

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Москва

«__» ____2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК «КУЛЬТУРА», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице управляющего объектом _____, действующей на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», как собственник (лицо, принявшее по передаточному акту или иному документу от застройщика на основании договора участия в долевом строительстве) помещения (далее – «Помещение»):

Назначение помещения	№ помещения	Площадь, кв.м.	Доля в праве собственности	Документ основания	№, дата документа основания

Расположенного в многоквартирном доме по адресу: **РОССИЯ, 121087, Москва г, Береговой пр-д, Дом 3**

с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии со ст. 161, 162 Жилищного кодекса РФ для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания собственников помещений и членов их семей, нанимателей жилых помещений и членов их семей, а также лиц, пользующихся помещениями на любых законных основаниях (далее - «Пользователи»), надлежащего содержания общедомового имущества (далее – «общее имущество»), многоквартирного жилого дома по адресу: г. Москва, Береговой проезд, дом 3 (далее – «Многоквартирный дом»), решения вопросов пользования этим имуществом, а также надлежащего обеспечения Многоквартирного дома коммунальными и иными услугами .

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме, а также для лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

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, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

1.4. Для создания благоприятных и комфортных условий проживания собственников, обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг Управляющая организация также применяет личный кабинет Собственника на сайте Управляющей организации <https://culture-home.ru>, доступный Собственнику после авторизации (далее – «Личный кабинет»), и мобильное приложение для взаимодействия с Собственником, представляющее собой программное обеспечение, предназначенное для работы на смартфонах, специально разработанное для собственников Многоквартирного дома (далее – «Мобильное приложение»). Мобильное приложение и Личный кабинет предоставляют возможности получения Собственником единых платежных документов за жилищно-коммунальные услуги в электронном виде, онлайн оплаты за жилищно-коммунальные услуги, получения сообщений/уведомлений о работе инженерных систем и подаче коммунальных ресурсов (в том числе перерывах, авариях, сбоях и т.д), просмотра показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, заказа пропусков на территорию Многоквартирного дома, заказа и оплаты платных услуг, заказа товаров или услуг иных компаний, которые предоставляются дополнительно по онлайн-заявке Собственника и/или Пользователей (маркетплейс), создания обращений в Управляющую организацию, заявок в аварийно-диспетчерскую службу, просмотра новостей Управляющей организации и др.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, лицам принявшим от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме, а также для лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, Береговой проезд, дом 3, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику, лицам принявшим от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, нанимателю и арендатору в соответствии с пп. 3.1.2-3.1.4 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются действующим законодательством.

2.3. Состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем и лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику, лицам принявшим от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, нанимателю и арендатору помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, 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;
- д) отопление;
- е) по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.1.3.1. В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами прямого договора на коммунальную услугу действие Договора на данную услугу не распространяется и ее оказание не является обязанностью Управляющей организации по отношению к Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

3.1.3.2. В случае, указанном в п. 3.1.3.1. Договора обязанность Управляющей организации по оказанию коммунальной услуги прекращается с даты, указанной в решении общего собрания собственников, с учетом требований действующего законодательства по предоставлению данных от Управляющей организации в ресурсоснабжающую организацию, региональному оператору.

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление дополнительных услуг, предусмотренных Приложением №3 к Договору.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в пп. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг по Договору, от своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику, лицам, принявшим от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, нанимателям и арендаторам в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.6. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.7. Принимать от Собственника плату за жилое (нежилое) помещение, коммунальные и другие услуги.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов (п. 2.2) помещений Собственника.

3.1.8. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 3.1.7) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.п. 4.6, 4.7 Договора.

3.1.9. Заключить договоры с Городским центром жилищных субсидий г. Москвы для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника - гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

3.1.10. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника, лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, нанимателей и арендаторов о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки указанных лиц в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.11. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.12. Хранить и актуализировать документацию, 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.

3.1.13. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 2 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику (нанимателю, арендатору) извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.14. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей 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 Многоквартирного дома.

3.1.15. Соблюдать требования Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 № 152-ФЗ при передаче персональных данных собственников помещений (нанимателей и арендаторов) третьим лицам.

3.1.16. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.17. Информировать Собственника, лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, нанимателей и арендаторов 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, Мобильном приложении, Личном кабинете, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.18. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника, лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, нанимателей и арендаторов о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (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.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

3.1.20. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ, выполняемых Управляющей организацией по текущему ремонту общего имущества за свой счет, устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считается выявленным после составления, согласованного Сторонами дефектовочного акта.

3.1.21. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых Правительством Москвы), коммунальные услуги не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.22. Обеспечить выдачу Собственнику (нанимателю/ арендатору) платежных документов (ненужное зачеркнуть):

- не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым.

По требованию Собственника (нанимателя и арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

Платежный документ предоставляется Собственнику (нанимателю/ арендатору) путем размещения платежного документа в электронном виде в информационной системе (Личном кабинете) Собственника (нанимателя и арендатора), либо путем направления на электронный адрес, указанный Собственником в разделе «Реквизиты Сторон», либо путем вложения документа на бумажном носителе в почтовый ящик по месту нахождения помещения, указанного в настоящем договоре. В случае, если период с 1 по 5 число попадают на нерабочие или праздничные дни, платежный документ направляется в течение первых 5 (пяти) рабочих дней месяца, следующего за отчетным, но не позднее 15 числа месяца следующего за отчетным.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию Собственника (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.26. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В отчете указывается фактический перечень выполненных работ/оказанных услуг, качество выполненных работ/оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполненных в отчетном году, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки. Предоставление отчета производится путем опубликования информации на сайте государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

3.1.27. В течение срока действия настоящего Договора ежемесячно размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации, или в Мобильном приложении, или в Личном кабинете отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.28. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.29. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры. В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

3.1.30. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.31. Передать в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания

данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.1.32. Заключить договор страхования гражданской ответственности Управляющей организации за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу в Многоквартирном доме в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, иных работ и услуг и предоставить по требованию Собственника копию договора (полиса).

3.1.33. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным Правительством Москвы организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.34. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.35. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.36. Предоставить для ознакомления в течение 10 (десяти) дней с момента поступления запроса копии договоров пользования общим имуществом.

3.1.37. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.38. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.1.39. Оказывать содействие собственникам в передаче заявлений по строительным недостаткам, выявленным в Помещении или общем имуществе Многоквартирного дома, в пределах установленного гарантийного срока, в адрес застройщика, а также обеспечить контроль за их устранением.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям (за исключением п. 3.1.37).

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями п.п. 4.1-4.2 Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- перечней работ и услуг, предусмотренных Приложением № 2 и №3 к настоящему Договору и их стоимости.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Актами разграничения эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственника, Приложение № 5), согласовав с последними дату и время таких осмотров, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством предварительно уведомив Собственника путем размещения на претензии, уведомлении, платежном документе, а также могут быть направлены SMS-уведомления или сообщения на электронную почту, или сообщения в Личный кабинет, Мобильное приложение. Предварительное уведомление не требуется в случае необходимости принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, последствий стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций.

3.2.9. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе ГИС ЖКХ отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных

работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.2.10. Осуществлять информирование Собственника по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, а также в связи с оказанием Собственнику/Пользователям дополнительных услуг, путем направления SMS-уведомления, или сообщения на адрес электронной почты, или в Личном кабинете, или Мобильном приложении.

3.2.11. Требовать от Собственника восстановить общее имущество, несущие конструкции, архитектурный облик Многоквартирного дома в случае причинения им какого-либо ущерба со стороны Собственника или нанятых им лиц. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания и вручается лично под роспись или направляется заказным письмом с описью вложения. При наличии возражений по исполнению предписания Собственник не позднее 10 (десяти) календарных дней направляет в адрес Управляющей организации мотивированный отказ для дальнейшего составления Сторонами акта осмотра. Если в результате осмотра не удалось установить причину нанесения ущерба, Управляющая организация вправе нанять экспертную организацию с дальнейшим отнесением расходов на виновную сторону. В случае неисполнения Собственником предписания в установленный срок или отсутствия направленного Собственником в адрес Управляющей организации мотивированного отказа, Собственник возмещает расходы Управляющей организации по приведению общего имущества/конструкций/архитектурного облика Многоквартирного дома в прежнее состояние. Если Собственник не возместил вышеуказанные расходы в течение 10 (десяти) календарных дней, он обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки.

3.2.12. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.11. настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с возмещением соответствующих расходов за счет Собственника.

3.2.13. Самостоятельно перераспределять денежные средства в целях исполнения настоящего Договора, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.14. В случае аварийного состояния инженерного оборудования, коммуникаций и конструктивных элементов в Помещении Собственника в его отсутствие, вызывать последнего или его представителя в любое время суток по телефону, в случае если попасть в Помещение не представляется возможным, осуществить вызов компетентных органов для вскрытия Помещения при участии правоохранительных органов в присутствии свидетелей, если Управляющая организация полагает, что по характеру аварийной ситуации никакими другими способами ликвидировать ее не представляется возможным.

3.2.15. Требовать от Собственника полного возмещения убытков в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им Помещение работников и представителей Управляющей организации в целях, указанных в п.3.2.14 настоящего Договора.

3.2.16. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем, арендатором) в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСЖ. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСЖ.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Поддерживать принадлежащие ему помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы других собственников, технические, противопожарные и санитарные правила, а также правила содержания общего имущества собственников в Многоквартирном доме, принятые на общих собраниях собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилое (нежилое) помещение, коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, взнос на капитальный ремонт, а также иные платежи, установленные решением общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

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

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

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

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

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

к) Соблюдать требования Закона города Москвы от 12.07.2002 № 42 «О соблюдении покоя граждан и тишины в городе Москве»;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Соблюдать «Правила проживания в жилом комплексе «Береговой» (Приложение № 4 к Договору).

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

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за 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 количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, 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).

- об отчуждении помещения(й) в пользу третьих лиц, совместно с уведомлением предоставить документы подтверждающие факт отчуждения.

- при регистрации или перерегистрации прав на помещение предоставить копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости.

3.3.6. 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 помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в три месяца, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.7. При наличии индивидуального введенного в эксплуатацию, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца.

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

3.3.9. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный по вине Собственника имуществу других собственников и Пользователей помещений либо общему имуществу в Многоквартирном доме.

3.3.10. Сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны и электронный адрес для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника в случае возникновения аварийных ситуаций при его отсутствии более 24 часов. В случае изменения указанных данных сообщить Управляющей организации о таких изменениях в течение 3 (трех) календарных дней.

3.3.11. Возместить Управляющей организации документально подтвержденные убытки, возникшие по вине Собственника и/или Пользователя Помещения.

3.3.12. Собственник обязан восстановить общее имущество, несущие конструкции, архитектурный облик Многоквартирного дома в случае причинения им какого-либо ущерба своими действиями или действиями Пользователей или нанятых им третьих лиц. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания и вручается лично под роспись или направляется заказным письмом с описью вложения. При наличии возражений по исполнению предписания Собственник направляет в адрес Управляющей организации мотивированный отказ для дальнейшего составления Сторонами акта осмотра. Если в результате осмотра не удалось установить причину нанесения ущерба, Управляющая организация вправе нанять экспертную организацию с дальнейшим отнесением расходов на виновную сторону. В случае неисполнения Собственником предписания в установленный срок или отсутствия направленного Собственником в адрес Управляющей организации мотивированного отказа, Собственник возмещает расходы Управляющей организации по приведению общего имущества/конструкций/архитектурного облика Многоквартирного дома в прежнее состояние. Если Собственник не возместил вышеуказанные расходы в течение 10 (десяти) календарных дней, он обязан уплатить

Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки.

3.3.13. Собственник в случае выхода прибора учета из строя (неисправности) обязан незамедлительно известить об этом Управляющую организацию и обеспечить устранение выявленной неисправности (осуществление ремонта, замены) в течение 30 дней со дня выхода прибора учета из строя (возникновения неисправности). В случае если требуется проведение демонтажа прибора учета, Управляющая организация извещается о проведении указанных работ не менее чем за 2 рабочих дня. Демонтаж прибора учета, а также его последующий монтаж выполняются в присутствии представителей Управляющей организации, за исключением случаев, когда такие представители не явились к сроку демонтажа прибора учета, указанному в извещении.

3.3.14. Ознакомить всех Пользователей и нанятых третьих лиц с условиями настоящего Договора.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, 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. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 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 гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.29, а также предложений по п. 3.1.16 и п. 3.1.37 и раскрытия информации в соответствии с пунктом 3.1.41 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт помещения, размер платы за коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора и размер платы за жилое (нежилое) помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 Гражданского кодекса РФ и 37, 39 Жилищного кодекса РФ.

4.2. Плата по Договору включает в себя:

4.2.1. плату за содержание Помещения, включающую в себя плату за услуги и работы, указанные в Приложении №2 к настоящему Договору. Размер платы, предусмотренной настоящим пунктом Договора, рассчитывается как произведение общей площади принадлежащего(их) Собственнику Помещения(й) на размер платы за 1 кв. м. такой площади в месяц, указанной в Приложении № 2 к настоящему Договору. В размере платы за содержание Помещения, указанной в Приложении № 2 к настоящему Договору, учтены конструктивные особенности Многоквартирного дома, сложные инженерные системы, индивидуальные характеристики общего имущества Многоквартирного дома, относящегося к категории повышенной комфортности, предъявление повышенных требований к качеству услуг и работ по настоящему Договору, а также периодичности их оказания;

4.2.2. плату за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, коммунальные услуги индивидуального потребления в Помещении по тарифам, установленным ресурсоснабжающими организациями в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов), с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354. Объем потребленных коммунальных услуг в Помещениях, оснащенных введенными в эксплуатацию индивидуальными приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг. При отсутствии введенных в эксплуатацию, исправных и поверенных (при наступлении срока) индивидуальных приборов учета объем потребленных коммунальных услуг определяется, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами государственной власти с применением повышающих коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

4.2.3. плату за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества Многоквартирного дома исходя из фактических показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. Плата

распределяется между всеми собственниками пропорционально размеру общей площади принадлежащих им помещений;

4.2.4. плату за оказание дополнительных услуг в составе и размере, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору при их утверждении общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме. В случае принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об утверждении дополнительных услуг/работ и их стоимости, не указанных в Приложении №3 к Договору, подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне Многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям, если такие имеются.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном федеральным законом.

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

Сумма платежей Собственника подлежит корректировке соразмерно изменению площади помещений, находящихся в собственности Собственника.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.6) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее даты указанной в п. 3.1.24 Договора, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) 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 общего имущества в Многоквартирном доме, объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.3 настоящего Договора пеней может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельной строке платежного документа.

