

Договор управления многоквартирным домом № _____

г. Королев

« ____ » _____ 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Домжилсервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны и _____,

(фамилия, имя, отчество)

собственник жилого (нежилого) помещения, расположенного по адресу: РФ, МО, г. Королев, ул. Пионерская, д. 30, корп.9, помещения № _____ общей площадью _____ кв.м., действующий на основании _____ № _____ от « ____ » _____ 20__ г.,

именуемый в дальнейшем «Собственник»¹, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании Решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома 30, корп.9 по ул. Пионерская, г. Королев, МО (протокол № ____ от « ____ » _____ 201__ г.) и является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома.

1.2. Условия настоящего договора утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. 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, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации (далее – Правила предоставления коммунальных услуг), иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органа местного самоуправления.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по поручению и за счет Собственника обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.3. Управляющая организация (в качестве Агента) по поручению Собственника обязуется от своего имени, но за счет Собственника за вознаграждение осуществлять все необходимые юридические и фактические действия, направленные на предоставление Собственникам следующих услуг:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение мест общего пользования многоквартирного дома (МОП);

д) отопление (теплоснабжение).

Управляющая организация (в качестве Агента) обязуется заключить договоры с третьими лицами (Поставщиками ресурсов) на максимально выгодных условиях для Собственника и в целях обеспечения предоставления Собственникам вышеуказанных услуг осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством предоставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет. Перечислять Поставщикам ресурсов денежные средства, поступившие от Собственников за предоставляемые им услуги и поставленный ресурс.

2.4. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.5. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- Адрес многоквартирного дома: РФ, МО, г. Королёв, ул. Пионерская, д. 30, корпус 9 ;
- номер технического паспорта БТИ или УНОМ: _____;
- год постройки (Лит. А «основное строение») – 2014;
- этажность – 17;
- количество подъездов - 8;
- количество квартир – 480;
- общая площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами, лестничными клетками и общими помещениями) – _____ кв. м.

2.6. Границами эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирой являются:

на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире).

на системе водоотведения (канализации) – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире).

на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

¹ До оформления прав собственности на помещения в многоквартирном доме "собственниками" считать лиц, получивших помещение от Застройщика по передаточному акту.

- 3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.
- 3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:
- а) холодное водоснабжение;
 - б) горячее водоснабжение;
 - в) водоотведение;
 - г) электроснабжение мест общего пользования многоквартирного дома (МОП);
 - д) отопление (теплоснабжение).
- 3.1.3.1. Для этого заключать от своего имени, но за счет Собственника договоры на снабжение коммунальными ресурсами с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.
- 3.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на условиях, принятых на общем собрании.
- 3.1.5. Принимать от собственника плату за содержание, текущий и/или капитальный ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.
По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей помещений Собственника.
По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание, текущий и/или капитальный ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.
- 3.1.6. Требовать, в соответствии с п. 4 ст.155 ЖК РФ, от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.
- 3.1.7. Требовать платы от Собственника в случае не поступления платы от его нанимателей по п. 3.1.5 настоящего раздела Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. 3.2.3 Договора.
- 3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
- 3.1.9. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.
- 3.1.10. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.
- 3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.
- 3.1.12. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.
- 3.1.13. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещения о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.
- 3.1.14. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.
- 3.1.15. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 3.1.16. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.
- 3.1.17. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
- 3.1.18. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
- 3.1.19. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение.
- 3.1.20. По требованию Собственника, (его нанимателей и арендаторов по п. 3.1.5 настоящего Договора) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги.
- 3.1.21. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора, в том числе отчет Управляющей организации как Агента Собственника, об оказанных услугах, предусмотренных п. 2.3. настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет размещается на информационных стендах дома и публикуется в соответствующем разделе на официальном интернет-сайте Управляющей организации.
- 3.1.22. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению Собственника.
- 3.1.23. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.
- 3.1.24. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.
- 3.1.25. При поступлении коммерческих предложений выдавать разрешения и заключать от имени Собственника договоры с третьими лицами по конкретному коммерческому предложению. Средства, поступившие в результате реализации коммерческого

предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.26. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника.

3.1.27. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.28. Оказать содействие уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями.

3.1.29. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилых помещениях Собственников, вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 17.07.95 № 713.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, если общее собрание Собственников в многоквартирном доме не утвердило порядок согласования с Собственниками выбора подрядчика Управляющей организацией.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой. При неоплате Собственником счетов по жилищно-коммунальным услугам в установленный настоящим договором срок Управляющая организация без предварительного уведомления производит начисление пеней в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно (п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ).

3.2.4. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в принадлежащем им многоквартирном доме на основании предлагаемого общему собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. В случае если решение о размере платы за содержание и ремонт не было принято на общем собрании, управляющая организация применяет утвержденный органом местного самоуправления размер платы для данной категории дома. При утверждении решением общего собрания новой стоимости услуг и/или работ направить Собственнику дополнительное соглашение.

3.2.5. При необходимости вносить изменения в месячный/годовой План ремонтов при согласовании с уполномоченным представителем Собственников.

3.2.6. Заключить с соответствующими организациями договор на организацию сбора платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги с Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.7. Предоставлять объекты общего имущества многоквартирного дома для размещения инженерного оборудования.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением.

3.3.2. При не использовании помещения в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать правила проведения ремонтно-отделочных работ в соответствии с Приложением № 7 к настоящему Договору.

3.3.4. Соблюдать правила противопожарной безопасности в соответствии с Приложением № 8 к настоящему Договору.

3.3.5. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

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

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

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

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

3.3.8. Своевременно сообщать Управляющей организации о всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории.

