приема их в эксплуатацию**

*I. Подготовительный этап.*

1. Представить проект электрооборудования жилых и нежилых помещений, квартиры, выполненный в соответствии с действующими Нормами и Правилами специализированной организацией, на согласование с Службой эксплуатации и подписать двусторонний «Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между балансодержателем электросети и потребителем «Собственник» по адресу: г.Лобня, ул. Окружная, д. 13.

2. *Согласовать проект с Управляющей организацией ООО «МС эксплуатация», адрес: Московская область, город Лобня, ул. Окружная, д.13.*

Заключить договор на выполнение электромонтажных работ со специализированной организацией.

*II. Этап выполнения работ.*

1. Представить Начальнику службы эксплуатации **Управляющей организации** копию согласованного проекта для получения разрешения на производство электромонтажных работ.

2. Подписать гарантийное обязательство о соблюдении Правил по охране труда и технике безопасности при эксплуатации электроустановок на период проведения электромонтажных работ у Начальника службы эксплуатации или Управляющего **Управляющей организации.**

3. После полного завершения работ по прокладке проводов, кабелей по потолку, стенам, полу и до выполнения заделки начертить исполнительные схемы прокладки групповых линий, пригласить Начальника службы эксплуатации или Управляющего ООО «МС Эксплуатация» для подписания исполнительных схем.

4. После окончания сборки электрического щита согласно согласованного с Управляющей организацией проекта электроснабжения жилых и нежилых помещений, вызвать Начальника службы эксплуатации или Управляющего ООО «МС Эксплуатация» для подписания Акта освидетельствования скрытых работ.

*III. Этап измерений и испытаний*

1. По завершении электромонтажных работ и установке электрооборудования организовать проведение измерений и испытаний электроустановок организацией, имеющей свидетельство о регистрации электротехнической лаборатории. По результатам испытаний и измерений составляется «Технический отчет».

*IV. Этап сдачи - приемки электромонтажных работ*

• по окончании всех мероприятий, связанных с работами по электрооборудованию жилых и нежилых помещений подписать «Акт сдачи - приемки электромонтажных работ» с организацией, выполнявшей электромонтажные работы. Акт заверяется печатью электромонтажной организации.

• собрать папку документов в следующей последовательности:

- акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (подписывается представителем абонента - с одной стороны и, представителем ООО «МС Эксплуатация»);
- проект электроснабжения жилых и нежилых помещений, согласованный с отделом Начальника службы эксплуатации и Управляющего ООО «МС Эксплуатация»;
- исполнительная схема электропроводки и дополнительной системы уравнивания потенциалов;
- копия свидетельства о регистрации электроизмерительной лаборатории; акт сдачи-приёмки электромонтажных работ;
- акта освидетельствования скрытых работ;
- технический отчёт испытательной лаборатории.

#### V. Этап ввода в эксплуатацию.

1. По окончании отделочных работ представить вышеперечисленный пакет документов в службы эксплуатации для получения разрешения на включение по постоянной схеме.

#### **ПРИМЕЧАНИЕ:**

- **Электроснабжение на период строительно-отделочных работ в помещении, квартире осуществляется через временный щит механизации (однофазный ввод 16А).**
- **По окончании работ щит механизации сдается Начальнику службы эксплуатации и управляющего УК.**
- **Данный регламент доводится до сведения «Собственника» при оформлении разрешения на ремонт.**

**С Инструкцией ознакомил:**

\_\_\_\_\_ **Голдобин А.В.**

**С Инструкцией ознакомлен, обязуюсь выполнять:**

\_\_\_\_\_ **«Инициалы»**

### Правила пользования общим имуществом

Настоящие Правила созданы на основе действующего законодательства РФ и наработанного опыта эксплуатации нового (сданных в эксплуатацию) многоквартирного дома с целью сохранения общедомового имущества и создания безопасных и максимально комфортных условий проживания Собственников, на условиях паритетности, толерантности и взаимоуважения.

Общее имущество в многоквартирном доме может быть использовано лишь в целях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

К общему имуществу относятся: места общего пользования (помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции); инженерно-техническое оборудование (механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри общих помещений и обслуживающее более одного помещения); придомовая территория (прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства), а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома недвижимого имущества и служащие для его использования.

#### 1. Доступ на территорию многоквартирного дома.

Многоквартирный дом является объектом частной собственности, в связи с чем доступ на его территорию является ограниченным. Ограничение пешего доступа на территорию многоквартирного дома и к объекту собственности самого Собственника и членов его семьи возможно лишь по решению суда.