4.10. Собственники (наниматели, арендаторы) вносят плату в соответствии с настоящим Договором по реквизитам, указанным в поступившем едином платежном документе (-тах) (платежном документе (-тах)). Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы по Договору.

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

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или 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 Правительством Российской Федерации.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника (нанимателя, арендатора)

4.13. Собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения, последующего удовлетворения требований, в случае отказа в удовлетворении требований - письменного ответа с указанием причин. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно п. 3.1.8 настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный

настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для нанимателей (арендаторов) плату

4.14. 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.

4.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Москвы.

4.16. Собственник дает согласие на ежемесячное предоставление платежных документов для оплаты жилищно-коммунальных услуг в электронной форме на адрес электронной почты, указанной Собственником в разделе «Реквизиты и подписи Сторон» Договора, и/или в Личном кабинете и/или Мобильном приложении, и/или предоставлен Управляющей организацией письменным способом. В случае предоставления Управляющей организации вышеуказанными способами своего адреса электронной почты Собственник отказывается от получения платежных документов в бумажной форме, при этом обязуется своевременно извещать Управляющую организацию об отсутствии платежного документа по вышеуказанному электронному адресу или в Личном кабинете или Мобильном приложении. Для удобства Собственника вне зависимости от предоставления любым иным способом платежный документ также размещается Управляющей организацией в Личном кабинете и/или Мобильном приложении.

4.17. В случае принятия решения общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме о внесении платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в Многоквартирном доме) в адрес ресурсоснабжающих организаций, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами, размер платы, предусмотренный п.4.2.2. Договора исключается из платежного документа с даты, определенной в решении общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, если иной срок не установлен ресурсоснабжающей организацией в соответствии со ст. 157.2 Жилищного кодекса РФ.

4.18. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

4.20. Управляющая организация вправе обратиться в ГБУ города Москвы «Многофункциональные центры предоставления государственных услуг города Москвы», ГКУ города Москвы «Городской центр жилищных субсидий», ГБУ города Москвы «Единый информационно-расчетный центр города Москвы» в соответствии с установленным порядком для заключения договора на выполнение функций по начислению платы за жилые помещения, коммунальные услуги, обслуживание запирающих устройств и иные услуги, в том случае, если Управляющая организация самостоятельно не осуществляет начисления. 4.21. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору, а также дополнительных услуг, указанных в приложении № 3 к настоящему договору, подлежит индексации с учетом величины индекса роста потребительских цен, определенном Министерством экономического развития РФ на соответствующий год. При этом решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется.

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.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписываются Акты разграничения эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение № 5).

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 уплатить Собственнику (нанимателю, арендатору) неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного 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 одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день

фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящим пунктом размеров пеней не допускается.

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 в виде недоплат за коммунальные услуги в случае отсутствия индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.6. Управляющая организация не несет ответственность:

- за аварии, произошедшие не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

- за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п.п. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ОАТИ, МЖИ, Госпожнадзор, Роспотребнадзор и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа с момента поступления обращения в диспетчерскую службу в дневное время или шести часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание, фотографирование или видеосъемка поврежденных имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй - Управляющей организации.

6.6. Собственники помещений осуществляют контроль за деятельностью Управляющей организации, не вмешиваясь в ее оперативно-хозяйственную деятельность.

6.7. Собственники помещений не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну.

6.8. Годовой отчет Управляющей организации рассматривается на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме. При наличии возражений об этом указывается в решении общего собрания, в остальной части отчет утверждается. В случае если общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме не проведено в текущем году, Годовой отчет считается утвержденным.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

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

- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, в случаях, предусмотренных п.8.2. ст. 162 ЖК РФ о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания и систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложении № 2 и 3 к настоящему Договору (более 3 случаев подряд по конкретному виду работ/услуг, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 6.2 Договора).

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

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

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта "а" пункта 7.1.1 настоящего Договора.

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 прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.5. В случае наличия у Собственника задолженности по оплате услуг по настоящему Договору на момент его прекращения, Собственник обязан погасить указанную задолженность в течение 10 (Десяти) календарных дней.

7.6. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.7. Отчуждение Помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены стороны Договора на нового Собственника.

7.8. 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, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

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

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

8.4. 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.

8.5. Изменение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

8.6. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку Управляющей организацией персональных данных – Фамилии, имени, отчества, адреса, паспортных данных, сведений о регистрации, составе семьи, иных данных, в целях организации деятельности по приему платежей за Помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иных целей, связанных с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных третьим лицам. В целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ обработка персональных данных может производиться по поручению Управляющей организации третьими лицами. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора. Собственник подтверждает свое ознакомление и согласие с положениями Политики Общества с ограниченной ответственностью «УК «Культура», в области обработки персональных данных, размещенной на сайте в сети интернет: <https://culture-home.ru> (далее – «Сайт»). Изменения условий Политики Общества с ограниченной ответственностью «УК «Культура» в области обработки персональных данных вступают в силу после их публикации на Сайте. Перечень третьих лиц, которым может быть поручена обработка персональных данных, в том числе состав и цели обрабатываемых ими персональных данных указаны в Политике Общества с ограниченной ответственностью «УК «Культура», в области обработки персональных данных, размещенной на Сайте.

8.7. Собственник подтверждает, что его изображения, в том числе фотографии и видеоизображения, полученные с камер видеонаблюдения, которые установлены в местах, открытых для посещения (лифтовые холлы, входные группы, придомовая территория, иные места общего пользования Многоквартирного дома) относятся к общедоступным сведениям.

8.8. В целях выявления нарушений законодательства РФ и настоящего Договора Собственник настоящим дает Управляющей организации свое согласие на обработку его изображений, в том числе фотографий и видеоизображений, полученных с камер видеонаблюдения, которые установлены в местах, открытых для посещения (лифтовые холлы, входные группы, придомовая территория, иные места общего пользования Многоквартирного дома) в целях установления личности конкретного физического лица. При этом Управляющая организация не передает каким-либо третьим лицам изображения Собственника, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством РФ по запросу уполномоченного органа.

8.9. Любые письма, уведомления, извещения, предписания Управляющая организация вправе по своему усмотрению направлять Собственнику следующим способом: путем размещения уведомления на информационном стенде в подъезде Дома, или путем вложения в почтовый ящик Собственника, или путем направления почтой, или путем размещения в Личном кабинете и Мобильном приложении, или курьером по адресу, указанному в разделе «Реквизиты и подписи Сторон» настоящего Договора или в письменном заявлении Собственника, или электронной почтой по адресу, доведенному до Управляющей организации одним из способов, указанным в п.0 Договора. Иные способы применяются, если они установлены в качестве обязательных способов нормативными актами. Любые юридически значимые письма, уведомления, извещения, предписания Управляющая организация должна направлять собственнику способами, определенными действующим законодательством.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на срок 3 (три) года и вступает в действие с момента его подписания.

9.2. При отсутствии решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме либо получения Управляющей организацией уведомления, указанного в п.7.1.1. настоящего Договора, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. При этом количество пролонгаций не ограничено.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор составлен по одному экземпляру для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.2. Местом исполнения Договора является г. Москва, Береговой проезд, д.3.

10.3. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

Приложение № 1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме.

Приложение № 2. Перечень и периодичность оказания услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение № 3. Перечень и периодичность оказания дополнительных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение № 4. Правила проживания и пользования общим имуществом, территорией, проведения ремонтно-отделочных работ в жилом комплексе «Береговой».

Приложение № 5. Акты разграничения эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственника.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник(-и):

**Управляющая организация:
ООО «УК «КУЛЬТУРА»**

Адрес регистрации: _____

Паспортные данные: _____

ИНН: _____

Тел.: _____

E-mail: _____

Юридический адрес: Российская Федерация, 119019, город Москва, улица Ленинка, дом 3, строение 11, этаж 4, помещение I, комната 4.

ОГРН: 1197746521576

ИНН: 7704499822

КПП: 770401001

Тел.: +7 (495) 228-82-22

E-mail: welcome@culture-home.ru

Банковские реквизиты:

р/с 40702810400020001534

к/с 30101810400000000225

Наименование банка: ПАО СБЕРБАНК

г. Москва

БИК 044525225

Управляющий

_____/_____

_____/_____

М.П.

по доверенности _____

Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме

I. Общие сведения о Многоквартирном доме

1. Адрес Многоквартирного дома: Москва г, пр-д Береговой, дом 3;
2. Серия, тип постройки: - индивидуальный проект.
3. Год постройки: - 2020 г.
4. Степень износа по данным государственного технического обследования: нет данных.
5. Год последнего капитального ремонта: не проводился.
6. Количество этажей: 1-2-8-9-29;
- в том числе подземных: 1;
7. Наличие подвала: технический этаж.
8. Наличие цокольного этажа: нет.
9. Наличие мансарды: нет.
10. Наличие мезонина: нет.
11. Количество квартир: - 1096.
12. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: коммерческих - 19, кладовых – 79, машиномест - 430.
13. Строительный объем:
- всего: 454520 куб. м.;
- в том числе, наземной части: 365300 куб. м.;
- в том числе, подземной части: 89220 куб.м.;
14. Площадь:
 - а) - многоквартирного дома (общая площадь) за исключением балконов, лоджий, веранд и террас: 99521,3 кв.м.;
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир): 68 212,80 кв.м.;
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме):
- помещения коммерческого назначения 5 059,6 кв.м.; ДОУ – 2001 кв.м.;
 - помещения некоммерческого назначения: кладовые - 635,6 кв.м.,
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 13 416,8 кв.м.;
15. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 3792,57 кв.м.;
16. Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования: 5226 кв.м.;
17. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): 1842,36 кв.м.;
18. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 25 817 кв.м.;
19. Количество лифтов 26 шт., в том числе грузовых 13 шт., пассажирских 13 шт.

II. Подробное описание общего имущества

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования (ЛХ, Тамбур-шлюзы, Колясочные, ПУИ, ЛК, Вестибюли, Коридоры, Помещения технического и инженерного назначения)	Количество – 518шт, (в т. ч. ниже 0.000 - 30 шт.) Площадь пола – 11 469,4 м2, (в т. ч. ниже 0.000 – 443,77м2) Материал пола - плитка	Количество помещений, требующих текущего ремонта, - 0 шт.
Межэтажные лестничные площадки	Количество – 258шт; Площадь пола – 913,75м2 (в т. ч. ниже 0.000 - 70,3 м2) Материал пола - плитка	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта, - 0 шт.
Лестницы	Количество лестничных маршей – 494шт (в т. ч. ниже 0.000 – 34 шт) Материал лестничных маршей – ж/б Материал ограждения - сталь Материал балясин - сталь Площадь – 3 725,83 м2 (в т. ч. ниже 0.000 - 218,1м2)	Количество лестниц, требующих ремонта - 0 шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт – 26шт;	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта, - 0 шт.
Коридоры	Количество – 466шт (в т. ч. 13шт ниже 0.000) Площадь пола – 7 562,29 м2 (в т. ч. 210,17м2 - ниже 0.000). Материал пола - плитка	Количество коридоров, требующих ремонта, - 0 шт. в том числе пола - 0 шт.
Технические этажи (на отм. -2.160)	Количество - 1 шт. Площадь пола – 102,92м2. Материал пола – без отделки	Санитарное состояние - удовлетворительное
Технические подвалы	Количество - 1 шт. Площадь пола – 15 065,04 кв. м. Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. Холодное и горячее водоснабжение; 2. Противопожарный водопровод; 3. Отопление; 4. Вентиляция; 5. Кондиционирование; 6. Хозяйственно-бытовая канализация; 7. Водосток; 8. Электроснабжение; 9. Сети связи, сигнализации, автоматизации и диспетчеризация.	Санитарное состояние - удовлетворительное

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
	<p>Перечень установленного инженерного оборудования:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ОДПУ; 2. Узлы учета тепловой энергии 3. Насосы; 4. Вентили, краны; 5. Задвижки; 6. Запорная арматура; 7. ГРЩ; 8. ВРУ; 9. ЩРА 10. ЩР 11. ЦТП; 12. Термометры; 13. Манометры. 14. Холодильные машины (центральное кондиционирование) 15. VRF системы кондиционирования 16. Вентсистемы подземной автостоянки 17. Системы автоматической противопожарной защиты здания 	<p>Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: не требуется</p>
II. Ограждающие несущие и несущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – монолит ж/б	Состояние удовлетворительное
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования (ЛХ, Тамбур-шлюзы, Вестибюли, Коридоры, Колясочные, ПУИ, ЛК)	<p>Количество подъездов - 12 шт. Площадь стен в МОП – 35 017,08 м2 (в т. ч. ниже 0.000 - 1 590,23 м2) Материал отделки: шпатлевка, окраска вододисперсионной краской, плитка. Площадь потолков – 9 618,50 м2, (в т. ч. ниже 0.000 – 390,80 м2) Материал отделки потолков: окраска вододисперсионной краской, подвесной реечный потолок.</p>	<p>Количество подъездов, нуждающихся в ремонте, - 0 шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте, - 0 кв. м. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, - 0 кв. м.</p>
Стены и перегородки внутри помещений технического и инженерного назначения	<p>Площадь стен – 5 742,30 м2. Материал стены и перегородок: блоки газобетонные, кирпич. Материал отделки стен: шпатлевка, окраска вододисперсионной краской, для венткамер – звукоизолирующая обшивка. Площадь потолков – 1 807,19 м2. Материал отделки потолков: шпатлевка, окраска вододисперсионной краской, для венткамер – звукоизолирующая обшивка</p>	<p>Площадь стен, нуждающихся в ремонте, - 0 кв. м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, - 0 кв. м</p>
Наружные стены и перегородки МОП (ЛХ, Тамбур-шлюзы, Колясочные, ПУИ, Вестибюли, Коридоры, ЛК)	<p>Материал – монолит ж/б, газобетонные блоки Площадь – 1 516,61 м2</p>	Состояние удовлетворительное
Перекрытия	<p>Количество этажей – 1/8/9/29 эт Материал – монолит ж/б Площадь – 94 934 м2</p>	<p>Площадь перекрытия, требующая ремонта, - 0 кв.м (указать вид работ). Площадь перекрытий, требующих утепления, - 0 кв. м.</p>
Крыши (корпуса К1-11, К1а, К4а, шахта Д/У, выход из паркинга)	<p>Количество – 15 шт. Вид кровли - плоская (указать плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли – гидроизоляция «Сейфити Флекс АПП ЭКП» Площадь кровли – 5 155,86 м2.</p>	<p>Характеристика состояния – удовлетворительное площадь крыши, требующей капитального ремонта, - 0 кв. м. площадь крыши, требующей текущего ремонта, - 0 кв. м. Площадь свесов - 0 кв.</p>