3.3.9. В целях надлежащего исполнения Управляющей организацией принятых на себя по настоящему договору обязательств, Собственник дает согласие управляющей организации на обработку (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, а также передачу персональных данных третьим лицам, привлекаемым Управляющей организацией на основании соответствующих договоров для исполнения обязательств по настоящему договору, в том числе на

передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.3.10. Собственник предоставляет следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное положение, сведения о зарегистрированном праве собственности на помещение, контактные телефоны, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации положений настоящего Договора в части осуществления функций Управляющей организации, возложенных на неё действующим законодательством РФ и заключёнными договорами управления с Собственниками - субъектами персональными данными функций по управлению и техническому обслуживанию (содержанию и ремонту) общего имущества многоквартирного дома, включая функции по учёту, начислению, выставлению квитанции и сбору платы за жилищные, коммунальные, иные и прочие услуги, ведения паспортного регистрационного учёта, взыскание дебиторской задолженности с физических лиц (Собственников и нанимателей) за которыми числится задолженность по оплате за оказанные им жилищные, коммунальные и прочие услуги. Персональные данные используются исключительно в целях выполнения настоящего Договора.

3.3.11. Собственники обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.12. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

3.4. Собственник имеет право:

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

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с п. 4.13 настоящего Договора.

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

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

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

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

4.2. Цена Договора состоит из платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальных и прочих услуг.

Агентское вознаграждение Управляющей организации за услуги, указанные в п. 2.3. настоящего Договора заложено в статью рентабельность тарифа на содержание и ремонт помещения.

4.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается решением общего собрания собственников и составляет 26 рублей 53 копейки за 1 кв. м общей площади помещения в месяц. В случае неприятия решения по утверждению тарифа – по тарифу, установленному органом местного самоуправления, уменьшенному на 5%, в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органом местного самоуправления, в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору.

4.6. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до **20-го числа месяца**, следующего за истекшим месяцем.

4.7. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот, и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.8. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.3 настоящего Договора пеней указывается в платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

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

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

4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т. е. неоказания части услуг и/или не выполнения части работ в многоквартирном доме стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ.

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

- 4.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 4.13. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.
- 4.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органа местного самоуправления и доводит их до сведения Собственников путем размещения на информационных стендах дома.
- 4.15. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия собственника осуществляется перерасчет размера его платы.
- 4.16. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.
- 4.17. В случае неисполнения Собственником обязательств по оплате оказанных услуг по настоящему договору, все поступающие платежи в первую очередь погашают задолженность, ранее образовавшуюся по сроку, независимо от периода, указанного в платежных документах.
- 4.18. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.
- 4.19. Стоимость работ и услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества по Договору может быть изменена на основании:
- нормативно-правовых актов органов государственной власти и органов местного самоуправления;
 - по решению Собственников МКД;
 - в случае изменения бюджетных ассигнований на предоставление льгот и субсидий гражданам;
 - вследствие изменения уровня инфляции и уровня потребительских цен.

5. Ответственность сторон

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана произвести перерасчет платежей или зачесть сумму перерасчета в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа.
- 5.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.
- 5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.
- 5.5. В случае выявления строительных недостатков в многоквартирном доме собственник обращается с претензией об исправлении недостатков к Застройщику многоквартирного дома.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

- 6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:
- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
 - проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
 - подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
 - составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
 - инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
 - обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ГЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.
- 6.2. Акт о нарушении условий Договора составляется в случаях:
- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;
 - неправомерных действий Собственника
 - по требованию любой из сторон Договора составляется Акт.
- 6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.
- 6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их

фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за один месяц до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём собственник помещения должен быть предупреждён не позже, чем за один месяц до прекращения настоящего договора, в случае если:

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

- собственники помещений в многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти собственника со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

7.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

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

7.4. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

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

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

9. Форс-мажор

9.1. Стороны освобождаются от ответственности при обстоятельствах непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обязательствам вследствие неопределимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предьявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

9.4. Свидетельство, выданное соответствующим компетентным органом государственной власти, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течение 1 (одного) года. Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 2 месяца до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

10.2. Стороны признают равную юридическую силу собственноручной и факсимильной подписи на настоящем договоре, дополнительных соглашениях к настоящему договору, а также на иных документах, имеющих значение для его исполнения, изменения или прекращения.

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

10.4. Неотъемлемыми частями настоящего договора являются:

Приложение № 1 Состав общего имущества многоквартирного дома

Приложение № 2 Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

Приложение № 3 Размер платы за содержание и текущий ремонт помещения.

Приложение № 4 Размер платы за коммунальные услуги.

Приложение № 5 Правила проведения ремонтно-отделочных работ.

Приложение № 6 Инструкция противопожарной безопасности в многоквартирных домах.

Приложение № 7 Регламент согласования установки кондиционера.

11. Реквизиты сторон

Управляющая организация:

ООО «Домжилсервис»

Адрес юридический: 141075, Московская область,
г. Королёв, ул. Исаева, д. 7, пом. 3.

Адрес обособленного подразделения: 141021, М.О.,
г. Мытищи, ул. Благовещенская, дом 11, пом. XXII.

ИНН 5018086618 /КПП 501801001;

р/с 40702810040170005620;

в Сбербанк России г. Москва;

к/с 30101810400000000225;

БИК 044525225;

тел. 8-495-544-29-20; 8-495-544-29-21.

Генеральный директор

Собственник:

Зарегистрирован (-а) по адресу: _____

Паспорт _____ № _____

Выдан _____

код подразделения _____

тел. _____

_____/_____/_____
М.П.

« ____ » _____ 2014 г.