Доступ Собственников в отдельные части общей долевой собственности (в первую очередь в те зоны, где существует повышенная угроза для жизни и здоровья человека или опасность непреднамеренного выведения из строя систем жизнеобеспечения дома: электрощитовые, тепловой и водомерный узлы, вентиляционные камеры, лифтовые шахты, машинные отделения лифтов, технические этажи, кровлю и т.п.) может быть ограничен **Управляющей организацией** на временной или постоянной основе. При необходимости, управляющий **Управляющей организации** может разрешить такое посещение лишь в сопровождении сотрудника службы внутреннего контроля и/или технического специалиста.

Доступ на территорию многоквартирного дома представителей федеральных и муниципальных структур, должностных лиц при исполнении ими своих служебных обязанностей предусмотрен и регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

Въезд на территорию многоквартирного дома и доступ к помещению Собственника (жилому/нежилому) может быть обеспечен лишь с ведома и по прямому указанию собственника или его доверенного лица. Для одноразового, кратковременного въезда

(посещения) предполагается наличие устного указания Собственника или его доверенного лица

сотруднику СВК (лично или по телефону, при условии удовлетворительной идентификации отдающего указание) или самостоятельное обеспечение допуска Собственником с помощью технических средств (домофона и др.). Для многократного въезда (доступа) должен оформляться пропуск

установленного образца. При допуске на территорию многоквартирного дома третьих лиц, Собственник обязан проинформировать приглашенных о правилах поведения на территории многоквартирного дома, и находится все время вместе с приглашенными. После окончания визита третьи лица должны покинуть территорию многоквартирного дома .

#### ***Доступ автотранспорта на придомовую территорию:***

- Запрещен въезд на придомовую территорию автотранспорта массой свыше 3,5т;
- Запрещена мойка, ремонт, ТО, очистка автотранспортных средств на территории, предназначенной для парковки автомобилей;
- Каждый Собственник помещений многоквартирного дома обязан иметь «ПОСТОЯННЫЙ ДОПУСК» на автомобиль, дающий право беспрепятственного въезда на территорию многоквартирного дома, но не гарантирующий возможность парковки, при отсутствии специально выделенных парковочных мест, и выполнять настоящие правила
- «Постоянный допуск» закрепляется за конкретным автомобилем, путем внесения в реестр автомобилей Собственников помещений на основании техпаспорта или доверенности, в количестве не более двух автомобилей для каждого Собственника помещений.
- Для гостевого автотранспорта (гостей по приглашению Собственника, клиентов, работников офисов, для доставки грузов, товаров, для въезда бригад строителей и т.п.) вводится «ВРЕМЕННЫЙ ДОПУСК», дающий право въезда/выезда и разгрузки/погрузки, но не дающий права парковки на территории. Время пребывания гостевого автотранспорта на территории многоквартирного дома по «временному допуску» должно оговариваться Собственником или его доверенным лицом при заказе «временного допуска» у службы внутреннего контроля.
- Временный допуск гостевого автотранспорта производится контролерами службы внутреннего контроля на основании письменной заявки или телефонного звонка Собственника помещения, с указанием номера помещения, номера автомобиля, количества гостей, времени визита, наименования и/или количества груза и т.п.
- Для грузового автотранспорта категории С, D, E вводится «ВРЕМЕННЫЙ ДОПУСК», дающий право въезда/выезда и разгрузки/погрузки, но не дающий право парковки на территории, в том числе для собственников помещений многоквартирного дома, имеющих такой автотранспорт.
- Доступ машин Скорой медицинской помощи и иного автотранспорта аварийных служб на территорию многоквартирного дома является беспрепятственным. Доступ территории многоквартирного дома автомобилей такси по вызову собственников помещений разрешен по предварительному согласованию с СВК.

- Ограничение скорости движения автотранспорта в границах земельного участка, входящего в состав многоквартирного дома – 5 км/час. Движение автомобилей, сопровождаемое повышенным шумом, а также звуковые сигналы (сигнализация, и т.д.) на территории многоквартирного дома запрещены.
- В период зимней уборки (с 01 ноября по 15 апреля), для ликвидации последствий снегопадов, доступ автомобилей Собственников на парковки ограничивается (либо запрещается) на время проведения работ, необходимое для уборки, складирования и вывоза снега, льда. Места для складирования снега (льда) обозначаются разметочными столбиками (вешками), парковка на этих местах строго запрещена на время необходимое для производства работ по вывозу снега (льда.)