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
		м.
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - 680шт, из них: - металлических – 680шт	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта, - 0 шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования - 170 шт.,	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта, - 0 шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество – 26 шт., в том числе грузопассажирские – 13 шт. Марки лифтов – KONE PW06/10-19, KONE PW08/20-19, KONE PW13/10-19 Грузоподъемность – 450 кг, 630 кг, 1000 кг. Площадь кабин – 1,2 м ² ; 1,65 м ² ; 2,31 м ²	Количество лифтов, требующих: замены, - 0 шт. капитального ремонта - 0 шт. текущего ремонта – 0 шт.
Вентиляция	Оборудование в составе системы: Количество вентиляционных каналов – 407 шт. Материал вентиляционных каналов – оцинкованная сталь Протяженность вентиляционных каналов – 42 073,00 п.м. Количество вентиляционных коробов – 180 шт. Приточная установка с водяным калорифером – 9шт Приточная установка с электрокалорифером – 3шт Приточная установка без калорифера – 1шт Вытяжная установка высотные секции - 12шт Вытяжная установка малоэтажных секций – 22шт Вытяжная установка канальная – 14шт Приточно-вытяжная установка с водяным калорифером – 4шт	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта - 0 шт.
Водосточные желоба/водосточные трубы	Оборудование в составе системы: система К2 – 26 шт. парапетный водосток – 225 шт. водосток с козырьков – 103 шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб – внутренние (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб система К2 – 3 422 п.м. парапетный водосток – 675,7 п.м. водосток с козырьков – 309 м.п	Количество водосточных желобов, требующих: замены - 0 шт. ремонта - 0 шт. Количество водосточных труб, требующих: замены - 0 шт. ремонта - 0 шт.
Задвижки, вентили, краны на системах ливневой канализации и дренажей.	Кран шаровой – 32 шт.; Клапан регулирующий, запорный, запорно-регулирующий – 6 шт. Клапан обратный – 32 шт.	требующих: замены - _0_ шт. ремонта - _0_ шт.
Насосы дренажные	Дренажный насос WILO Drain TS 40/10 3~ - 32 шт. Дренажный насос WILO Drain TMT 32M/113/7,5 - 2 шт.	Состояние удовлетворительное
Электрические водно-распределительные устройства	Количество: ГРЩ - 2 _____шт. ВРУ - 27 _____шт. Помещения электрощитовых – 21 шт.	Состояние удовлетворительное
Антиобледенение (Козырьки, воронки)	Оборудование в составе системы: Греющий кабель Корпус 1 – 3 шт. Греющий кабель Корпус 2,3,4 – 6 шт. Греющий кабель Корпус 5,6,7 – 6 шт. Греющий кабель Корпус 8,9,10,11 – 8 шт. Электрообогрев рамп	Состояние удовлетворительное

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика																																																
Светильники	Оборудование в составе системы: Внутреннего освещения - <u>8428</u> шт. Наружного освещения - <u>36</u> шт. Фасадного освещения - <u>234</u> шт.	Количество светильников, требующих замены, <u>0</u> шт. Количество светильников, требующих ремонта, <u>0</u> шт.																																																
Системы дымоудаления	Оборудование в составе системы: Вентилятор ДУ – 14шт Вентилятор КДУ – 13шт Вентилятор ПД – 54шт	Состояние удовлетворительное																																																
Магистраль с распределительным щитком	Оборудование в составе системы: Количество - <u>1097</u> шт. Длина магистрали - <u>18870</u> м	Длина магистрали, требующая замены, - <u>0</u> м Количество распределительных щитков, требующих ремонта, - <u>0</u> шт. (указать дефекты)																																																
Сети электроснабжения	Оборудование в составе системы: Кабельная трасса ТП-1 (РП-8-14) – ГРЩ2 - <u>110</u> м; Кабельная трасса ТП-2 (РП-8-14) – ГРЩ1 - <u>110</u> м; Кабельная трасса ТП-1 (РП-8-14) – ВРУ ЦТП - <u>250</u> м;	Длина сетей, требующих замены, <u>0</u> м																																																
Сети теплоснабжения и отопления	Оборудование в составе системы: 1. Трубопроводы стальные ВГП оцинкованные ГОСТ 3262-75: <table data-bbox="550 1041 798 1355"> <tr><td>Ø15x2,8</td><td>8 п.м</td></tr> <tr><td>Ø25x3,2</td><td>2 п.м</td></tr> <tr><td>Ø32x3,2</td><td>2 п.м</td></tr> <tr><td>Ø40x3,5</td><td>2 п.м</td></tr> <tr><td>Ø65x4,0</td><td>67 п.м.</td></tr> <tr><td>Ø80x4,0</td><td>30 п.м.</td></tr> <tr><td>Ø100x4,5</td><td>41 п.м</td></tr> <tr><td>Ø125x4,5</td><td>20 п.м.</td></tr> </table> 2. Трубопроводы стальные бесшовные холодно деформ. ГОСТ 8732-78: <table data-bbox="550 1433 798 1948"> <tr><td>Ø20x2,0</td><td>35 п.м.</td></tr> <tr><td>Ø25x2,0</td><td>2 п.м.</td></tr> <tr><td>Ø38x7,0</td><td>5 п.м.</td></tr> <tr><td>Ø32x2,5</td><td>53 п.м.</td></tr> <tr><td>Ø38x2,5</td><td>28 п.м.</td></tr> <tr><td>Ø45x2,5</td><td>3 п.м.</td></tr> <tr><td>Ø57x3,0</td><td>123 п.м.</td></tr> <tr><td>Ø76x3,5</td><td>50 п.м.</td></tr> <tr><td>Ø89x3,5</td><td>95 п.м.</td></tr> <tr><td>Ø108x4,0</td><td>53 п.м.</td></tr> <tr><td>Ø133x4,0</td><td>106 п.м.</td></tr> <tr><td>Ø159x4,5</td><td>30 п.м.</td></tr> <tr><td>Ø219x6,0</td><td>290 п.м.</td></tr> </table> 3. Трубопроводы стальные ВГП ГОСТ 3262-75: <table data-bbox="550 2004 798 2105"> <tr><td>Ø15x2,8</td><td>1730 п.м.</td></tr> <tr><td>Ø20x2,8</td><td>2077 п.м.</td></tr> <tr><td>Ø25x3,2</td><td>1218 п.м.</td></tr> </table>	Ø15x2,8	8 п.м	Ø25x3,2	2 п.м	Ø32x3,2	2 п.м	Ø40x3,5	2 п.м	Ø65x4,0	67 п.м.	Ø80x4,0	30 п.м.	Ø100x4,5	41 п.м	Ø125x4,5	20 п.м.	Ø20x2,0	35 п.м.	Ø25x2,0	2 п.м.	Ø38x7,0	5 п.м.	Ø32x2,5	53 п.м.	Ø38x2,5	28 п.м.	Ø45x2,5	3 п.м.	Ø57x3,0	123 п.м.	Ø76x3,5	50 п.м.	Ø89x3,5	95 п.м.	Ø108x4,0	53 п.м.	Ø133x4,0	106 п.м.	Ø159x4,5	30 п.м.	Ø219x6,0	290 п.м.	Ø15x2,8	1730 п.м.	Ø20x2,8	2077 п.м.	Ø25x3,2	1218 п.м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: Нет. Протяженность труб, требующих ремонта, - 0 м (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Ø15x2,8	8 п.м																																																	
Ø25x3,2	2 п.м																																																	
Ø32x3,2	2 п.м																																																	
Ø40x3,5	2 п.м																																																	
Ø65x4,0	67 п.м.																																																	
Ø80x4,0	30 п.м.																																																	
Ø100x4,5	41 п.м																																																	
Ø125x4,5	20 п.м.																																																	
Ø20x2,0	35 п.м.																																																	
Ø25x2,0	2 п.м.																																																	
Ø38x7,0	5 п.м.																																																	
Ø32x2,5	53 п.м.																																																	
Ø38x2,5	28 п.м.																																																	
Ø45x2,5	3 п.м.																																																	
Ø57x3,0	123 п.м.																																																	
Ø76x3,5	50 п.м.																																																	
Ø89x3,5	95 п.м.																																																	
Ø108x4,0	53 п.м.																																																	
Ø133x4,0	106 п.м.																																																	
Ø159x4,5	30 п.м.																																																	
Ø219x6,0	290 п.м.																																																	
Ø15x2,8	1730 п.м.																																																	
Ø20x2,8	2077 п.м.																																																	
Ø25x3,2	1218 п.м.																																																	

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
	<p> $\varnothing 32 \times 3,2$ 1203 п.м. $\varnothing 40 \times 3,5$ 591 п.м. $\varnothing 50 \times 3,5$ 394 п.м. 4. Труба стальная электросварная прямошовная ГОСТ 10704-91: $\varnothing 57 \times 3,5$ 460 п.м. $\varnothing 76 \times 4,0$ 2099 п.м. $\varnothing 89 \times 4,0$ 1985 п.м. $\varnothing 108 \times 4,0$ 770 п.м. $\varnothing 125 \times 4,0$ 50 п.м. $\varnothing 133 \times 4,0$ 980 п.м. $\varnothing 159 \times 4,5$ 180 п.м. $\varnothing 219 \times 6,0$ 620 п.м. $\varnothing 273 \times 7,0$ 10 п.м. <u>Тепловентильторы типа «Volcano» – 32шт.</u> <u>Тепловая завеса водяным калорифером – 4шт</u> <u>Тепловая завеса электрическая – 12шт</u> </p>	
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения и отопления	<p> Количество: Шаровых кранов – <u>1219 шт.</u>; Клапанов – <u>1026 шт.</u>; Обр. клапан – <u>39 шт.</u>; Предохр. Клапан - <u>4 шт.</u>; Фильтр грязевик - <u>204 шт.</u>; </p>	<p> Требуют замены или ремонта: здвижек – <u>0 шт.</u>; вентилей – <u>0 шт.</u>; кранов – <u>0 шт.</u> </p>
Бойлерные (теплообменники)	<p> Оборудование в составе системы: Теплообменник пластинчатый общее количество – <u>14 шт.</u>, в составе: Ридан НН-42 – 2 шт.; Ридан НН-42 – 2 шт.; Ридан НН-19 – 2 шт.; Ридан НН-19А – 2 шт. </p>	<p> Состояние удовлетворительное </p>
Радиаторы	<p> Материал и количество – 1. Радиатор стальной -211 шт. 2. Регистр 5 шт. </p>	<p> Требуют замены (материал и количество): 0 шт. </p>
Насосы системы теплоснабжения	<p> Оборудование в составе системы: Количество - <u>12шт.</u> Марка насоса: 1. <u>Willo IL 125/270-15/4 – 2 шт.</u>; 2. <u>Willo IL 100/270-11/4 – 2 шт.</u>; 3. <u>Willo IL 65/120-4/2 – 2 шт.</u>; 4. <u>Willo Helix V 1006-1/16 – 2 шт.</u>; 5. <u>Willo Helix V 616-1/16 – 2 шт.</u>; 6. <u>Variomat 2-2/75 – 1 шт.</u>; 7. <u>Variomat 1-2/140 – 1 шт.</u> </p>	<p> Состояние удовлетворительное </p>
Наружные блоки системы кондиционирования	<p> Оборудование в составе системы: Марка, модель, количество: 1. Samsung AM040FXMDGH – 84 шт. 2. Samsung AM050FXMDGH - 6 шт. 3. Samsung AM100FXVAGH/TK – 8 шт. </p>	<p> Состояние удовлетворительное </p>
Трубки системы кондиционирования	<p> Оборудование в составе системы: Труба медная: $\varnothing 6,35$ – 460 п.м.; </p>	<p> Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: </p>

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
	Ø9,52 - 1489 п.м.; Ø12,7 - 460 п.м.; Ø15,88 - 1342 п.м.; Ø22,22 - 147 п.м..	Нет. Протяженность труб, требующих ремонта, - <u>0</u> м (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Чиллеры системы холодоснабжения	Марка, модель, количество: 1. Climaveneta NECS / В 2418 – 2 шт. 2. Climaveneta NECS / В 3218 – 4шт.	Состояние удовлетворительное
Задвижки, вентили, краны на системе холодоснабжения	Оборудование в составе системы: 1. Кран шаровой Danfoss Ду200 – 12 шт.; 2. Кран шаровой Danfoss Ду80 166 шт. 3. Кран запорный со сливом Reflex 0,25 – 3 шт. 4. Клапан автоматический Danfoss Ду65 – 166 шт. 5. Клапан-парнер Danfoss Ду65 – 166 шт. 6. Клапан Danfoss Ду200 – 6 шт. 7. Клапан предохранительный ADL Ду25 – 6 шт. 8. Фильтр сетчатый Danfoss Ду80 – 83 шт. 9. Бак расширительный Reflex G 500 – 6 шт.	Состояние удовлетворительное
Трубопроводы системы холодоснабжения	Оборудование в составе системы: Труба стальная электросварная прямошовная ГОСТ 10704-91: Ø38x3,0 – 30 п.м.; Ø76x4,0 - 180 п.м.; Ø89x4,0 - 600 п.м.; Ø108x4,0 - 360 п.м.; Ø133x4,0 - 42 п.м.; Ø159x4,5 - 74 п.м.; Ø219x6,0 – 1100 п.м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: Нет. Протяженность труб, требующих ремонта, - <u>0</u> м (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Трубопроводы холодной воды	Оборудование в составе системы: Трубопроводы стальные ВГП оцинкованные ГОСТ 3262-75: Ø15x2,8 328 п.м.; Ø20x2,8 65 п.м.; Ø25x3,2 434 п.м.; Ø32x3,2 580 п.м.; Ø40x3,5 236 п.м.; Ø50x3,5 1481 п.м. Труба стальная электросварная прямошовная оцинкованная ГОСТ 10704-91: Ø76x4,0 275 п.м.; Ø89x4,0 310 п.м.; Ø108x4,0 179 п.м.; Ø219x6,0 26 п.м. Труба стальная электросварная прямошовная ГОСТ 10704-91 Ø57x3,5 25 п.м.; Ø89x4,0 41 п.м.; Ø108x4,0 66 п.м.; Ø133x4,0 47 п.м.; Ø159x4,5 21 п.м.; Ø219x6,0 12 п.м.; Ø273x7,0 1 п.м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: <u>0</u> мм, ___ м
Задвижки, вентили, краны на системе холодного водоснабжения	Оборудование в составе системы: Задвижка 10 шт., в т.ч. 2 шт. с электроприводом на обводных линиях водомерного узла Затвор 55 шт.; Кран шаровой 431 шт.;	Требуют замены или ремонта: задвижек – <u>0</u> шт., вентилей – <u>0</u> шт., кранов - <u>0</u> шт.