_____/_____/_____
« ____ » _____ 2014 г.

**Состав общего имущества многоквартирного дома
по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Пионерская, д. 30, корп.9**

Наименование конструктивных	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.Фундамент	Сборные ж.б. блоки	удовлетворительное
2.Наружные и внутренние капитальные стены	1. 3-х слойные сборные ж.б. навесные панели толщиной 280 мм 2.Сборные ж.б. панели толщиной 220 мм и 260 мм	удовлетворительное
3. Перегородки	Сборные ж.б. панели толщиной 80 мм	удовлетворительное
4. Перекрытия	Сборные ж.б. панели толщиной 140 мм	удовлетворительное
5.Шахты лифтов	Сборные ж.б. самонесущие объемные элементы высотой на этаж, размером 1820*1930 и 2920*1930 мм	удовлетворительное
6. Вентблоки	Сборные объемные элементы на всю высоту здания с опорой на перекрытие на каждом этаже	удовлетворительное
7. Крыша	Плоская с внутренним водостоком. Кровля мягкая,рулонная	удовлетворительное
8.- Проемы окна - двери входные - двери, ограждающие вход в помещения общего пользования	- 1 -камерные стеклопакеты в ПВХ переплетах - металлические, оснащенные домофоном - деревянные	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
9. Отделка внутренняя наружная	Потолок - акриловая краска Стены - акриловая краска Пол - кафельная плитка	удовлетворительное
10.Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	имеется	удовлетворительное
телефонные сети	имеется	удовлетворительное
Сети проводного радиовещания	имеется	удовлетворительное
сигнализация пожарная	имеется	удовлетворительное
мусоропровод	металлический – 8 шт.	удовлетворительное
лифт	Грузоподъемностью Q = 400 кг. – 8шт. Q = 630 кг. – 8 шт.	удовлетворительное
вентиляция	имеется	удовлетворительное
11 .Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	имеется	удовлетворительное
электроснабжение	имеется	удовлетворительное
холодное водоснабжение	имеется	удовлетворительное
горячее водоснабжение	имеется	удовлетворительное
водоотведение	имеется	удовлетворительное
газоснабжение	-	удовлетворительное
отопление (от внешних котельных)	Центральное отопление от котельной ОАО «РКК «Энергия». Ввод тепловых сетей предусмотрен в ИТП здания с установкой запорной, регулирующей арматуры, магнитных фильтров, коммерческих узлов учета тепла, контрольно-измерительных приборов	удовлетворительное
отопление (от домовой котельной)	стальные конвекторы	удовлетворительное
11. Крыльца	в жилые подъезды и офисные помещения	удовлетворительное

Управляющая организация:

Собственник:

М.П.

М.П.

**Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
РФ, МО, г. Королев, ул. Пионерская, д. 30, корп. 9**

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
1.	Подметание полов в помещениях общего пользования	6 раз в неделю
2.	Протирка влажной шваброй полов в помещениях общего пользования на 1-ом этаже и кабины лифта	6 раз в неделю
3.	Протирка влажной шваброй полов в помещениях общего пользования на всех этажах кроме 1-го (по графику)	1 раз в неделю
4.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	12 раз в год
5.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования	2 раза в год
6.	Уборка чердачного и подвального помещения	2 раза в год
II. Уборка земельного участка, входящей в состав общего имущества в многоквартирном доме		
7.	Подметание земельного участка в летний период	6 раз в неделю
8.	Полив тротуаров	По мере необходимости
9.	Уборка мусора с газона, очистка урн	6 раз в неделю
10.	Уборка мусора на контейнерных площадках	6 раз в неделю
11.	Полив газонов	По мере необходимости
12.	Стрижка газона	По мере необходимости
13.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости
14.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период.
15.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов.	7 раз в неделю
	Сдвигка и подметание снега при снегопаде.	По мере необходимости. Начало работ не позднее 30 минут после начала снегопада.
16.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости
17.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости
III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора		
18.	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно
19.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости
IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
20.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отстоков	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
21.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
22.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымоотводящих каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей.	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
23.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
24.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств.	Прочистка канализационного лежачка 12 случаев в год. Проверка исправности канализационных вытяжек 6 проверок в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - 1 раз в год.
25.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности
26.	Проверка и ремонт коллективных приборов учета	По мере необходимости
27.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно
28.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно
29.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно
30.	Проведение электротехнических замеров: сопротивления; изоляции; фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения		
31.	Устранение аварии	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение 40 минут; на системах канализации в течение 40 минут; на системах энергоснабжения в течение 120 минут после получения заявки диспетчером.
32.	Выполнение заявок населения	Протечка кровли – 1 сутки, нарушение водоотвода – 1 сутки, замена разбитого стекла -3 суток, неисправность освещения мест общего пользования - 1 сутки, неисправность электрической проводки оборудования – 1 час, неисправность лифта - 1 час с момента получения заявки.
VII. Прочие услуги		
33.	Дератизация	По мере необходимости
34.	Дезинсекция	По мере необходимости

Управляющая организация:

Собственник:

РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ПОМЕЩЕНИЯ

№ П/П	Статья расхода (виды услуг)	Плата за единицу (с НДС), руб.
1	ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ УСЛУГИ:	Цена на услуги (руб. в месяц за квадратный метр, с НДС)
1.1.	Содержание и текущий ремонт помещения	26,53 руб. за квадратный метр

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Размер платы рассчитан с учетом налога на добавленную стоимость.
2. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом (в том числе начисление платежей за жилищно-коммунальные услуги), содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в том числе сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора).
3. Комиссионное вознаграждение за услуги по приему платежей населения за жилищно-коммунальные услуги в плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения не включено и взимается дополнительно.
4. Электроэнергия на общедомовые нужды в плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения не включена и оплачивается дополнительно.
5. Размер платы за содержание и текущий ремонт установлен на 1 кв.м. занимаемой общей площади помещения. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас».

Управляющая организация:

Собственник:

М.П.

РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ
(Постановление Администрации города Королева МО от 03.07. 2014 г. № 1149)

№ П/П	Статья расхода (виды услуг)	Единица измерения	Тарифы (руб.)
1.	Холодное водоснабжение	за 1 куб.м.	16,96 руб.
2.	Холодное водоснабжение для ГВС	за 1 куб.м.	16,96 руб.
3.	Водоотведение	за 1 куб.м.	20,83 руб.
3.	Электроэнергия ОДН	за 1 Квт	2,93 руб.
5.	Отопление	за 1 Гкал	1'753,42 руб.
6.	Подогрев ГВС	за 1 Гкал	1'753,42 руб.