***Парковка, хранение и перемещение автотранспорта на придомовой территории:***

- В целях обеспечения режима антитеррористической безопасности, исключения хранения на территории многоквартирного дома автомобилей, находящихся в розыске, а также для проведения рейдов проверки незаконно припаркованного автотранспорта или автотранспорта, находящегося без движения более 1 месяца, управляющая организация оставляет за собой право вызвать полицию и/или иные уполномоченные государственные службы для проверки такого автотранспорта. Ответственность за последствия таких проверок управляющая организация не несет.
- Запрещено хранение на территории многоквартирного дома прицепов, катеров, снегоходов, разбитых и неэксплуатируемых автомобилей и т.п., а так же постоянное хранение автотранспортных средств более 1 месяца. Территория многоквартирного дома не является автостоянкой, складом. СВК осуществляет не охранные функции, а контроль за порядком и безопасностью Собственников помещений.
- Запрещена парковка любых транспортных средств на тротуарах, у шлагбаумов, на детской площадке, у входов в трансформаторные подстанции и помещение аварийного дизель-генератора. Создание помехи для выезда/выезда, припаркованного на территории многоквартирного дома автомобиля является грубым нарушением водительской этики, а так же может привести к невозможности устранения аварийных и иных ситуаций, требующих въезда/выезда автомобилей аварийных служб, скорой медицинской помощи, пожарной охраны, автомобилей полиции и иных федеральных и муниципальных служб.
- Парковка на территории многоквартирного дома может осуществляться лишь согласно нанесенной на асфальте разметке:
  - БЕЛАЯ разметка обозначает разрешенное для парковки легкового автомобиля место.
  - ЖЕЛТАЯ разметка обозначает не парковочную зону (например, обеспечивающую доступ к пешеходным проходам, к мусорным контейнерам, техническим помещениям и иным элементам инфраструктуры ) многоквартирного дома. Парковка на Желтой разметке влечет за собой обязанность возмещения собственником помещения всех убытков, возникших в следствии данного нарушения.

– КРАСНАЯ разметка обозначает зону путей эвакуации на случай чрезвычайной ситуации, пожарный проезд. Парковка автотранспорта в зоне, обозначенной красной линией, категорически запрещена.

## 2. Соблюдение общественного порядка в многоквартирном доме.

На территории многоквартирного дома запрещается:

- Проведение в помещениях ремонтно-строительных и иных работ, являющихся источником повышенного шума (например, с использованием перфораторов, отбойников, дрели, молотков и т.п.) в выходные и праздничные дни. Допускается только в рабочие дни с 9-00 до 13-00 и с 15-00 до 18-00 часов. За нарушение штраф – 5 000 (Пять тысяч) руб.
- В период между 22:00 и 7:00 утра громкое пение, свист, крики, а также иные действия, нарушающие покой и тишину в ночное время, включение/эксплуатация любых производящих звуки и шумы устройств, сила и громкость которых нарушает спокойствие Собственников. За нарушение штраф – 5 000 (Пять тысяч) руб.
- Использование различного рода фейерверков. За нарушение штраф – 5 000 (Пять тысяч) руб.
- Проведение в помещениях и в целом работ, связанных с выделением резкого и/или интенсивного запаха (краски, смолы, лаки и т.д.), в случае, если помещения не проветриваются или проведение таких работ невозможно без нарушения правил технической безопасности. Проведение любых работ, связанных с повышенным источником запаха, ранее 09:00 и позднее 18:00 часов в рабочие дни, а также в субботние, воскресные и праздничные дни - категорически запрещено. За нарушение штраф – 5 000 (Пять тысяч) руб.
- Курить в местах общего пользования (переходах, холлах, лифтах, балконах и т.д.) на территории многоквартирного дома. За нарушение штраф – 5 000 (Пять тысяч) руб.
- Сбрасывать какие-либо предметы (окурки, мусор т.д.) из окон, с крыш, балконов и лоджий многоквартирного дома. За нарушение штраф – 5 000 (Пять тысяч) руб.
- Мусорить на территории многоквартирного дома.
- Использовать территорию многоквартирного дома, для распития спиртных напитков, употребления наркотических веществ.
- Нецензурно выражаться, жечь костры, устанавливать и использовать мангалы, барбекю и т.д.
- Проникать в технические помещения обслуживания многоквартирного дома, вентиляционные камеры, водомерные, тепловые узлы, машинные отделения лифтов и пр., перелезать через парапеты ограждающих конструкций.
- Вести какую-либо производственную, коммерческую, предпринимательскую, рекламную, другую профессиональную деятельность с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, розничную торговлю, устанавливать торговые автоматы, вести политическую или религиозную агитацию и пропаганду. В частности, запрещается оставлять какие-либо информационные, рекламные, агитационные сообщения/уведомления на стенах, дверях, потолках, в почтовых ящиках, на ступеньках лестниц многоквартирного дома, на любых иных

поверхностях мест общего пользования в многоквартирном доме и на придомовой территории многоквартирного дома (в том числе, вывешивать объявления, листовки, стенгазеты, рекламные плакаты и др.). Частные объявления собственников могут размещаться только на специально оборудованных досках объявлений/информационных стендах (стойках). Содержание объявления должно отвечать нормам этики, морали и действующего законодательства.