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
	Клапан регулирующий, запорный, запорно-регулирующий 23 шт.; Клапан обратный 15 шт.; Клапан предохранительный 0 шт.; Фильтр грязевик 24 шт.;	
Насосы системы холодного водоснабжения	Оборудование в составе системы: Количество – <u>8</u> шт. Марка насоса: Насосная установка 1 зоны (4 насоса) WILO COR-4 HELIX V 1606/SKw-EB-R – 1 шт.; Насосная установка 2 зоны (4 насоса) WILO COR-4 HELIX V 1013/SKw-EB-R – 1 шт.	Состояние удовлетворительное
Трубопроводы противопожарного водопровода	Оборудование в составе системы: Трубопроводы стальные ВГП ГОСТ 3262-75: Ø25x3,2 - 32 п.м.; Ø32x3,2 – 45 п.м.; Ø50x3,5 – 655 п.м. Труба стальная электросварная прямошовная ГОСТ 10704-91: Ø89x4,0 – 3002 п.м.; Ø108x4,0 – 485 п.м.; Ø133x4,0 – 415 п.м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: Нет. Протяженность труб, требующих окраски, - <u>0</u> м
Задвижки, вентили, краны на системе противопожарного водопровода	Затвор – 69 шт.; Кран шаровой – 433 шт.	Требуют замены или ремонта: задвижек – <u>0</u> шт., вентилях – <u>0</u> шт., кранов - <u>0</u> шт.
Шкаф пожарный	НПО-Пульс ШПК 320 – 203 шт.	Состояние удовлетворительное
Насосы системы противопожарного водопровода	Количество – <u>9</u> шт. Марка насоса: 1. Насосная установка системы пожаротушения 1 зоны (2 насоса) WILO CO 2 MVI 7003/2/SK-FFS-R – 1 шт.; 2. Насосная установка системы пожаротушения 2 зоны (2 насоса) WILO CO 2 HELIX V 5205/SK-FFS-R – 1 шт.; 3. Насосная установка системы пожаротушения автостоянки (2 насоса) WILO CO 2 BL 125/265-15/4/SK-FFS-R – 1 шт.; 4. Установка подкачки системы пожаротушения 1 зоны (1 насос) WILO CO 1 HELIX FIRST V 408/J-ET-R – 1 шт. 5. Установка подкачки системы пожаротушения 2 зоны (1 насос) WILO CO 1 HELIX FIRST V 614/J-ET-R – 1 шт.; 6. Установка подкачки системы пожаротушения автостоянки зоны (1 насос) WILO CO 1 HELIX FIRST V 405/J-ET-R 1 шт.	Состояние удовлетворительное
Трубопроводы горячей воды	Оборудование в составе системы: Трубопроводы стальные ВГП оцинкованные ГОСТ 3262-75: Ø15x2,8 – 724 п.м.; Ø20x2,8 - 568 п.м.; Ø25x3,2 - 105 п.м.; Ø32x3,2 - 2391 п.м.; Ø40x3,5 - 235 п.м.; Ø50x3,5 - 1608 п.м. Труба стальная электросварная прямошовная оцинкованная ГОСТ 10704-91: Ø76x4,0 – 485 п.м.; Ø89x4,0 - 295 п.м.;	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. <u>0</u> мм, <u>0</u> м

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
	Ø108x4,0 - 140 п.м.;	
Задвижки, вентили, краны на системах горячего водоснабжения	Оборудование в составе системы: Кран шаровой - 493 шт.;; Клапан регулирующий, запорный, запорно-регулирующий - 49 шт.;; Фильтр грязевик - 8 шт.	Требуют замены или ремонта: здвижек – 0 шт., вентилей – 0 шт., кранов – 0 шт.
Насосы системы горячего водоснабжения	Количество – 4 шт. Марка насоса: 1. Насос циркуляционный ГВС 1 зоны Wilo Helix V 1003-1/16 – 2 шт.;; 2. Насос циркуляционный ГВС 2 зоны Wilo Helix V 603-1/16 2 шт.	Состояние удовлетворительное
Автоматическая пожарная сигнализация (АПС)	Оборудование в составе системы: Автоматизированное рабочее место – 1 шт. Приборы приемно-контрольные – 30 шт. Источник бесперебойного питания с аккумуляторами - 24 шт. Шкафы и модули управления – 1930 шт. Автоматические и ручные пожарные извещатели -3512 шт.	Состояние удовлетворительное
Радиосистема передачи извещений (РСПИ)	Объектовая станция Стелец-Мониторинг исп. 2- 1шт;; Антенна- 1шт.	Состояние удовлетворительное
Система оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ)	Оборудование в составе системы: "Комплект оборудования (центральная стойка)" – 8 шт. Громкоговорители и оповещатели – 1211 шт.	Состояние удовлетворительное
Насосная станция пожаротушения	Количество: Шкаф управления задвижкой – 1 шт. Установка подачи воды для пожаротушения – 3 шт. Установка подпитки – 3 шт. Сигнализатор потока жидкости – 13 шт.	Состояние удовлетворительное
Система видеонаблюдения и охранного телевидения (СОТ)	Количество: Автоматизированное рабочее место - 3 шт. Коммутатор сетевой- 35 шт. (9 шт 16 портов +26 шт.4 порта) IP-камера- 119 шт. Источник бесперебойного питания с аккумуляторами- 20 шт. ЖК Монитор- 5 шт. .	Состояние удовлетворительное
Система контроля и управления доступом (СКУД)	Количество: Автоматизированное рабочее место- 4 шт. Контроллер доступа - 75 шт. Источник бесперебойного питания с аккумуляторами - 78 шт. Точка доступа (считыватель, замок) - 159 шт. Автоматические ворота- 8 шт. IP-домофон - 29 шт. Шлагбаум – 2шт. Автоматическая револьверная дверь – 2 шт.	Состояние удовлетворительное
Структурированные кабельные сети	Количество: Станционный терминал GPON – 1 компл. Источник бесперебойного питания – 11 шт. Абонентский терминал GPON ONT – 54 шт.	Состояние удовлетворительное
Система тревожной сигнализации	Оборудование в составе системы: Пульт селекторной связи – 1 шт. Переговорное устройство – 1 шт. Источник бесперебойного питания с аккумуляторами - 1 шт	Состояние удовлетворительное
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. Холодное водоснабжение: 1.1. Помещения общественного назначения: 1.1.1. Счетчик DN 15 VLF-15U-I Valtec – 8 шт; 1.2. ИТП: 1.2.1. Водосчетчик ВМХ-50 – 1 шт; 1.2.2. Водосчетчик МТКІ-40 – 1 шт; 1.3. ВУ: 1.3.1. Счетчик турбинный СТВУ-80 ДГ – 1шт	Состояние удовлетворительное

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
	2. Горячее водоснабжение: 2.1. Помещения общественного назначения: 2.1.1. Счетчик DN 15 VLF-15U-I Valtec – 8 шт; 3. Теплоснабжение: 3.1. Помещения общественного назначения: 3.1.1. Счетчик SoloSelect 10 M-bus Danfos – 9 шт. 3.2. Узлы учета: 3.2.1. Счётчик ВИС.Т ТС-400-4-4-2-1 – 13 шт. 3.2.2. Счётчик ВИС.Т ТС-200-2-2-1-1 – 15 шт. 4. Электроснабжение: 4.1. ГРЩ, ВРУ: 4.1.1. Меркурий 230 ART-01-17 шт.; 4.1.2. Меркурий 230 ART-02-37 шт.; 4.1.3. Меркурий 230 ART-03-75 шт.; 5. Хозяйственно-бытовая канализация: 5.1. Счетчик на выпуске – расходомер ЭХО-Р-03-1	
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: Трубы высокопрочные чугунные безраструбные SML PAM-GLOBAL: Ø50 - 156 п.м; Ø100 - 2266 п.м.; Ø125 – 5060 п.м.; Ø150 – 35 п.м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. <u>0</u> мм, <u>0</u> м
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество – 7 шт.	Состояние удовлетворительное
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь	Земельного участка по ГПЗУ – 4,4234 га, в том числе: - площадь застройки – 6 754 м ² - покрытия (асфальт, плитка и т.п.) –15 817 м ² (в пределах ГПЗУ, в т.ч. 1 096 м ² - для участка доп. благоустройства); - озеленение – 21 663 м ² (в пределах ГПЗУ, в т.ч. 2 734 м ² - для участка доп. благоустройства) -земельный участок ДОУ -1970,1 м ²	Состояние удовлетворительное
Зеленые насаждения	Деревья – 133шт (в т. ч. 78 сохраняемые) Кустарники – 2 547шт (в т. ч. 41 сохраняемые)	Состояние удовлетворительное
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы есть (есть/нет), (если есть перечислить); - комплект игрового оборудования Project Beregovoy – 1 компл; - игровой комплекс Greenville Tower.044, арт. 902950440000 – 1 шт; - игровой комплекс Combination.1379, арт.9029703700000 9014137900000- 1 шт; - качели Twist.038, арт. TWIST.038- 1 шт; - интерактивная панель GameWall, производитель PlayNetic, арт.GWP003- 1 шт; - качели-балансир Vipru, производитель HAGS, арт.8049488 – 1 шт. - игровой комплекс UniMini Eza St – 1 шт; - качели-балансир HAGS vipru – 1 шт; - балансир Hopper.25 – 3 шт; - балансир Hopper.40 – 2 шт; - пружинная качалка Bob – 2 шт; - пружинная качалка Bob (2 seats) – 1 шт; - столик для песочницы Danny– 1 шт; - интерактивная панель Puppy Maze – 1 шт; - интерактивная панель Tic Tac Toe– 1 шт; - скамейки – 42шт; - урна – 38шт;	Состояние удовлетворительное

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
	<ul style="list-style-type: none"> - песочница с теньвым навесом -1шт; - теневой навес над шахтой Д/У 1шт; - амфитеатр- 1шт; - парковочный столбик съемный – 109 шт; - ограждения – 221 п. м.; - ворота – 3шт; - калитка – 3шт - кенгуру стандарт арт. К-013 – 1шт. - диксон арт. k-003 – 1 шт. - ковдор – арт. k-004 – 1 шт. - брусья гнутые двойные – 1 шт. - контейнерная площадка на три контейнера – 2 шт. - контейнерная площадка на два контейнера – 2 шт. 	
V. Прочее общедомовое имущество		
Элементы благоустройства	<p>Доска для объявлений – 10 шт Почтовые ящики – 1097 шт Кадки для цветов – 12 шт Консоль – 1 шт Стойка ресепшн – 1 шт Камин – 1 шт Стол в зоне коворкинга – 1 шт Стол письменный – 8 Журнальный столик 800*500мм – 2 шт Журанльный столик 600*500мм – 1 шт Стол – 2 шт Журнальный столик Henge Poke Table – 2 шт Журнальный столик Henge SR Table – 1 шт Журнальный столик Henge OR Table – 2 шт Кресло Poliform Seattle Dimensioni – 8 шт Кресло Monteni Kensington – 16 шт Кресло Poliform Santa Monica (Светло-серый) – 4 шт Кресло Poliform Santa Monica (Темно-синий) – 2 шт Диванный модуль – 2 шт Диван прямой – 1 шт Диван угловой – 1 шт Светильник Handle Studio Light Ring Horizontal Poligonal 2200 x 70мм – 3 шт Светильник Handle Studio Light Ring Horizontal Poligonal 1600 x 70мм – 2 шт Светильник Handle Studio Light Ring Horizontal Poligonal 1400 x 70мм – 2 шт Светильник Handle Studio Starlight Lamp 2400 x 1000 x 50мм – 1 шт Светильник Handle Studio Starlight Lamp 2100 x 1300 x 50мм – 1 шт Светильник Handle Studio Jade Burnished and Onyx table lamp – 8 шт Светильник Handle Studio Roxhane office – 2 шт Светильник Flos Aoy – 5 шт Гипсовое панно-навигация – 10 шт Декоративная решетка – 32 шт Стеллаж из латуни + матовое стекло с подсветкой – 8 Зеркало с декоративной раскладкой, обрамление ГСП, шпон с пропиткой – 5 шт Журнальный столик – 4 шт Кресло – 10 шт Декоративная решетка в потолке – 5 шт Матовое стекло с подсветкой – 1 шт Бра – 10 шт Люстра – 26 шт Консоль из латуни – 1 Статуи скульптора Таус М.А. – 3 шт.</p>	Состояние удовлетворительное

Собственник:

_____ / _____ /

Управляющая организация:

Управляющий

_____ / _____ /

М.П.