Примечание:

1. Тарифы на тепловую энергию (мощность), поставляемую потребителям, установлены распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области от 20.12.2013 № 152-Р.
2. Тарифы на холодную воду и водоотведение установлены распоряжениями Комитета по ценам и тарифам Московской области от 19.12.2013 №150-Р, от 01.03.2013 №19-Р.
3. Тарифы на горячую воду (двухкомпонентные) установлены распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области от 20.12.2013 №151-Р.
4. Тарифы ОАО «Теплосеть», ОАО «Водоканал» указаны с учетом НДС.
5. Плата за отопление взимается в период отопительного сезона (1 октября-30 апреля)

Управляющая организация:

Собственник:

М.П.

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ

ООО «Домжилсервис» предупреждает, что собственник помещения в многоквартирном доме несет полную ответственность за вред, причинённый жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при осуществлении деятельности, связанной с обустройством, ремонтом и эксплуатацией помещения, в соответствии с действующим законодательством.

Начиная ремонт и/или перепланировку своей квартиры, помните, что жилой дом - это единая система, связанная инженерными коммуникациями и конструктивными решениями. Реализуя Ваши желания и потребности относительно устройства и перепланировки Вашей квартиры необходимо, чтобы Ваши инженерные решения сохранили целостность систем и коммуникаций здания, не ущемляли интересы других собственников.

Для проведения ремонтно-строительных работ в квартире, собственник обязан предоставить проект электроснабжения квартиры и проект перепланировки или переоборудования, которые будут согласовываться в установленном порядке в процессе проведения работ в квартире.

К вопросам **перепланировки** относятся:

- * перенос и демонтаж перегородок;
- * перенос, демонтаж и устройство дверных проёмов в несущих и не несущих стенах;
- * замена (установка дополнительного) инженерного оборудования (не включающая переоборудования по всему зданию).

Вопросы **переоборудования** включают:

- * замена технологического, инженерного и сантехнического оборудования (под новое функциональное назначение помещения);
- * устройство туалетов, ванных комнат, кухонь;
- * перестановка нагревательных (отопительных), сантехнических приборов;
- * демонтаж инженерного оборудования и (или) подводящих сетей при условии сохранения существующих стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации.

Вопросы **реконструкции** включают:

- * объединение лоджий (балконов) с внутренними помещениями;
- * установка наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.д.);
- * изменение материалов и пластики внешних конструкций;

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- * изменять конфигурацию, размеры и цвет оконных проёмов;
- * переделывать вентиляционные шахты, а также изменять, перекрывать сечения вентиляционных каналов;
- * увеличивать количество приборов отопления и секций;
- * сливать воду из системы отопления;
- * изменять материал стояков систем отопления, горячей и холодной воды, а также убирать стояки отопления в стену;
- * устанавливать запорную арматуру на стояках и перемычках системы отопления, а также стояках холодного и горячего водоснабжения;
- * устраивать подогрев полов за счет отопления и горячего водоснабжения.
- * самовольно устанавливать наружные технические средства на фасаде многоквартирного дома (кондиционеры, антенны и т.п.).

ТРЕБОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ

1. Собственник обеспечивает квартиру перед началом ремонта предметами гигиены (унитаз, раковина).
2. Собственник берёт на себя ответственность по соблюдению правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтно-отделочных работ и за возможный материальный ущерб, причинённый зданию при проведении ими данных работ.
3. Газосварочные работы проводятся под контролем эксплуатирующей организации с соблюдением мер пожарной безопасности. Хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории дома **ЗАПРЕЩАЕТСЯ**.
4. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена защита от протекания на нижние этажи.
5. Разрешается использование лифта только для подъёма мебели, сантехники, дорогостоящих отделочных материалов. При этом поднимаемые предметы должны быть упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта.
6. При уборке строительного мусора запрещается использование лифта, мусоропровода, канализации, выкидывать мусор из окон. **ЗАПРЕЩАЕТСЯ** устанавливать на фасад лебёдки и другие аналогичные устройства для подъёма материала и уборки мусора.
7. Не допускается складирование строительного материала и мусора на лестницах и в местах общего пользования.
8. Строительный мусор вывозится силами и за счет собственников квартиры.
9. Подключение электропитания на напряжение 380В и 220В вне электророзеток в квартире выполняется представителем эксплуатирующей организации.
10. Отключение стояков отопления, х/в и г/в осуществляется сотрудниками эксплуатирующей организации.
11. Работы, связанные с переоборудованием системы отопления в квартире, выполняются эксплуатирующей организацией или специализированными организациями под контролем эксплуатирующей организации.
12. Собственник обеспечивает соблюдение Правил проведения ремонтно-отделочных работ работниками, производящими ремонт в квартире.