- Сброс твёрдых бытовых отходов (в том числе мелкого мусора, окурков, спичек, тряпок, бумажных полотенец и т.п.), слив остатков строительных растворов и других технических жидкостей (красок, кислот, щелочей, бензина, солярки, масел и т.п.) в сантехническое и канализационное оборудование помещений и мест общего пользования многоквартирного дома.
- Складирование строительного и бытового мусора в местах общего пользования, не предназначенных для этого. Весь бытовой мусор и пищевые отходы должны складироваться в специально отведённых для этого местах и в специальной упаковке (мусорный полиэтиленовый мешок). Весь крупногабаритный мусор и отходы, пришедшая в негодность мебель, бытовая техника, упаковочная тара, должны складироваться в соответствующих местах для сбора мусора (отходов), на территории многоквартирного дома. Строительный мусор должен немедленно после выноса из Помещения спускаться во двор и вывозиться за пределы территории многоквартирного дома.

### 3. Погрузочно-разгрузочные работы.

При проведении погрузо-разгрузочных работ Собственник помещения обязан:

- заблаговременно оформить в Управляющей организации заявку на доступ машин и исполнителей: строителей, перевозчиков, грузчиков осуществляющих услугу. Перевозчики и исполнители погрузочно-разгрузочных работ допускаются на придомовую территорию многоквартирного дома по согласованным с Управляющей организацией спискам с прохождением процедуры регистрации и получения разовых пропусков. Необходимые для перевозки разгрузочная площадка, грузовые лифты и прочее должны быть заранее зарезервированы;
- подвоз/вывоз крупногабаритных материалов, мебели и связанные с этим погрузочно-разгрузочные работы проводить с 09:00 до 19:00 часов;
- перевозку (переноску, подъем, спуск) строительных и иных материалов, мебели производить в лифтах, по коридорам, по лестницам, специально для этого предназначенным, под контролем сотрудников СВК;
- перевозить (переносить, поднимать, спускать) строительные материалы, смесей, строительный мусор и иные сыпучие материалы только упакованные в полиэтиленовые пакеты;
- при перемещении строительных материалов, мебели, крупногабаритных предметов предохранять (своими силами и за свой счет) от повреждений пол и напольное покрытие лифтовых холлов и коридоров, лифтовые кабины, двери и дверные проемы, путем их покрытия полиэтиленом, картоном, фанерой, другими доступными методами;
- не допускать засорения лифтовых кабин и шахт, перегруза лифтов, равномерно распределять груз по полу кабины;



– немедленно, после производства работ произвести вынос мусора, упаковочных, предохраняющих материалов и т.д., с последующей уборкой мест общего пользования загрязненных вследствие вноса/выноса материалов, мебели, строительного и иного мусора.

Ущерб, нанесенный общему имуществу многоквартирного дома, нанесенный местам общего пользования в результате перемещения какого-либо личного имущества, вноса/выноса крупногабаритных и тяжелых предметов либо любыми иными действиями, возмещается лицом, причинившем ущерб, а в случае невозможности такого взыскания, за счет Собственника помещения, в срок, установленный в требовании, предъявляемом Управляющей организацией. Размер ущерба, нанесенного местам общего пользования многоквартирного дома, обосновывается расчетом **Управляющей организации**.

***В случае неисполнения Собственником помещения настоящих Правил Управляющая организация вправе запретить производить любые из вышеуказанных действий (перевозка (переноска) предметов, строительных материалов, пользование лифтами, т.д.).***

#### 4. Служба внутреннего контроля за сохранностью общего имущества.

Служба внутреннего контроля (далее - СВК) многоквартирного дома осуществляет деятельность по обеспечению контроля за сохранностью общего имущества, безопасного и комфортного владения, пользования и распоряжения помещениями многоквартирного дома, санкционированным доступом на территорию и подземную автостоянку, функционированием лифтов, соблюдением требований пожарной безопасности. При возникновении чрезвычайной ситуации, СВК оказывает помощь Собственникам помещений в соответствии с «Правилами поведения населения при чрезвычайных ситуациях» и должностной инструкцией.