по доверенности _____

от _____

ПЕРЕЧЕНЬ
и периодичность оказания услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества
собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:
г. Москва, проезд Береговой, дом 3

№п/п	Наименование услуги, работ	Периодичность оказания услуги, работ	Стоимость оказания Услуг руб. / 1 м ² / месяц, в т.ч. НДС
1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества, в соответствии с графиком ППР, с учетом рекомендаций завода изготовителя оборудования, норм и правил		
1.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания лифтового оборудования		
	Организация безопасной эксплуатации лифтового оборудования, руководство работами, ведение эксплуатационной документации	Ежедневно	1,69
	Ежесменное техническое обслуживание (ЕТО) (осмотр общего технического состояния кабины, проверка наличия информации, освещения, исправности кнопок панели управления)	1 раз в сутки	
	Техническое обслуживание лифтового оборудования	Ежемесячное, ежеквартальное, полугодовое, годовое ТО согласно ППР	3,69
	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	Постоянно	
	Подготовка к годовому техническому освидетельствованию	1 раз в год	
	Аварийное обслуживание (освобождение пассажиров из лифта в течение 30 мин. с момента получения заявки, пуск лифта после останова в течение 4-х часов после заявки)	4 часа на устранение неисправности по заявке	
	Проведение годового технического освидетельствования	1 раз в год	
	Страхование ГО при эксплуатации лифта	1 раз в год	
1.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания оборудования системы автоматических ворот и дверей		
	Технический осмотр и обслуживание автоматических ворот паркинга, автоматических и револьверных дверей	Ежедневно осмотр, Ежеквартальное ТО, согласно ППР	0,53
1.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания систем кондиционирования		
	Технический осмотр холодильных машин и системы кондиционирования	Ежедневно, согласно ППР	0,98
	Техническое осмотр VRF системы кондиционирования	Ежедневно, согласно ППР	
	Техническое обслуживание холодильных машин и системы кондиционирования	Ежеквартальное ТО, Полугодовое ТО, годовое ТО согласно ППР	1,95
	Техническое обслуживание VRF системы кондиционирования	Ежеквартальное ТО, Полугодовое ТО, годовое ТО согласно ППР	
	Проверка состояния строительных металлических конструкций. Окраска в доступных местах металлических конструкций антикоррозионными покрытиями.	1 раз в 2 года	
	Проведение испытаний Оборудования, определяющих эффективность работы оборудование и соответствие их паспортным и проектным данным.	1 раз в 2 года	

№п/п	Наименование услуги, работ	Периодичность оказания услуги, работ	Стоимость оказания Услуг руб. / 1 м ² / месяц, в т.ч. НДС
1.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания систем вентиляции		
	Технический осмотр общеобменной вентиляции и оборудования	Ежедневно, согласно ППР	1,60
	Замер температуры воздуха в помещениях подземной части, стилобатной части и жилой части (в местах общего пользования).	2 раза в сутки	
	Выпуск воздуха из узлов смешения подогрева приточной вентиляции	Регулярно при падении давления ниже уровня статического, а также после подпитки	
	Техническое обслуживание общеобменной вентиляции и оборудования	Еженедельно, согласно ППР	
	Замена фильтров приточной вентиляции	2 раза в год	
	Проверка состояния строительных металлических конструкций. Окраска в доступных местах металлических конструкций антикоррозионными покрытиями.	1 раз в 2 года	
	Проведение испытаний системы воздушного отопления и приточной вентиляции, определяющих эффективность работы установок и соответствие их паспортным и проектным данным (ПТЭТЭ, п.9.4.14)	1 раз в 2 года	
1.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания противопожарных систем		
	Технический осмотр насосной станции пожаротушения	Ежедневно, согласно ППР	0,53
	Технический осмотр внутреннего противопожарного водопровода	Ежедневно, согласно ППР	
	Технический осмотр спринклерной системы пожаротушения	Ежедневно, согласно ППР	
	Техническое обслуживание насосной станции пожаротушения	1 раз в месяц, согласно ППР	
	Техническое обслуживание внутреннего противопожарного водопровода	1 раз в месяц, согласно ППР	
	Техническое обслуживание спринклерной системы пожаротушения	1 раз в месяц, согласно ППР	
	Проверка на водоотдачу кранов противопожарного водопровода	2 раза в год	
	Контроль работоспособности противопожарных систем	Круглосуточно	
	Техническое обслуживание автоматической пожарной сигнализации (АПС) и системы оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ)	Ежемесячное ТО, согласно ППР	1,48
	Техническое обслуживание системы дымоудаления	Ежемесячное ТО, согласно ППР	
	Техническое обслуживание системы Автоматического управления пожаротушением (АУПТ)	Ежемесячное ТО, согласно ППР	
1.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания систем электроснабжения		
	Организация работ по безопасной эксплуатации электроустановок, ведение эксплуатационной документации	Ежедневно	
	Ежесменное техническое обслуживание (ЕТО) с перечнем работ согласно Регламента, в том числе:		
	- технический осмотр главных и вводных распределительных устройств (ГРЩ, ВРУ ЦТП, ХВС ПТ) при рабочей нагрузке	1 раз в сутки	
	- технический осмотр с устранением мелких дефектов систем освещения (рабочего и аварийного) технических помещений, помещений общего пользования: парковки, первых этажей	1 раз в сутки	

№п/п	Наименование услуги, работ	Периодичность оказания услуги, работ	Стоимость оказания Услуг руб. / 1 м ² / месяц, в т.ч. НДС
	жилых секций, а также установок наружного, фасадного освещения и сигнальных фонарей		4,16
	Техническое обслуживание системы электроснабжения:		
	- техническое обслуживание с устранением мелких дефектов главных, вводных распределительных устройств (ГРЩ, ВРУ ЦТП, ХВС ПТ) при рабочей нагрузке	Ежемесячное, полугодовое, годовое ТО согласно ППР	
	- техническое обслуживание с устранением мелких дефектов распределительных силовых щитов вентиляции, слаботочных систем, систем обогрева, рабочего и аварийного освещения, шкафов учета, этажных распределительных щитов при рабочей нагрузке	Ежемесячное, полугодовое, годовое ТО согласно ППР	
	- техническое обслуживание с устранением мелких дефектов систем освещения (рабочего и аварийного) технических помещений, помещений общего пользования: парковки, всех этажей жилых секций, лестничных клеток, а также установок наружного, фасадного освещения	Ежемесячное, полугодовое, годовое ТО согласно ППР	
	- техническое обслуживание с устранением мелких дефектов электротехнических устройств технических помещений общего пользования: парковки, первых этажей жилых секций	Ежемесячное, полугодовое, годовое ТО согласно ППР	
	Ежеквартальный технический осмотр с устранением мелких дефектов щитов (шкафов) управления освещением, обогревом воронок, управления тепловыми завесами и пр.	1 раз в 3 месяца	
	Техническое обслуживание систем заземления, молниезащиты	1 раз в 6 месяцев	
	Периодические эксплуатационные испытания электроустановок в объеме согласно требованиям нормативной документации	1 раз в 3 года	
	Проведение контроля качества электрической энергии на вводе в электроустановку на соответствие требованиям ГОСТ 32144 с привлечением специализированной организации	1 раз в 2 года	
	Ремонт и поверка измерительных приборов	в сроки, установленные нормативными документами, и по мере необходимости	0,14
	Проведение поверки общедомовых приборов учета электроэнергии с привлечением подрядной организации	6 ОДПУ 1 раз в 16 лет, 18 трансформаторов тока 1 раз в 8 лет	
	Испытание защитных средств	в сроки, установленные нормативными документами, и по мере необходимости	
1.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания системы отопления, включая тепловые узлы		
	Организация работ по безопасной эксплуатации тепловых энергоустановок, ведение эксплуатационной документации	Ежедневно	
	Ежесменное техническое обслуживание (ЕТО) с перечнем работ согласно Регламента, в том числе:		
	- технический осмотр систем теплоснабжения и оборудования ЦТП	1 раз в сутки	
	- технический осмотр систем теплоснабжения и оборудования венткамер	1 раз в сутки	
	- технический осмотр систем теплоснабжения и оборудования помещений УУТЭ	1 раз в сутки	
	- технический осмотр с устранением мелких дефектов систем отопления, теплоснабжения помещений общего пользования: парковки, лестничных клеток, маршей, холлов, этажных коридоров жилых секций	1 раз в сутки	

№п/п	Наименование услуги, работ	Периодичность оказания услуги, работ	Стоимость оказания Услуг руб. / 1 м ² / месяц, в т.ч. НДС
	Техническое обслуживание системы теплоснабжения, включая тепловые узлы		2,05
	- техническое обслуживание с устранением мелких дефектов систем теплоснабжения и оборудования ЦТП	Еженедельное, ежемесячное, годовое ТО согласно ППР	
	- техническое обслуживание систем теплоснабжения и оборудования венткамер	Еженедельное, ежемесячное, годовое ТО согласно ППР	
	- техническое обслуживание систем и оборудования помещений УУТЭ	Еженедельное, ежемесячное, годовое ТО согласно ППР	
	- техническое обслуживание с устранением мелких дефектов систем отопления, теплоснабжения помещений общего пользования: парковки, лестничных клеток, маршей, холлов, этажных коридоров жилых секций	1 раз в 7 дней в отопительный период	
	Проверка состояния строительных металлических конструкций. Окраска в доступных местах металлических конструкций тепловых сетей антикоррозионными покрытиями	1 раз в 2 года	
	Проведение ревизии запорной арматуры: снятие задвижек для внутреннего осмотра и ремонта (шабрения дисков, проверки плотности колец, опрессовки) (№170, п.5.2.18)	1 раз в 3 года	
	Проверка исправного состояния и соответствия проекту мягких вставок и виброизолирующих оснований насосов. Замена резиновых виброизоляторов и прокладок (№170, п.5.2.29)	1 раз в 3 года	
	Проведение тепловых испытаний водоподогревателей (теплообменников) (№170, п.5.2.1, ГОСТ Р56501-2015, п.6.1.12; ПТЭТЭ, п.10.1.12)	1 раз в 5 лет	
	Проведение замены уплотняющих прокладок фланцевых соединений (ПТЭТЭ, п.9.3.22)	1 раз в 5 лет	
	Проведение поверки общедомовых приборов учета теплоснабжения с привлечением подрядной организации	1 ОДПУ 1 раз в 4 года	
1.8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания системы холодного водоснабжения, канализации, дренажа и ливнеотстоков		
	Технический осмотр насосной станции хозяйственно-питьевого водопровода холодного водоснабжения.	Ежедневно, согласно ППР	2,47
	Технический осмотр хозяйственно-питьевого водопровода холодного водоснабжения.	Ежедневно, согласно ППР	
	Технический осмотр хозяйственно-бытовой и производственной канализации	Ежедневно, согласно ППР	
	Технический осмотр ливневой канализации	Ежедневно, согласно ППР	
	Технический осмотр пристенного дренажа	Ежедневно, согласно ППР	
	Техническое обслуживание насосной станции хозяйственно-питьевого водопровода холодного водоснабжения	Еженедельно, согласно ППР	
	Техническое обслуживание хозяйственно-питьевого водопровода холодного водоснабжения:	Еженедельно, согласно ППР	
	Техническое обслуживание хозяйственно-бытовой и производственной канализации	Еженедельно, согласно ППР	
	Техническое обслуживание ливневой канализации	Еженедельно, согласно ППР	
	Техническое обслуживание пристенного дренажа	Еженедельно, согласно ППР	
	Проведение поверки общедомовых приборов учета водопотребления с привлечением подрядной организации	1 ОДПУ (водоснабжение) 1 раз в 6 лет, 1 ОДПУ (стоки) 1 раз в 2 года	0,02
1.9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания слаботочных систем (видеонаблюдения, СКУД, Система вызова для МГН, АСКУЭ, АСКУТ, АСКУВ, видеодомофония)		
	Услуги телефонной связи для домофонии	Круглосуточно	0,38
	Техническое обслуживание СКУД (Системы контроля управления доступом)	Ежемесячное, ежеквартальное, годовое ТО согласно ППР	

№п/п	Наименование услуги, работ	Периодичность оказания услуги, работ	Стоимость оказания Услуг руб. / 1 м ² / месяц, в т.ч. НДС
	Техническое обслуживание видеонаблюдения	Ежемесячное, ежеквартальное, годовое ТО согласно ППР	1,59
	Техническое обслуживание Системы вызова для МГН (Маломобильной группы населения)	Ежемесячное, ежеквартальное, годовое ТО согласно ППР	
	Техническое обслуживание АСКУЭ (Автоматизированной системы коммерческого учета электроэнергии), АСКУТ (Автоматизированной системы коммерческого учета теплотенергии), АСКУВ (Автоматизированной системы коммерческого учета воды)	Ежемесячное, ежеквартальное, годовое ТО согласно ППР	
	Техническое обслуживание видеодомофонии	Ежемесячное, ежеквартальное, годовое ТО согласно ППР	
	Техническое обслуживание СКС (Структурированных кабельных сетей)	Ежемесячное, ежеквартальное, годовое ТО согласно ППР	
1.10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания оборудования системы радиосистемы передачи извещений (РСПИ)		
	Внешний осмотр системы в целом на предмет выявления изменений в монтаже, механических повреждений, запыленности и загрязнения	Ежемесячно	0,53
	Проверка клеммных соединений на предмет качества монтажа и наличия следов окислов с последующей их прочисткой и перетяжкой	Ежемесячно	
	Проверка внешним осмотром состояния монтажа кабелей, сигнальных линий с последующими ремонтно-восстановительными работами	Ежемесячно	0,18
	Проверка блока питания: - свечение индикаторов; - наличие рабочих напряжений в нагрузках; - переход на питание от аккумуляторной батареи	Ежемесячно	
	Замена аккумуляторных батарей	Ежемесячно	
	Проверка качества радиоканала, уровня связи с дежурно-диспетчерской службой пожарной охраны, устранение недостатков, влияющих на уровень и качество связи	Ежемесячно	
	Проверка работоспособности системы в целом методом имитации режима «Пожар» на одной из зон пожарной сигнализации с проверкой прохождения сигнала в дежурно-диспетчерскую службу пожарной охраны	Ежемесячно	
	Проверка прохождения Тест сигнала на приборы оповещения	Ежемесячно	
	Проверка и контроль работоспособности прибора по внешним признакам: свечение индикаторов, наличие рабочих напряжений на нагрузках, с проверкой перехода на питание от аккумуляторной батареи (АБ).	Ежемесячно	
2.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) Многоквартирного дома		
	Работы, выполняемые в отношении фундаментов	2 раза в год	1,62
	Проверка технического состояния помещений подвалов/паркингов, расположенных в них приемков, входов в подвалы/паркинги и принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение помещений, а также мер, обеспечивающих их санитарное состояние в соответствии с нормативными требованиями.	Ежедневно	
	Контроль за состоянием дверей, ворот подвалов/паркингов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	Ежедневно	

№п/п	Наименование услуги, работ	Периодичность оказания услуги, работ	Стоимость оказания Услуг руб. / 1 м ² / месяц, в т.ч. НДС
	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен колонн и столбов	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год	
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год	
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год	
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу	Ежедневно	
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки помещений, относящихся к общему имуществу	Ежедневно	
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год	
	Проверка кровли на отсутствие протечек, в т. ч. методом пролива. Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше		
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год	
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц. Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	1 раз в неделю	
3.	Аварийно-диспетчерское обслуживание		
	Контроль и управление системой диспетчеризации инженерных систем	Круглосуточно	8,60
	Прием и регистрация заявок с выяснением их причин и характера, оперативного решения вопроса о направлении специалистов на места аварий	Круглосуточно	
	Контроль сроков выполнения заявок; обеспечения переговорной связи с пассажирами лифтов; контроль качества коммунальных ресурсов; контроля за системами АПС; АУПТ, дымоудаления	Круглосуточно	
	Ведения диспетчерского журнала учета заявок и другой оперативной технической документации	Круглосуточно	
	Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах	Незамедлительно, при возникновении аварийной ситуации	
4.	Услуги по уборке мест общего пользования		
	Влажная уборка полов вестибюля первого этажа	Ежедневно	15,09
	Влажная уборка полов холла первого этажа	Ежедневно	
	Влажная уборка полов лифтового холла первого этажа	Ежедневно	
	Влажная уборка полов лифтовых холлов выше первого этажа	Ежедневно	
	Влажная уборка полов помещений (мойки лап животных, мусороприемных камер, санузлов)	Ежедневно	
	Влажная уборка полов колясочных первого этажа	Ежедневно	
	Влажная уборка полов межквартирных лестничных площадок выше первого этажа	Ежедневно	
	Влажная уборка полов лестничных маршей первого этажа	Ежедневно	
	Влажная уборка полов лестничных маршей выше первого этажа	1 раз в неделю	
	Замена грязезащитных ковровых покрытий вестибюля первого этажа	13 ковров в период апрель -октябрь 2 раза в месяц; в период ноябрь-март 1 раз в неделю	