ПАМЯТКА

Перед началом проведения ремонтно-строительных работ по внутренней планировке квартиры, Собственник обязан предоставить в ООО «Домжилсервис» для согласования следующий перечень документов:

1. Начальную проектно-разрешительную документацию, в том числе:
 - * согласованный соответствующими организациями проект перепланировки помещения квартиры (в случае проведения перепланировочных работ);
 - * проект общестроительных работ (пояснительная записка с перечислением видов выполняемых работ по каждому помещению квартиры);
 - * проект на системы холодного и горячего водоснабжения в квартире (пояснительная записка, чертежи-планы с привязкой к месту, принципиальные схемы, спецификация устанавливаемого оборудования и материалов);
 - * проект на систему канализации;
 - * проект слаботочных систем (интернет, телевидение, телефония, по необходимости пожарной сигнализации);
 - * согласованный проект электроснабжения квартиры;
 - * проект системы теплоснабжения квартиры, в случае замены или изменения штатной (существующей) системы теплоснабжения или ее отдельных узлов.
2. Разрешительную документацию, необходимую для проведения работ, в том числе:
 - * заявление о проведении ремонтно-строительных работ в помещении квартиры;

- * договор подряда на проведение ремонтно-строительных работ в помещении квартиры, с приложением заверенной копии сертификата СРО подрядной организации на право проведения данных работ;
 - * полис страхования гражданской ответственности за причинение возможного ущерба третьим лицам в ходе выполнения ремонтно-строительных работ либо гарантийное письмо.
3. После предоставления и согласования проектно-разрешительной документации Собственник обязан:
- * заключить Договор на ведение технического надзора за ремонтом помещения с лицензированной организацией;
 - * назначить ответственного за проведение работ;
 - * назначить ответственного за соблюдение правил техники безопасности и пожарной безопасности, ответственный должен пройти инструктаж в Управляющей организации;
 - * обеспечить персонал подрядной организации пропусками на объект (квартиру жилого дома).
4. На стадии проведения подготовительных работ, Собственник обязан:
- * укомплектовать Объект огнетушителем;
 - * обустроить Объект временным туалетом и умывальником;
 - * обеспечить сохранность мест общего пользования и общедомового имущества.
5. На стадии проведения основных работ, Собственник обязан:
- * все работы выполнять только в течение рабочего времени пн – пт с 09:00 до 19:00, перерыв 13:00 до 15:00 часов, за исключением субботних, воскресных и праздничных дней;
 - * завоз грузов, материалов и оборудования осуществляется с 09:00 до 19:00 часов;
 - * максимальная мощность подключения к электросети на Объекте не должна превышать 3 кВт;
 - * уборка и вынос из квартиры строительного мусора производится только в закрытой таре;
 - * отключение и подключение стояков холодного и горячего водоснабжения осуществляется Управляющей организацией с 9 до 15 часов, при температуре наружного воздуха не ниже - 5 °С.
6. Во время проведения работ на Объекте **ЗАПРЕЩАЕТСЯ**:
- * устанавливать замок на дверях расположенных в зонах общего пользования;
 - * устанавливать на балконах и лоджиях устройства для подъема грузов;
 - * пользоваться не аттестованным оборудованием;
 - * нарушать целостность несущих конструкций без согласования;
 - * складировать мусор в местах общего пользования;
 - * находиться рабочему персоналу подрядной организации на Объекте в нерабочее время, без согласования с управляющей организацией.
7. На стадии завершения работ Собственник обязан:
- * передать Управляющей организации один экземпляр полной исполнительной документации;
 - * полностью очистить, а при необходимости, восстановить за свой счет поврежденные места в зонах общего пользования.

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

В процессе производства монтажных работ уполномоченным представителем Управляющей организации еженедельно осуществляется технический надзор за соблюдением норм, правил при выполнении работ и соответствие их согласованному проекту.

В процессе выполнения строительно-монтажных работ Собственником своевременно должны быть оформлены и подписаны представителем Управляющей организации 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 (опрессовки) систем горячего и холодного водоснабжения в 2-х экземплярах;
- * Акт гидравлических испытаний (опрессовки) системы отопления квартиры в 2-х экземплярах;
- * Акт гидравлических испытаний (пролива) фекальной канализации квартиры в 2-х экземплярах;

Акты скрытых работ подписываются только при наличии согласованной в установленном законом порядке исполнительной документации. Вызов представителей Службы главного инженера осуществляется в письменном виде.

По окончании выполнения строительно-монтажных работ предоставить для подписания Главному инженеру Управляющей организации исполнительную документацию в виде 2-х экземпляров сброшюрованных папок на «Системы водопровода и канализации». 1-й экземпляр передается в Управляющую организацию, 2-й экземпляр - Собственнику квартиры.

Содержание папки:

- * титульный лист, с указанием адреса производства работ, название и адрес подрядной организации, заверенный печатью организации;
- * пояснительная записка проекта;
- * принципиальные схемы формата А3 планов и фрагментов узлов, соединений системы;
- * Акты освидетельствования скрытых работ;
- * Акты гидравлических испытаний систем;
- * копии паспортов и сертификатов на установленное оборудование;
- * копия гарантийного письма с точным указанием названия адреса и телефона фирмы производившей строительно-монтажные работы на системах.

Рабочее давление водоснабжения гарантируется до ввода в распределительную квартирную систему водоснабжения. Рабочий проток системы канализации гарантируется по общему стояку канализации до вывода квартирной системы. За качество выполненных строительно-монтажных работ, используемых материалов, рабочее давление системы водоснабжения и рабочий проток системы канализации внутри квартиры, ответственность несет подрядчик, выполнявший монтаж систем.

1. Переустройство системы отопления

(работы выполняются специализированной организацией)

Переделка системы отопления квартиры возможна только при наличии разработанного и согласованного проекта. Проект разрабатывается специализированной проектной организацией, имеющей соответствующие сертификаты СРО. Согласование проекта с эксплуатирующей организацией - **ОБЯЗАТЕЛЬНО!**

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

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- * Замена материала стояков;

- * Установка запорной арматуры на перемычках и стояках;
- * Вынос отопительных приборов на лоджии и балконы и другие неотапливаемые помещения;
- * Перенос стояков, их приближение к стенам;
- * Убирать стояки в стены;
- * Устройство тёплых полов от системы отопления и ГВС;
- * Удлинение подводки к радиаторам и перенос перемычки (её приближение к радиатору);
- * Демонтаж и заделка гильз стояков отопления в перекрытиях;
- * Демонтаж перемычек на стояках.

Диаметр перемычки на стояке должен быть на «шаг» меньше диаметра стояка (Например, стояк 1" - перемычка 3/4").