#### ***СВК обязуется:***

- Осуществлять контроль за соблюдением общественного порядка, сохранностью, исправностью и работоспособностью общего имущества на территории многоквартирного дома путем обходов территории сотрудниками СВК по утвержденным графикам и путём контроля с помощью систем видеонаблюдения (внутри жилого дома и на придомовой территории многоквартирного дома).
- Осуществлять контроль въезда/выезда, кратковременной парковки, автотранспорта на придомовой территории многоквартирного дома .
- Осуществлять контроль за ведением строительных работ (путём обхода помещений в которых производятся строительные (монтажные) работы с интервалом - 1 раз в 3 часа): не допускать самовольного переустройства и/или перепланировки помещения, проведения любых работ, связанных со строительным шумом, в выходные и праздничные дни, а так же в рабочие дни в период с 19:00 часов вечера до 09:00 часов утра по местному времени,
- Осуществлять контроль доступа Собственников и посторонних (третьих) лиц на территорию многоквартирного дома. Контроль осуществляется с помощью домофона. Ключ от домофона выдается в офисе Управляющей организации, в рабочее время. Один ключ на помещение выдается бесплатно, дополнительные

ключи за дополнительную плату. В случае утери ключа, новый ключ выдается на основании письменного заявления и за дополнительную плату.

- При обнаружении технических неисправностей (поломка лифта, отключение электричества, порыв систем горячего и холодного водоснабжения и т.д.) принимать меры к первичному устранению неисправностей (перекрытию системы водоснабжения, аварийное открытие дверей лифта и т.д.) и сообщать аварийным службам.
- Осуществлять контроль за вывозом Собственником строительного и иного мусора, образовавшегося в ходе проведения в помещении Собственника/Будущего собственника ремонтных и иных работ, а также за вывозом специализированными компаниями соответствующего мусора со специально выделенных мест на территории многоквартирного дома.
- Регистрировать обращения Собственников в журнале учета обращений, и доводить их до соответствующих служб и Исполнителей.
- Осуществлять контроль за системой пожарной сигнализации, её работоспособностью. Своевременно и правильно реагировать на её срабатывание.
- Вежливо и корректно общаться с Собственниками помещений, третьими лицами, консультировать и помогать при возникновении чрезвычайных ситуаций, проявлять личное участие и оказывать посильную помощь (консультации) в решении жизненных/бытовых ситуаций, возникающих на территории многоквартирного дома.

***СВК имеет право:***

- Запрещать производство шумных, пыльных, сопровождающихся сильным запахом работ (с 19-00 часов вечера до 09-00 часов утра по местному времени, в праздничные и выходные дни, указанные работы запрещены), вплоть до отключения электроэнергии в помещении, где производятся такие работы. Также при продолжении нарушения, вызывать участкового уполномоченного, дежурный наряд полиции, с написанием соответствующего заявления в целях привлечения нарушителей к административной ответственности.
- Не допускать на территорию многоквартирного дома автомобили, не внесенные в реестр, а также в случае отсутствия свободных парковочных мест на территории многоквартирного дома, согласно нанесённой разметке, за исключением случаев посадки высадки пассажиров и погрузки выгрузки материалов.
- При нарушении правил парковки на автостоянке, вызывать нарушителя на место и требовать устранения нарушения. При отказе в устранении нарушения предупреждать нарушителя, о том, что его карточка доступа на автостоянку, может быть аннулирована, для не допущения подобных нарушений вновь.
- Пресекать любые нарушения общественного порядка, нанесение ущерба общему имуществу многоквартирного дома, распитие спиртных напитков, употребление наркотических веществ, курение в местах общего пользования, не допускать третьих лиц на территорию, многоквартирного дома при необходимости вызывать сотрудников правоохранительных органов и передавать им нарушителей общественного порядка, с составлением соответствующего заявления.

- Присутствовать при составлении различного рода актов, составляемых сотрудниками **Управляющей организации**, а также подписывать их.
- Требовать от Собственников культурного и вежливого обращения с представителями **Управляющей организации**, СВК.
- Запрещать эксплуатацию лифтов при нарушении правил их пользования и эксплуатации.
- Запрещать складирование строительного мусора и любого другого мусора в местах общего пользования многоквартирного дома (на площадках возле квартир, лифтовых холлах, балконных переходах и на придомовой территории).

**С Инструкцией ознакомил:**

\_\_\_\_\_ **Голдобин А.В.**

**С Инструкцией ознакомлен, обязуюсь выполнять:**

\_\_\_\_\_ **«Инициалы»**