№п/п	Наименование услуги, работ	Периодичность оказания услуги, работ	Стоимость оказания Услуг руб. / 1 м ² / месяц, в т.ч. НДС
	Влажная протирка пыли с колпаков светильников, перил, почтовых ящиков, технических шкафов	1 раз в месяц	
	Влажная протирка пыли с отопительных приборов, подоконников	1 раз в неделю	
	Влажная протирка стен холлов, вестибюлей, лестничных маршей	1 раз в месяц	
	Влажная протирка окон и дверей помещений общего пользования	1 раз в квартал	
	Влажная уборка пола, стен, вызывной панели, дверей в кабине лифта	Ежедневно	
	Влажная протирка плафонов и потолка кабины лифта	1 раз в неделю	
	Мытье входных и межтамбурных дверей	1 раз в месяц	
	Влажная уборка пола подземного паркинга (въезды, проезды)	Апрель-октябрь не менее 1 раза в день; ноябрь-март не менее 2-х раз в день	
	Влажная уборка полов эвакуационной лестничной клетки из паркинга	1 раз в квартал	
	Комплексная и поддерживающая уборка помещения лобби (ресепшен)	Ежедневно	
	Химчистка мебели помещения лобби (ресепшен)	1 раз в год	
	Влажная уборка технических помещений	2 раза в месяц	
	Комплексная и поддерживающая уборка помещений охраны, технического персонала, сантехнического оборудования	Ежедневно	
5.	Работы по мытью остекления окон и витражей		
	Мытье окон и витражей методом промышленного альпинизма	2 раза в год	1,97
6.	Дератизация, дезинсекция		
	Профилактическое обследование с последующей санитарной обработкой помещений ОДИ (Дератизация)	1 раз месяц	0,26
	Профилактическое обследование с последующей санитарной обработкой помещений ОДИ (Дезинсекция)	1 раз месяц	
7.	Обслуживание и благоустройство прилегающей территории, уход за элементами озеленения на земельном участке		
	Выкашивание газонов	2 раза в месяц	0,59
	Полив газонов, зеленых насаждений	По мере необходимости	
	Подрезка деревьев и кустов	2 раза в год	
	Спил аварийных деревьев	По мере необходимости	
	Посадка рассады цветов	1 раз в год	
	Замена погибших растений	По мере необходимости	
	Сезонное удобрение растений и обработка от вредных насекомых	2 раза в год	
	Обработка брусчатки от выросших растений	По мере необходимости	
	Разметка дорожного покрытия	1 раз в год	1,52
	Технический осмотр элементов детских площадок, элементов спортивных площадок, элементов амфитеатра, элементов благоустройства	Ежедневно	

№п/п	Наименование услуги, работ	Периодичность оказания услуги, работ	Стоимость оказания Услуг руб. / 1 м ² / месяц, в т.ч. НДС
	Обслуживание и текущий ремонт элементов детских площадок, элементов спортивных площадок, элементов амфитеатра, элементов благоустройства	По мере необходимости по итогам осмотров	
8.	Уборка прилегающей территории, объектов благоустройства и инфраструктуры		
	Уборка детских и спортивных площадок на придомовой территории	Ежедневно	8,34
	Уборка элементов благоустройства и малых архитектурных форм на придомовой территории	Ежедневно	
	Уборка площадки перед входом в подъезд.	Ежедневно	
	Очистка металлической решетки и приямка	Ежедневно	
	Подметание земельного участка в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см (в теплый период)	Ежедневно	
	Подметание земельного участка в дни с сильными осадками (в теплый период)	1 раз в 2 суток	
	Уборка газонов от листьев, сучьев, случайного мусора (в теплый период)	3 раза в неделю	
	Мытье тротуаров от локальных загрязнений	По мере необходимости	
	Очистка урн от мусора	Ежедневно	
	Промывка урн	По мере необходимости	
	Уборка контейнерных площадок (подметание) и локальная уборка загрязнений	Ежедневно	
	Вывоз мусора из мусороприемных камер на контейнерную площадку по сбору ТКО	Ежедневно	
	Очистка козырьков от мусора, грязи и листьев	По мере необходимости, не менее 2-х раз в год	
	Подметание территории в дни без снегопада	Ежедневно	
	Подметание свежеснеговывпавшего снега толщиной слоя до 2 см	2 раза в сутки	
	Сдвигание свежеснеговывпавшего снега толщиной слоя свыше 4 см	По мере необходимости во время снегопада	
	Ликвидация наледи и скользкости на крыльцах входных групп, тротуаров	1 раз в сутки во время гололеда	
	Удаление сосулек с козырьков над входными группами	По мере необходимости	
	Посыпка территории реагентом или крошкой	2 раза в сутки во время гололеда	
	Очистка территории, площадок от наледи	1 раз в сутки во время гололеда	
	Удаление сосулек с парапетов кровель	По мере необходимости	
	Удаление мусора/листьев с парапетов кровель	По мере необходимости	
	Уборка и складирование свежеснеговывпавшего снега с въездной ramпы паркинга за пределы ramпы	1 раз в сутки во время снегопада	
	Очистка въездной ramпы от наледи, посыпка реагентом или крошкой	2 раза в сутки во время гололеда	
	Вывоз снега	По мере необходимости в зимний период (35 самосвалов по 27 куб.м.)	
9.	Работы по обеспечению вывоза твердых коммунальных отходов (ТКО), организация сбора и утилизация отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.)		
	Сбор мусора и организация вывоза КГМ(крупногабаритный мусор),	ежемесячно	0,41

№п/п	Наименование услуги, работ	Периодичность оказания услуги, работ	Стоимость оказания Услуг руб. / 1 м ² / месяц, в т.ч. НДС
	Организация сбора отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.), заключение договора со специализированной организацией, имеющей лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и контроль их вывоза с территории Объекта	По мере накопления	0,03
10.	Работы по праздничному оформлению лобби и придомовой территории		
	Праздничное оформление лобби и придомовой территории (монтаж, демонтаж конструкций, расходные материалы)	не реже 1 раза в год	0,53
11.	Услуги по управлению зданием		
	Организация и контроль работы по содержанию и обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома:		
	Организация учета и хранения технической документации на Многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке	Ежедневно	
	Заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, а также осуществление контроля за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам	По необходимости	
	Подготовка предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по результатам проведенных осмотров общего имущества в многоквартирном доме и доведение их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме	По необходимости, не реже 1 раза в год	
	Подготовка предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома и доведение данных предложений до сведения Собственников	По необходимости, не реже 1 раза в год	
	Контроль снятия показаний общедомовых приборов учета (ОДПУ) и передача данных в ресурсоснабжающие организации (РСО)	Ежемесячно	
	Контроль за соблюдением условий договоров с ресурсоснабжающими организациями	Ежедневно	
	Предоставление программно-аппаратного комплекса АСУЗ (Автоматизированная система управления Зданием) включая мобильное приложение жителя	Ежемесячно	
	Взаимодействие с собственниками/пользователями помещений:		
	Прием собственников и пользователей помещений по вопросам жизнедеятельности в Многоквартирном доме, рассмотрение заявок, предложений, обращений	Ежедневно по рабочим дням	
	Разработка и внедрение Правил проживания, Правил использования общего имущества, Правил проведения ремонтно-отделочных работ, правила внутриобъектового режима, инструкций для охраны и других правил	1 раз в год	
	Организация Общих собраний собственников, подведение их итогов, сдача документов в ГЖИ	1 раз в год	19,96
	Информирование собственников о временных отключениях водоснабжения, отопления, электроснабжения, проведении работ на общедомовом имуществе	По необходимости	
	Обеспечение работы Wi-Fi в лобби	Круглосуточно	

№п/п	Наименование услуги, работ	Периодичность оказания услуги, работ	Стоимость оказания Услуг руб. / 1 м ² / месяц, в т.ч. НДС
	Ведение Личного кабинета собственника для возможности оформления заявок, оплаты жилищно-коммунальных, дополнительных услуг	Круглосуточно	
	Юридическо-бухгалтерское сопровождение		
	Ведение Счета многоквартирного дома	Ежедневно по рабочим дням	
	Услуги ЕИРЦ (начисление платежей, льгот, распределение поступлений за ЖКУ, рассылка квитанций, выдача выписок из финансово-лицевого счета, взаимодействие с собственниками помещений по вопросам начисления платежей)	Ежедневно по рабочим дням	
	Ведение реестра собственников, заключение договоров с собственниками	Ежедневно по рабочим дням	
	Организация работы по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг	Ежедневно по рабочим дням	
	Предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по договору управления	1 раз в месяц	
	Услуги кадровой службы (подбор, прием персонала, организация аттестации, медицинского осмотра обслуживающего персонала, ведение кадрового учета)	Ежедневно по рабочим дням	
	Прочие:		
	Взаимодействие с органами государственной власти и надзорными органами	По необходимости	
	Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом, размещение информации на ГИС ЖКХ	Объем и периодичность согласно законодательства	
	Контроль использования общего имущества	Ежедневно	
	Услуги DF Cloud On Demand Higt 600 (увеличение производительности дисковой подсистемы)	Ежемесячно	
Итого, руб./кв.м./мес., в т.ч. НДС:			82,90

Примечания:

* - тариф не включает расходы на холодную, горячую воду, стоки и электроэнергию, потребляемые в целях содержания общего имущества многоквартирного дома.

Коммунальные ресурсы/услуги в целях Содержания общего имущества Многоквартирного дома

Холодное водоснабжение на СОИ	Круглосуточно	По факту потребления
Водоотведение на СОИ	Круглосуточно	По факту потребления
Тепловая энергия (на подогрев ХВС для ГВС) на СОИ	Круглосуточно	По факту потребления
Электроэнергия на СОИ	Круглосуточно	По факту потребления
Холодное водоснабжение для ГВС на СОИ	Круглосуточно	По факту потребления

**Перечень, периодичность и стоимость оказания услуг и работ по обслуживанию машиномест
(только для собственников машиномест)**

№п/п	Наименование услуги, работ	Периодичность оказания Услуги	Стоимость оказания услуг руб./м²/месяц с учетом НДС
1	Влажная уборка машиномест	апрель-октябрь не менее 1 раза в день; ноябрь-март не менее 2-х раз в день	19,94
2	Дезинсекция, дератизация машиномест	1 раз месяц	

Собственник:

_____ / _____ /

Управляющая организация:

Управляющий

_____ / _____ /
М.П.

по доверенности _____

от _____

ПЕРЕЧЕНЬ
и периодичность оказания дополнительных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома

№ п/п	Наименование услуги	Периодичность оказания услуги	Стоимость оказания услуг руб./1м ² /месяц с учетом НДС
1	Услуга «Портъе-Сервис» - прием и обработка обращений; - встреча жителей и их гостей - информирование жителей о важных событиях, происшествиях, отключениях коммунальных ресурсов и пр; - консультирование жителей о порядке предоставления дополнительных услуг; - организация доставки товара для жителей, координация работы курьеров; - прием и оформление документов, посылок, доставленных курьерской службой для жителей; - прием и обработка заказа дополнительных услуг - отправка почты; - оформление пропусков; - отслеживание выполнений заявок - контроль за порядком в лобби	Ежедневно, круглосуточно (24/7)	11,35
2	Услуга «Обеспечение внутриобъектового режима» - мониторинг камер наблюдения периметра Многоквартирного дома и общих зон; - реагирование и прибытие на место инцидента при конфликтной ситуации; - вызов полиции и скорой помощи, оказание помощи до прибытия полиции. при угрозе жизни, здоровью жителя.	Ежедневно, круглосуточно (24/7)	13

Собственник:

_____ / _____ /

Управляющая организация:

Управляющий

_____ / _____ /
М.П.

по доверенности _____

от _____

**Правила проживания
и пользования общим имуществом, территорией,
проведения ремонтно-отделочных работ
Жилого комплекса «Береговой»
(далее – «ЖК «Береговой», Комплекс)**

Общие положения

Согласно ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества. После принятия от застройщика помещения собственник несет ответственность за сохранность и правильную эксплуатацию помещения и находящееся в ней оборудование. Данные Правила носят обязательный характер и являются неотъемлемой частью настоящего Договора управления многоквартирным домом ЖК «Береговой». Соблюдение данных Правил позволит Собственнику безопасно и комфортно использовать помещение, Комплекс, сохраняя баланс благоприятных, безопасных, комфортных условий в Комплексе для большинства лиц, пользующихся Комплексом (Собственников, Жителей, Гостей и т.п.), сохранять общее имущество в Комплексе, содействовать сохранению и поддержанию высокого уровня имиджа и репутации Комплекса, минимизировать риски предъявления требований со стороны других Собственников и Пользователей.

Проведение ремонтно-отделочных работ

1. До начала ремонтно-отделочных работ Собственнику необходимо:

1.1. Уведомить Управляющую организацию о начале ремонтно-отделочных работ (а) через мобильное приложение, по электронной почте или (б) письменно в офисе Управляющей организации. Данным уведомлением собственник подтверждает, что пункты 1.1-1.8 настоящих Правил выполнены.

1.2. Ознакомиться с техническими условиями на подключение к инженерным сетям и выделенные мощности на помещение. Технические условия и поквартирные выделенные мощности расположены на сайте Управляющей организации по адресу www.culture-home.ru в разделе документы.

1.3. Предоставить в Управляющую организацию комплект документов от подрядной организации:

- Контактная информация организации, ответственного за производство работ;
- Список сотрудников подрядной организации, осуществляющих ремонтно-строительные работы в помещении
- Оригинал доверенности от Собственника на ответственного за производство работ с правом заказывать пропуски в помещения от имени и по поручению Собственника (в случае, если собственник планирует поручить управление допуском в свою квартиру третьим лицам на период проведения ремонтных работ).

1.4. Рекомендовано на время проведения ремонтных работ оформить страхование гражданской ответственности перед третьими лицами.

1.5. Ознакомить ответственного за производство работ с настоящими правилами.

1.6. Произвести монтаж временных узлов:

- Установить временный унитаз, оборудованный сливным бачком, жестко закрепленным к полу. Унитаз присоединить к системе водоснабжения металлопластиковой трубой с жестким креплением по всей трассе. Унитаз подключить к общедомовому стояку канализации.
- Место водозабора оборудовать мойкой (ванной, душевым поддоном) с жестким креплением к полу. Временный водозабор производить через жестко закрепленный смеситель. Мойку (ванна, душевой поддон) подключить к общедомовому стояку канализации.
- Установить емкость для отстоя строительных суспензий и шламов для недопущения засора канализации.