Мощность устанавливаемых радиаторов должна соответствовать проектным нагрузкам по конкретным стоякам (информацию по нагрузкам можно узнать у эксплуатирующей организации).

2. Переустройство системы горячего и холодного водоснабжения

(работы выполняются специализированной организацией)

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

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- * Замена материала стояков;
- * Установка запорной арматуры на стояках водоснабжения;
- * Перенос магистральных стояков, их приближение к стенам;
- * Убирать стояки водоснабжения в стены;
- * Устройство подогрева полов от системы горячего водоснабжения;
- * Демонтировать счётчики.

МЕТАЛЛОПАСТ – ЗАПРЕЩЕН!!!

Для удобства обслуживания внутриквартирной разводки системы водоснабжения, а также в аварийных ситуациях, должен быть обеспечен беспрепятственный доступ к запорной арматуре, стоякам и трубопроводам в техническом шкафу.

Размер окна в техническом шкафу должен быть достаточным для замены и ремонта любого соединения, шарового крана и т.д., находящегося внутри технического шкафа.

При вводе водоснабжения в квартиру (после вводного шарового крана) обязательна установка фильтров грубой и тонкой очистки.

Запорная арматура и материалы, используемые для монтажа систем водоснабжения квартиры должны соответствовать определенным государственным стандартам и пройти сертификацию на территории РФ. Во избежание подмеса, обязательна установка отсекающих кранов на гребёнке.

3. Переустройство системы водоотведения и канализации

(работы выполняются специализированной организацией)

Монтаж системы водоотведения и канализации квартиры осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным, с соблюдением требований законодательства, проектом, под контролем эксплуатирующей организации.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- * Замена материала стояков канализации;
- * Переносить стояки канализации;
- * Выполнять работы по разводке канализации до выполнения работ по гидроизоляции пола в санузлах и ванных комнатах;
- * Устанавливать канализационные трубы с контруклоном;
- * Выполнять разводку трубопроводов из разнородных материалов (ПВХ, чугун и т.д.);
- * Переносить стояки ливневой канализации.

Места врезок и прочисток организовывать так, чтобы обеспечить доступ специалистов эксплуатирующей организации. Размер технического окна должен быть достаточным для замены и ремонта любого соединения.

4. Обустройство тёплых полов

(работы выполняются специализированной организацией)

Обустройство тёплых полов в квартирах осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным проектом.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- * Устройство тёплых полов от системы горячего водоснабжения и отопления.

5. Проведение сварочных работ

(работы выполняются специализированной организацией)

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- * Выполнять работы без проекта на сварочные работы;
- * Проводить работы без назначения ответственного лица от организации за производство сварочных работ;
- * Проводить сварочные работы не аттестованным персоналом;
- * Проведение сварочных работ без соблюдения комплекса мер по технике безопасности и пожарной безопасности;
- * Хранить газосварочное оборудование в не отведенных и не оборудованных для этого местах.

6. Переустройство системы электроснабжения

(работы выполняются специализированной организацией)

Подготовительный этап:

- * предоставить энергетике Управляющей организации согласованный проект электроснабжения квартиры в объемах разрешенной проектной мощности;
- * в случае монтажа системы «теплого пола» необходимо получить разрешение на использование электроэнергии в термических целях;
- * заключить договоры со специализированными организациями, имеющими лицензии на право выполнения:

- электромонтажных работ;
- испытаний и измерений электрооборудования.

Этап выполнения работ:

- * после полного завершения работ по прокладке системы электроснабжения, и до их окончательной заделки, организовать подписания в 2-х экземплярах Акта освидетельствования скрытых работ между Управляющей организацией и организацией ведущей электромонтаж. Акт скрытых работ подписывается только при наличии схемы разводки в 2-х экземплярах.

Этап измерений и испытаний:

- * по завершении электромонтажных работ и установки электрооборудования организовать проведение измерений и испытаний электроустановок организацией, имеющей лицензию на их производство и свидетельство регистрации электротехнической лаборатории. По результатам испытаний и измерений составляется Технический отчет.

После окончания работ необходимо получить, в организации энергосбыта, Акт допуска в эксплуатацию системы электроснабжения. Качество электроснабжения квартиры гарантируется Управляющей организацией до вводного автомата в распределительном щите. За качество электроснабжения во вновь смонтированной сети квартиры ответственность несет подрядчик выполнявший монтаж системы электроснабжения.

Переустройство системы электроснабжения квартиры осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным проектом со службой эксплуатации.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- * Выполнять работы без согласованного проекта;
- * Выполнение работ не обученным и не аттестованным персоналом;
- * Превышать выделенную на квартиру электрическую мощность.

Материалы, используемые для переустройства системы электроснабжения квартиры должны соответствовать государственным стандартам, данным техническим условиям и пройти сертификацию на территории РФ.

7. Обустройство гидроизоляции и бетонной стяжки
(работы выполняются специализированной организацией)

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- * Увеличивать нагрузку на межэтажные перекрытия против проектных нагрузок;
- * При использовании пропана для устройства гидроизоляции - хранить баллоны в не определенных и не оборудованных для этого местах;
- * Проведение работ без соблюдения комплекса мер по технике безопасности и противопожарной безопасности;
- * Допускать протечки на нижерасположенные этажи при устройстве стяжки;
- * При укладке гидроизоляции заводить гидроизоляционный ковер на стены меньше чем на 50 мм без нанесения на швы гидрофобного материала (например: мастика тиоколовая АМ-05).

8. Замена оконных рам, остекление балконов и обустройство любых иных наружных (фасадных) конструкций
(работы выполняются специализированной организацией)

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- * Выполнять работы без согласования с эксплуатирующей организацией;
- * Изменять цвет и размеры наружных оконных и балконных блоков.

9. Использование лифтов и иного грузоподъемного оборудования в целях доставки строительных материалов и иных крупногабаритных грузов

При использовании лифта для перевозки строительных материалов и мусора - по окончании обязательная уборка в лифте и на этаже, а также в месте разгрузки.