1.7. До начала ремонтно-строительных работ осуществить фиксацию состояния мест общего пользования (далее – «МОП») на этаже Актом, подписываемым Управляющей организацией и Собственником (либо его ответственным представителем/нанятой Подрядной организацией)

1.8. Осуществить защиту этажа, дверей, зеркал и этажного декора на период проведения работ от лифтового холла до квартиры. Полы в лифтовом холле укрыть оргалитом (линолеумом), откосы лифта и входной двери защитить фанерой/оргалитом, либо иными ударопрочными материалами, обеспечивающими аналогичную или выше степень защиты.

2. Проход на территорию ЖК «Береговой» и погрузо-разгрузочные работы.

2.1. Доступ к Помещению рабочих бригад подрядных организаций осуществляется **строго** через подъезды с внешней стороны ЖК «Береговой» (для корпусов 1,2 через калитку, расположенную между корпусами). Схема территории с обозначением входов на территорию и в подъезды размещена на сайте Управляющей организации <https://culture-home.ru> .

2.2. Доставка строительных материалов, оборудования, а также мебели производится **строго** через паркинг.

2.3. Для перевозки строительных материалов и оборудования, а также строительного мусора используется грузовой лифт.

2.4. Для проезда в паркинг с целью осуществления погрузо-разгрузочных работ необходимо не менее чем за 1 (один) час до приезда заказать пропуск через мобильное приложение (либо на стойке портье, либо в офисе Управляющей организации), с указанием желаемого времени допуска, государственного номера и марки авто.

2.5. Въезд в паркинг ограничен высотой 2,1 м. В случае превышения габаритов транспорта по высоте разгрузка/погрузка строительных материалов проводится на территории перед въездом в подземный паркинг на специально отведенной площадке, далее вниз по рампе с использованием тележек, далее через паркинг до нужного лифтового холла.

2.6. Для погрузо-разгрузочных работ в лифт можно использовать тележки. По запросу тележки будут предоставлены Управляющей организацией в порядке очередности по мере их высвобождения.

2.7. Время погрузо-разгрузочных работ внутри паркинга и снаружи в период проведения ремонтных работ не может превышать 1 (одного) часа.

2.8. В случае превышения лимита, указанного в п.2.7. настоящих правил Управляющая организация имеет право на взимание платы с владельца автомобиля в соответствии с тарифами гостевого паркинга.

2.9. Строительные материалы перевозятся в лифтах **строго** в упакованном виде, не допускающем повреждения или засорения лифтов и мест общего пользования.

2.10. При производстве погрузо-разгрузочных работ не допускается подпирать двери, производить действия, включая демонтаж оборудования, мешающие работе автоматических доводчиков дверей.

2.11. По окончании погрузо-разгрузочных работ необходимо устранить загрязнение мест общего пользования в случае необходимости. При невозможности самостоятельно устранить загрязнения надлежит обратиться в Управляющую организацию для заказа дополнительной уборки за отдельную плату.

2.12. При пользовании лифтовым оборудованием необходимо: не допускать перегрузки лифта, осуществлять перевозку грузов в лифте только в упакованном виде, располагать груз равномерно по всей площади кабины лифта, не подпирать двери лифтовой кабины, соблюдать правила пользования лифтом, размещенные внутри лифта.

3. Утилизация строительного мусора.

3.1. Упаковка, размещение и вывоз строительного мусора, а также крупногабаритного мусора производится собственником помещения (либо нанятыми им лица) самостоятельно, в заранее заказанный контейнер для крупногабаритного и строительного мусора. Необходимо согласовать с Управляющей организацией за 1 (один) календарный день размещение контейнера на местах, предназначенных для данной цели. Схема территории с указанием мест расположения площадки для размещения контейнеров размещена на сайте Управляющей организации <https://culture-home.ru>. Собственник имеет возможность заказать контейнер для строительного мусора в Управляющей организации, для этого необходимо обратиться через мобильное приложение (либо лично через портье, офис Управляющей организации) за 1 (один) календарный день до предполагаемой даты утилизации строительного мусора с указанием требуемого объема.

4. Порядок проведения ремонтно-отделочных работ.

4.1. Собственник Помещения обязан при проведении ремонтно-отделочных работ **строго** придерживаться технических условий, указанных в п.1.2. В частности, не превышать выделенные мощности на Помещение.

4.2. При начале монтажа системы кондиционирования проект данных работ необходимо передать в Управляющую организацию.

4.3. **Строго запрещается** подключение к вентиляционной системе дома, включая вывод кухонных вытяжек и пр.

4.4. **Строго запрещается** изменение архитектурного облика многоквартирного дома, включая нарушение целостности фасада. Под изменением архитектурного облика Стороны понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Многоквартирного дома (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров на фасаде здания, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон, сверление фасада отверстиями **любого** диаметра, размещение внешних блоков кондиционеров, остекление террас и пр.).

4.5. Отделочно-ремонтные работы, затрагивающие общедомовые коммуникации (вентиляция, кондиционирование, отопление, водоснабжение, электроэнергия, пожарная сигнализация и пр.), проводятся **строго** после согласования с Управляющей организацией.

Разделение ответственности производится по коммуникациям в соответствии с Приложением 5 к Договору.

4.6. Внесение изменений в общедомовое имущество, включая установку перегородок, дополнительных дверей, камер видеонаблюдения и пр., без одобрения на общем собрании собственников помещений не допускается.

4.7. Переустройство Помещения – это установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования (например, установка раковины, унитаза на местах, отличных от проектной документации).

Перепланировка Помещения – это изменение его конфигурации (например, объединение/расширение санузла, перенос/расширение межкомнатных дверных проемов, перенос несущих стен и пр.).

В случае переустройства и/или перепланировки необходимо: 1) согласовать переустройство/перепланировку с Государственной жилищной инспекцией города Москвы (далее – «МЖИ»); 2) после завершения согласования копию согласия МЖИ на осуществление переустройства и/или перепланировки необходимо передать на хранение в Управляющую организацию.

Управляющая организация вправе проверить соответствие ремонтно-отделочных работ по переустройству/перепланировке согласию МЖИ.

4.8. Складирование и хранение строительных материалов, мебели, оборудования, строительного мусора и т.п. **строго запрещено** в местах общего пользования (на разгрузочной площадке, в лифтовых холлах, в приквартирных холлах, на пожарной лестнице, придомовой территории и пр.).

4.9. Не допускается загрязнение общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта вне специально обозначенных для этих целей мест.

4.10. Не допускается слив в системы канализации жидких отходов, содержащих остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем. Такие отходы подлежат сбору в специальные емкости, обезвоживанию и вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора.

4.11. Ремонтно-отделочные работы производятся с соблюдением Закона г. Москвы от 12.07.2002 №42 «О соблюдении покоя граждан и тишины в городе Москве», **строго запрещены** ремонтно-отделочные работы в период с 19.00 до 9.00 часов, с 13.00 до 15.00 часов, в воскресенье и праздничные дни.

4.12. При проведении ремонтно-отделочных работ рекомендуем привлекать рабочих, имеющих необходимые и достаточные опыт, квалификацию, а также требуемые допуски и разрешения на проведение отдельных видов строительных работ.

Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома и собственности третьих лиц, которые возникли в связи с ненадлежащим выполнением ремонтно-отделочных работ.

4.13. По окончании производства ремонтно-строительных работ Собственник (либо ответственный представитель Собственника/Подрядная организация) обязан подписать Акт сдачи-приемки МОП этажа с Управляющей организацией.

4.14.

4.15.

5. Курение и нахождение на территории ЖК «Береговой» в алкогольном/наркотическом опьянении

5.1. Курение в местах общего пользования (лестницах, коридорах, холлах и т.д.) и территории **строго запрещено** за исключением специально отведенных и обозначенных для этих целей мест (схема территории с указанием мест размещена на сайте Управляющей организации <https://culture-home.ru>).

5.2. Нахождение в местах общего пользования в алкогольном/наркотическом опьянении, потребление алкогольной продукции, наркотических средств, психотропных веществ **строго запрещено**.

6. Ответственность за нарушение правил проведения ремонтно-отделочных работ

6.1. Собственник Помещения несет ответственность в соответствии с законодательством РФ.

6.2. Управляющая организация устанавливает факт нарушения настоящих правил проведения ремонтно-отделочных и выдает Собственнику Помещения предписание о прекращении/устранении нарушения и компенсации убытков, возникших в результате такого нарушения. В случае отказа Собственника принять указанное предписание или его отсутствия в Помещении более 3 (трех) календарных дней, предписание направляется заказным письмом или на электронную почту, указанную Собственником в реквизитах настоящего Договора.

6.3. Собственник несет полную ответственность в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством, в том числе и материальную, за вред, причиненный общему имуществу собственников, жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при осуществлении ремонтно-строительных работ в Помещении.

Проживание и пользование общим имуществом, территорией

7. Пользование внутренним двором

7.1. В жилом комплексе «Береговой» предусмотрен закрытый внутренний двор «без машин».

7.2. Заезд транспортного средства во внутренний двор запрещен за исключением: уборочной техники, специальной техники для выполнения работ, аварийных бригад, а также машин экстренных служб (скорая помощь, МЧС, пожарная и т.д.).

7.3. Во внутреннем дворе запрещен выгул домашних животных. На всей территории Комплекса животных следует держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ними. Крупные собаки и собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования должны быть в намордниках и на строгом, коротком поводке. Владельцами должна быть исключена возможность свободного, неконтролируемого передвижения животного при пересечении проезжей части автомобильной дороги, в лифтах и местах общего пользования, во дворах домов, на детских и спортивных площадках. Резиденты, перемещающиеся с животными к месту выгула (в лифте, холлах, площадках подъездов, придомовой территории и др.) обязаны иметь необходимые санитарные средства и обеспечивать немедленную уборку экскрементов и иных результатов жизнедеятельности своих животных. По окончании прогулки, лицо, сопровождающее животное, обязано убрать остатки грязи, снега и прочих загрязнений с лап животного в специально предназначенном для этого помещении, расположенной в зоне первого этажа каждого корпуса.

7.3.

7.4. Во внутреннем дворе запрещено распитие спиртных напитков, употребление наркотических средств в любом виде, психотропных веществ и их аналогов в любом виде, нахождение в состоянии алкогольного или наркотического опьянения, курение вне специально отведенных мест.

7.5. Во внутреннем дворе запрещено выбрасывать мусор вне урны, каким-либо способом портить общее имущество и материальные ценности, производить действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов, находящихся на территории, курение, использование малых архитектурных форм не по назначению, проведение шумных мероприятий, мешающих покою граждан; громкое прослушивание музыки/трансляций, хождение по газонам, а также самовольная высадка или уничтожение растений (включая изъятиязачасти растений «для рассады»).

8. Пользование внешней территорией

- 8.1. Периметр жилого квартала открытый, со свободным заездом с Берегового проезда.
- 8.2. На внешней территории предусмотрены зоны парковки, зоны разгрузки /погрузки, зоны размещения площадок бытового и строительного мусора в соответствии со схемой, размещенной на сайте Управляющей организации <https://culture-home.ru>.
- 8.3. На внешней территории запрещено: парковаться вне отведенных для этого мест/заезжать на газоны, перекрывать проходы/подъезды к мусорным площадкам или подъездам, преграждать проезд, занимать парковкой выделенные места для разгрузки/погрузки, заезжать на территорию крупногабаритному транспорту (свыше 10т), заезжать на территорию на не исправном автомобиле, который может нанести ущерб общему имуществу (н-р, капающее масло и пр.)

9. Доступ на территорию комплекса

9.1. **Доступ жителей** с внешней стороны во внутренний двор осуществляется с использованием системы контроля доступа через:

- калитки, расположенные между корпусами 1-2 и 7-8
- подъезды со сквозным проходом
- лобби корпуса 6.

9.2. Доступ жителей в подъезды, калитки, паркинг, велосипедные осуществляется с использованием BLE-технологии при помощи мобильного приложения Управляющей организации, либо по физической карте доступа, полученной вместе с ключами от квартиры. Заказать дополнительные карты доступа можно в управляющей организации через мобильное приложение.

9.3. В случае утери карты доступа просьба незамедлительно сообщить в Управляющую организацию во избежание несанкционированного проникновения посторонних лиц на территорию комплекса

9.4. **Доступ гостей, посетителей, личного обслуживающего персонала, курьеров** на территорию осуществляется через:

- лобби в сопровождении жителя
- лобби, если на гостя есть заявка от жителя в мобильном приложении
- подъезды с внешней стороны корпусов, если житель открыл дверь посредством домофона, либо передал гостю код-пароль для входа. Код-пароль оформляется жителем самостоятельно в мобильном приложении Управляющей организации.

9.5. **Доступ строителей, ремонтных бригад** осуществляется:

без материалов/инструментов через входы в подъезды с внешней стороны, а для корпусов К1, К2 - через калитку ограждения внутреннего двора;

с материалами/инструментами строго через паркинг.

9.6. Проход строительных бригад через лобби запрещен.

9.7. Нахождение в грязной и пачкающей одежде на территории комплекса запрещено.

10. Пользование Лобби

10.1. Центральный лобби (корпуса 6), а также лобби корпусов работают круглосуточно и предназначено для встречи или ожидания гостей, работы или отдыха.

10.2. Нахождение в лобби с домашними животными разрешено при условии:

- животное изолировано (в сумке, переноске, клетке и т.п.);
- питомец на поводке рядом не дальше 1 метра от владельца. В случае нахождения в лобби с крупными и потенциально опасными породами домашних животных необходимо соблюдение требований о постоянном пребывании питомца в наморднике.

10.3. Запрещено:

- нахождение домашних животных на мягкой мебели в лобби;
- курение, в том числе электронных сигарет (в том числе вейп), кальяна и т.д.
- проведение коммерческих выставок/мероприятий (дней рождений, презентаций и пр.) без предварительного согласования с Управляющей организацией;
- вход и нахождение в лобби с велосипедами, самокатами.

11. Места общего пользования

11.1. Размещение в местах общего пользования (коридорах, приквартирных и лифтовых холлах, паркинге, территории и т.д.) цветов, предметов мебели и декора, личных вещей (велосипедов, колясок, самокатов и пр.), а также строительного и бытового мусора **строго** запрещено.