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

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- * Выполнять работы без согласованного проекта.
- * Выполнять работы без согласования с эксплуатирующей организацией.

- Выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом.

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

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- * Выполнять работы без согласованного проекта;
- * Выполнять работы организациям не имеющих соответствующих разрешений;
- * Выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом;
- * Увеличивать площадь помещений санузлов и ванных комнат за счёт жилых помещений квартиры;
- * Присоединение к квартире площади квартирного холла.

Для согласования проекта перепланировки квартиры, необходимо предоставить в службу эксплуатации план намечаемого переустройства.

12. Скрытые виды работ, которые не могут быть предъявлены по окончании ремонтно-строительных работ и работ по дострою.

Предъявлять поэтапное выполнение работ автору проекта, техническому надзору и представителю эксплуатирующей организации для составления акта на скрытые работы.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- * Выполнять работы без согласованного проекта;
- * Выполнять работы организациям не имеющих соответствующих разрешений;
- * Выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом.

При несоблюдении настоящих Правил, к Собственнику квартиры применяются санкции в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Кодексом РФ об административных правонарушениях.

С настоящими правилами ознакомлен (-а) _____ / _____ /

Инструкция противопожарной безопасности в многоквартирных домах

1. Общие требования:

- 1.1. Одной из основных обязанностей собственников и нанимателей квартир в многоквартирных жилых домах (далее в тексте – жителей) является забота о пожарной безопасности своих квартир, индивидуальных подвальных помещений и помещений общего пользования, знание правил пожарной безопасности, понимание того, как действовать при возникновении пожара и при необходимости эвакуации, умение использовать средства пожаротушения, знание мест расположения этих средств, и обучение этим знаниям детей.
- 1.2. Жителям домов необходимо выполнять требования этой инструкции, а так же другие нормативные требования в области пожарной безопасности.
- 1.3. Основными факторами риска, которые могут привести к возникновению пожара в жилых помещениях, являются:
 - 1.3.1. Невыполнение жителями требований пожарной безопасности или невнимательное поведение, в том числе игра детей с огнем;
 - 1.3.2. Невыполнение требований безопасности при использовании электрических приборов и устройств;
 - 1.3.3. Нарушение требований при хранении опасных веществ и материалов, а так же при проведении огнеопасных работ;
 - 1.3.4. Умышленные действия жителей по созданию условий, способствующих возникновению и распространению пожара.
- 1.4. Обязанностью жителей является недопущение возникновения пожаров. Жители не должны создавать условия, которые могут привести к возникновению пожара.
- 1.5. Обязанности жителей в случае возникновения пожара:
 - 1.5.1. Незамедлительно сообщить о возникновении пожара по телефонам 112 или 01, в Государственную пожарно-спасательную службу, сообщив адрес, место возникновения пожара, фамилию звонящего, а также имеющуюся дополнительную информацию о пожаре;
 - 1.5.2. При возможности приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения, обеспечивая при этом личную безопасность и безопасность других лиц, а так же информировать других лиц о происшествии;
 - 1.5.3. Выполнять распоряжения руководителя тушения пожара и спасательных работ;
 - 1.5.4. Информировать руководителя тушения пожара и спасательных работ о людях, которые находятся или могут находиться в зоне опасности, о путях подъезда и источниках водоснабжения.
- 1.6. Если необходима эвакуация жителей:
 - 1.6.1. В случае необходимости эвакуации исполнять распоряжения руководителя пожаротушения и спасательных работ;
 - 1.6.2. При эвакуации сохранять спокойствие и не создавать паники; если есть возможность, взять с собой документы, деньги, отключить электрическое и газовое оборудование, закрыть окна и двери в квартире;
 - 1.6.3. Эвакуироваться необходимо по путям эвакуации (коридорам, лестничным клеткам), двигаясь к выходу наружу. Если эти действия невозможны – оставайтесь в квартире. Старайтесь любыми способами информировать спасателей и других людей о своем местонахождении. Примите меры безопасности для того, чтобы в квартире можно было, как можно дольше продержаться и выжить;
 - 1.6.4. Ни в коем случае не используйте лифт во время пожара.

2. Содержание территорий жилых домов, зданий и помещений:

- 2.1. Дороги и подъездные пути к зданиям, постройкам и источникам водоснабжения необходимо содержать так, чтобы обеспечить доступ пожарной техники;
- 2.2. Собственный автотранспорт запрещено парковать так, чтобы занимать территории у жилого дома, мешая доступу пожарной техники к зданиям, постройкам или источникам водоснабжения;
- 2.3. Производство строительных работ в квартирах и в помещениях общего пользования – изменения в плане помещений, пожароопасные работы и другие действия, - необходимо согласовать с Управляющей организацией и соблюдать установленные строительным законодательством требования.

2.4. Запрещено:

- 2.4.1. Эксплуатировать здания, строения и помещения, которые после завершения строительства или перепланировки в установленном порядке не сданы в эксплуатацию и в которых не произведены предусмотренные строительным проектом мероприятия по соблюдению требований пожарной безопасности.
- 2.5. В жилом здании запрещается:
 - 2.5.1. Оборудовать производственные помещения, в которых используются взрывоопасные, легковоспламеняющиеся и горючие жидкости;
 - 2.5.2. Использовать чердаки и подвалы, а также технические помещения, в целях, непредусмотренных строительным проектом;
 - 2.5.3. Оборудовать склады горючих материалов и мастерские, которые не отделены противопожарными перегородками от других помещений, путей эвакуации и лестничных клеток;
 - 2.5.4. Хранить газовые баллоны, а так же легковоспламеняющиеся и горючие жидкости в подвалах, на цокольных этажах, чердаках, балконах и лоджиях;
 - 2.5.5. Для уборки помещений использовать легковоспламеняющиеся жидкости, не предусмотренные для этого;
 - 2.5.6. Выливать легковоспламеняющиеся и горючие жидкости в канализацию;
 - 2.5.7. Оставлять без присмотра горючие отходы, легковоспламеняющиеся материалы и ветошь, используемую для уборки;
 - 2.5.8. Использовать и хранить химические вещества, материалы и химические продукты, взрывоопасность и огнеопасность свойств которых неизвестны;
 - 2.5.9. Хранить огнеопасные вещества и взрывоопасные материалы в упаковке или таре, непредусмотренной производителем и техническими условиями хранения;
 - 2.5.10. Оставлять без присмотра оборудование, если это не разрешено техническими условиями, а так же электрооборудование, включенное в сеть, если инструкция по эксплуатации это запрещает;
 - 2.5.11. Размещать горючие материалы на отопительных системах и оборудовании, а также ближе 0,5 метров от осветительных приборов;
 - 2.5.12. Отогревать замершие трубопроводы с помощью открытого огня;
 - 2.5.13. Использовать оборудование с открытым огнем, не соблюдая правила эксплуатации;
 - 2.5.14. Произвольно оборудовать или использовать газовое, электрическое отопление или другое оборудование, непредусмотренное для использования в жилых домах и помещениях;
 - 2.5.15. Использовать неисправные электрические приборы и самостоятельно изготовленное нагревательное оборудование;
 - 2.5.16. Применять некалиброванные или самостоятельно изготовленные электропредохранители;
 - 2.5.17. Использовать электропроводку с разрушенной изоляцией, а так же производить соединения, способные вызвать переходные сопротивления.
- 2.6. На эвакуационных путях запрещается:
 - 2.6.1. Демонтировать двери в коридорах, застеклять или закладывать другими строительными материалами открытые зоны в незадымляемых лестничных клетках;
 - 2.6.2. Размещать предметы, мебель и оборудование, если это уменьшает ширину пути эвакуации;
 - 2.6.3. Оборудовать склады и кладовки, а так же хранить различные материалы на лестничных клетках;
 - 2.6.4. Загромождать посторонними предметами эвакуационные или аварийные двери, люки на балконах или лоджиях, а так же переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы;
 - 2.6.5. Не допускается демонтировать или полностью закрывать (так, что их использование для эвакуации больше невозможно) эвакуационные лестницы, люки, переходы на балконах и лоджиях;

3. Инженерно-технические системы и оборудование:

- 3.1. Многоэтажные жилые дома, выше 9-ти этажей, оборудуются автоматическими системами обнаружения пожара и сигнализации, стационарными системами контроля дома (дымоудаления) и противопожарного водоснабжения;
- 3.2. Инженерно-технические системы эксплуатируются в соответствии с технической документацией (регламентом) производителя;
- 3.3. Жителям необходимо заботиться о поддержании инженерно-технических систем в рабочем состоянии и информировать управляющую организацию о неисправностях систем и оборудования по телефону.

4. Рекомендации:

- 4.1. В квартирах рекомендуется установка локальных систем автоматического обнаружения пожара и сигнализации (дымовых детекторов) и первичных средств пожаротушения (огнетушителей);
- 4.2. Лицам, постоянно проживающим в квартире, рекомендуется обеспечить себя специальными средствами индивидуальной защиты органов дыхания на случай пожара и необходимости эвакуации.

Регламент согласования установки кондиционера

1. Для получения согласования от управляющей компании на установку кондиционера собственник квартиры обращается с заявлением к представителю эксплуатирующей компании и прилагает проект на установку кондиционера.
2. Проект/эскизный проект должен соответствовать требованиям Технических условий.

Технические условия на установку кондиционера

- внутренний блок кондиционера устанавливается внутри жилого помещения по усмотрению собственника;
- наружный блок кондиционера устанавливается на лоджии квартиры в предусмотренную проектом нишу закрытую решеткой;
- **запрещается** установка наружного блока кондиционера на фасад здания;
- шум от работы внешнего блока не должен превышать 60дБ (А), согласно СНиП II-12-77;
- обязательна заделка отверстий в местах прохождения коммуникаций через ограждающие конструкции (минвата, с дальнейшей заделкой цементным раствором и окраской под цвет фасада);
- крепление внешнего блока кондиционера произвести на окрашенные кронштейны с применением анкерных болтов;
- отведение конденсата предусмотреть в канализацию квартиры;
- **запрещается** отвод конденсата на фасад здания, либо в установленные емкости;
- трассировку дренажного трубопровода, кабелей в местах общего пользования предусмотреть за подшивным потолком;
- трубопроводы, кабели, проходящие в местах общего пользования должны быть изолированы;
- при подключении кондиционера к электросети предусмотреть дополнительную защитную аппаратуру - автоматические выключатели, устройства защитного отключения;
- электромонтажные работы должны проводиться в соответствии с требованиями ПУЭ;

Ответственность за сохранность наружных блоков кондиционеров, **форс-мажорные обстоятельства при монтаже и последствия функционирования кондиционеров несет собственник квартиры.**

3. Срок рассмотрения заявления и согласования проекта - 10 рабочих дней с момента подачи.
4. Собственник квартиры может приступить к выполнению работ по установке кондиционера только при наличии согласованного проекта.
5. После окончания монтажных работ собственник квартиры должен вызвать представителя управляющей компании и предъявить выполненные работы в местах общего пользования.
6. Представители управляющей компании вправе приостановить несанкционированные работы по установке кондиционера до получения собственником квартиры соответствующего согласования.
7. При несанкционированной установке кондиционера, при несоблюдении требований настоящего регламента, представители управляющей компании, с привлечением представителей правоохранительных органов, вправе произвести демонтаж кондиционера (наружного блока).

При несоблюдении настоящего Регламента, к Собственнику квартиры применяются санкции в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Кодексом РФ об административных правонарушениях.

С настоящими правилами ознакомлен (-а) _____ / _____ /