11.2. Во избежание нарушений правил пожарной безопасности загромождением и/или захламлением эвакуационных путей в местах общего пользования вещами и/или строительными материалами, Управляющая организация направляет Собственнику предписание любым из способов, указанных в п. 8.9 Договора, с требованием об устранении нарушений и препятствий в пользовании общим имуществом в течение 5 (пяти) календарных дней. При отсутствии у Управляющей организации сведений о лицах, которым принадлежат указанные вещи/строительные материалы, Управляющая организация размещает предписание о необходимости устранения нарушений и препятствий в пользовании общим имуществом рядом с местами захламления и на информационных стендах. В случае если Собственник не устранил нарушения в течение 5 (пяти) календарных дней с момента направления/размещения указанного предписания, Управляющая организация вправе демонтировать, вынести из мест общего пользования вещи, строительные материалы, загромождающие и/или захламляющие эвакуационные пути в помещениях общего пользования и по своему выбору передать их на хранение либо вывезти в качестве отходов с последующим отнесением расходов на демонтаж, вынос, хранение и/или вывоз отходов за счет соответствующего Собственника.

11.3. В местах общего пользования Собственник не вправе нарушать общественный порядок, требования Закона г. Москвы от 12.07.2002 №42 «О соблюдении покоя граждан и тишины в городе Москве».

11.4. На места общего пользования распространяется действие Федерального закона от 22.11.1995г. № 171-ФЗ «О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции».

11.5. В местах общего пользования не допускается содержание/выгул животных.

12. Пользование паркингом

Размещение транспортного средства на территории паркинга не является заключением договора хранения. Управляющая организация не несет ответственности за сохранность транспортных средств или иного имущества, размещенного на территории паркинга, в том числе оставленного в транспортных средствах.

Территория паркинга частично контролируется видеокамерами. Записи видеокамер предоставляются в соответствии с Федеральным законом № 152 от 27.07.2006 г., видеоматериал с системы видеонаблюдения не может быть предоставлен в свободной форме. В соответствии с действующим законодательством, УК предоставит необходимую информацию (при ее наличии) уполномоченному органу.

Режим работы паркинга: въезд и выезд круглосуточно.

12.1. Доступ в паркинг осуществляется для владельцев машиномест по метке, выданной при получении парковочного места.

12.2. Доступ в паркинг для гостей, доставки грузов осуществляется по предварительной заявке через мобильное приложение (или на стойке портье/офисе Управляющей организации) при помощи системы распознавания номеров. В случае невозможности проезда (н-р, из-за загрязненности номера) необходимо связаться с портье через стойку на въезде в паркинг.

12.3. Въезд в паркинг ограничен высотой 2,1 м. В случае превышения габаритов транспорта по высоте, разгрузка/погрузка проводится на территории перед въездом в подземный паркинг на специально отведенной площадке, далее вниз по рампе с использованием тележек, далее через паркинг до нужного лифтового холла.

12.4. Размещение гостей возможно на гостевом паркинге по тарифам гостевого паркинга, либо на принадлежащем собственнику машиноместу (с предварительным указанием номера занимаемого места в заявке на гостя).

12.5. Собственник обязан содержать принадлежащее ему парковочное место в чистоте.

12.6. Движение и размещение транспортного средства на территории паркинга должно осуществляться исключительно в соответствии с нанесенной дорожной разметкой и установленными указателями, регулирующего движение. Парковать транспортное средство на машиноместе необходимо строго по разметке.

12.7. Паркинг оснащен автоматическими шлагбаумами и воротами с фотоэлементами безопасности. С момента полного открытия въездных ворот и шлагбаума водитель обязан без задержек начать движение в нужном направлении. Остановка и высадка пассажиров в зоне пандуса категорически запрещена. Запрещается совершать попытку проезда под закрывающийся шлагбаум, закрывающиеся ворота.

12.8. Запрещено:

- занимать чужие места, даже на короткий период (разгрузки, погрузки и пр.), а также

технологические проходы, не предназначенные для стоянки, блокировать проезды, пешеходные дорожки, эвакуационные выходы;

- закрывать номерные знаки транспортных средств чехлами;
- резко трогаться с места парковки, оставляя следы на покрытии;
- оставлять в транспортных средствах без присмотра детей и животных;
- выгуливать животных;
- хранить моторное топливо в дополнительных емкостях, кроме баков транспортного средства;
- передавать третьим лицам полученные электронные карты доступа;
- парковать транспортное средство за пределами парковочного места, определенного разметкой;
- хранить шины, горючие жидкости, не горючие вещества в сгораемой упаковке, взрывчатые вещества на машиноместах, а также иные вещи, хранение которых запрещено правилами пожарной безопасности;
- проводить ремонт транспортного средства;
- курить, распивать спиртные напитки, использовать помещение не по назначению.
-

В случае возникновения пожара на уровне возгорания и/или задымления помещения паркинга:

- покиньте уровень паркинга через ближайшие эвакуационные лестницы и коридоры (двери с указателями «ВЫХОД»), а затем территорию паркинга;
- не пользуйтесь лифтами, поднимитесь на улицу по лестнице;
- по возможности сообщите о пожаре, возгорании, задымлении в экстренные службы, любому сотруднику Управляющей организации и другим пользователям, клиентам паркинга, находящимся на её территории любым доступным способом.

13. Пользование колясочными

13.1. В подъездах на 1 этаж оборудованы колясочные комнаты.

13.2. Хранение иных вещей, кроме колясок (самокатов, санок, лыж, игрушек и т.д.) запрещено.

14. Сбор и утилизация бытового мусора

14.1. В каждом подъезде на 1 этаже предусмотрена комната сбора мусора. Мусор собирается в контейнеры 0,4 м³ и выносятся сотрудниками клининговой компании по мере наполнения в мусорные контейнеры на внешней территории комплекса.

14.2. Запрещено оставлять мусор в подъезде, паркинге, иных местах общего пользования, а также размещать бытовой мусор из квартиры в уличные урны.

15. Размещение рекламы

15.1. Размещение рекламной информации на информационных стендах, расположенных при входе в подъезды запрещено.

Размещение информации о продаже/аренде на фасаде дома запрещено.

Действия в случае пожара в Комплексе

- Соблюдайте спокойствие.
- Позвонить по телефону 01 или 112 и вызвать пожарных и спасателей. Вызов на номер 112 возможен с мобильного телефона даже при отсутствии SIM-карты. Необходимо указать точный адрес и этаж и, по возможности, встретить спасателей и пожарных.
- Отключить все электроприборы рубильником в коридоре и на кухне. В случае если загорелся телевизор: отключить от сети и накрыть его мокрым покрывалом.
- Закрыть окна и двери, чтобы убрать сквозняк и доступ кислорода для горения.
- На начальной стадии можно попытаться погасить огонь самостоятельно: лучше всего воспользоваться огнетушителем. Или плотно накрыть очаг возгорания тканью, засыпать землей, если горит не масло - залить водой. При неудаче - начать эвакуацию.
- Взять маленьких детей на руки и вынести их из помещения, помочь пожилым людям, оказать помощь пострадавшим.
- Быстро выйти из зоны пожара, заранее прикинув безопасный маршрут. Не пользоваться лифтом! При необходимости использовать запасные пожарные выходы и лестницы.

- Брать с собой нужно только документы и деньги, ценные вещи, которые можно унести за один раз.
- Обязательно использовать простейшие средства защиты органов дыхания от угарного газа: смоченные водой платки, простыни, ватно-марлевые повязки.
- При сильном задымлении передвигайтесь ползком к выходу, так как внизу около пола дыма меньше и ниже вероятность потерять сознание.
- Уходя, не закрывать входную дверь на ключ.
- При невозможности покинуть помещение, стараться обратить на себя внимание: выбить окно, кричать и размахивать яркой тканью.

Собственник:

_____ / _____ /

Управляющая организация:

Управляющий

_____ / _____ /

М.П.

по доверенности _____

Акты разграничения эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственников помещений

АКТ №1

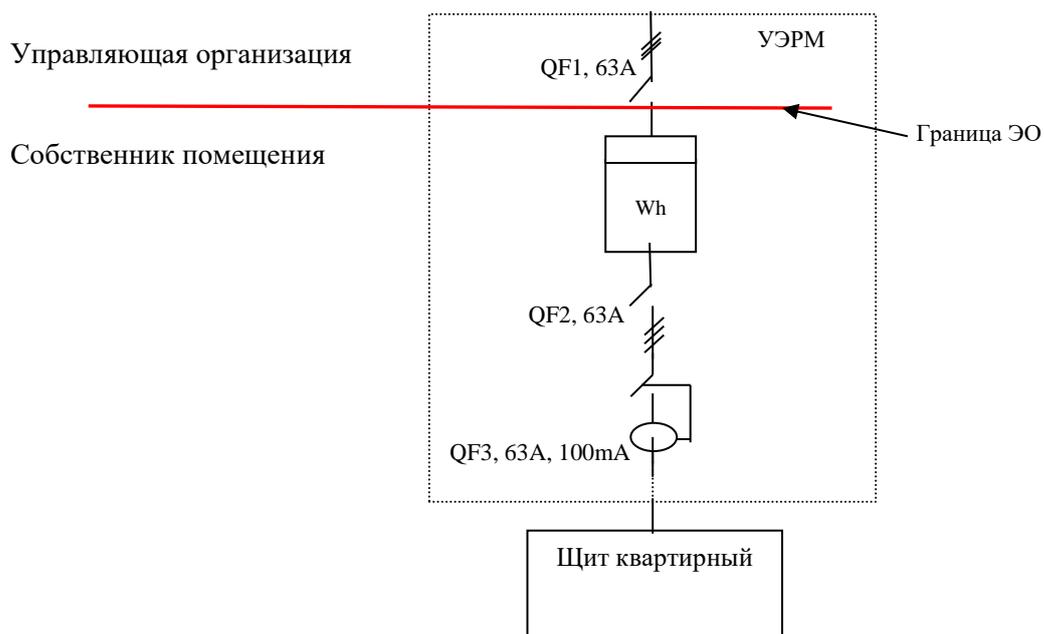
разграничения и
эксплуатационной ответственности
(помещение – квартира)

Система энергоснабжения
наименование системы

Электроснабжение осуществляется от этажного УЭРМ на напряжение 220/380В, согласно следующей схемы:

1. Границей эксплуатационной ответственности (ЭО) между Управляющей организацией и Собственником по электроснабжению Помещения являются наконечники отходящего кабеля на вводном выключателе QF1 в УЭРМ.
2. Граница разграничения выделена на схеме № 1 и обозначена красным цветом.
3. Электросети до вводного выключателя–разъединителя, вводной выключатель–разъединитель QF1, обслуживает Управляющая организация.
4. Счетчик электрической энергии, автоматический выключатель, устройство защитного отключения, расположенные в УЭРМ, отходящие от УЭРМ электросети, щит квартирный, обслуживает Собственник.

Схема № 1



АКТ №1.1

разграничения и
эксплуатационной ответственности
(нежилое помещение)

Система энергоснабжения

Электроснабжение осуществляется от Вводно распределительного устройства (ВРУ) на напряжение 220/380В, согласно следующей схеме:

1. Границей эксплуатационной ответственности (ЭО) между Управляющей организацией и Собственником (Арендатором) нежилого помещения по электроснабжению Помещения являются контакты отходящего от вводного рубильника кабеля, расположенного в ВРУ.
2. Граница разграничения выделена на схеме № 1.1 и обозначена красным цветом.
3. Электросети до вводного выключателя-разъединителя, вводной выключатель-разъединитель QS, обслуживает Управляющая организация.
4. Счетчик электрической энергии, автоматический выключатель, устройство защитного отключения, отходящая кабельная линия, распределительный щит в помещении, обслуживает Собственник.

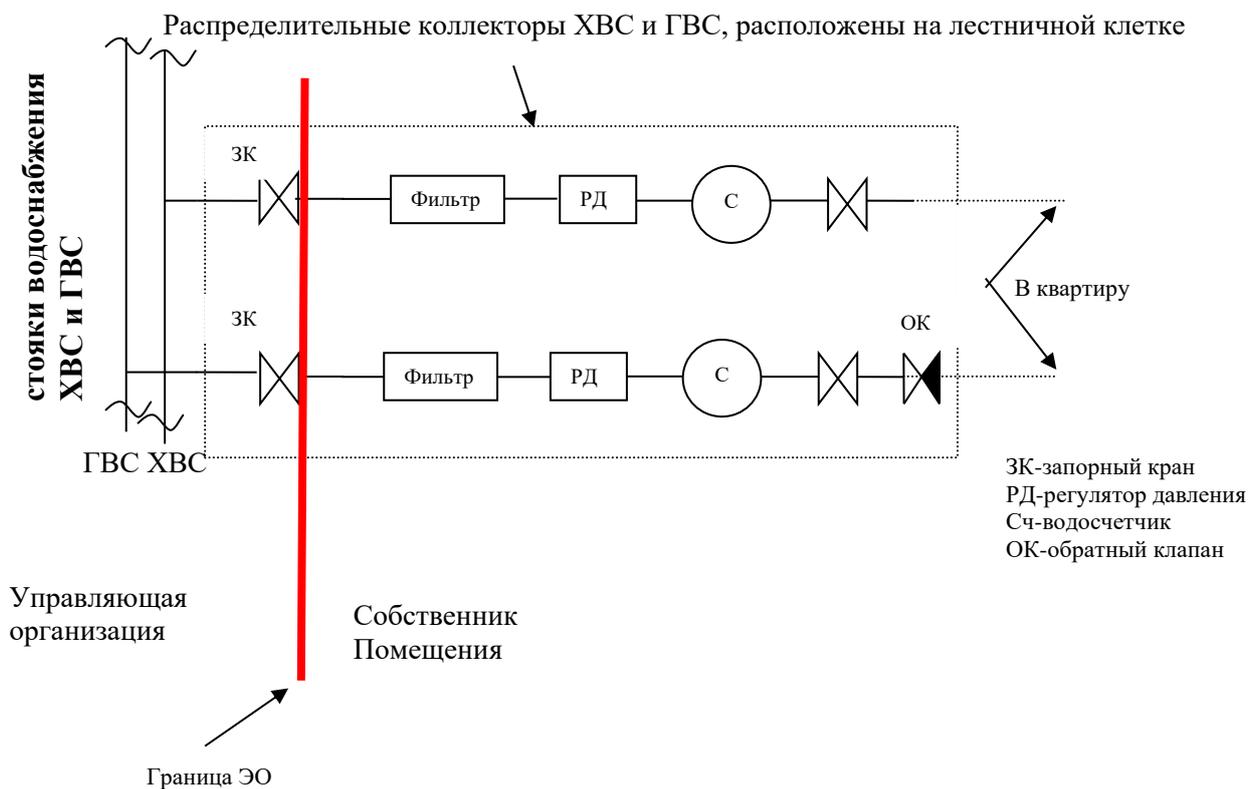
Схема № 1.1



АКТ №2
разграничения
эксплуатационной ответственности
(помещение – квартира)

Система холодного водоснабжения (далее – «ХВС»)
и горячего водоснабжения (далее – «ГВС»)
наименование системы

Схема № 2



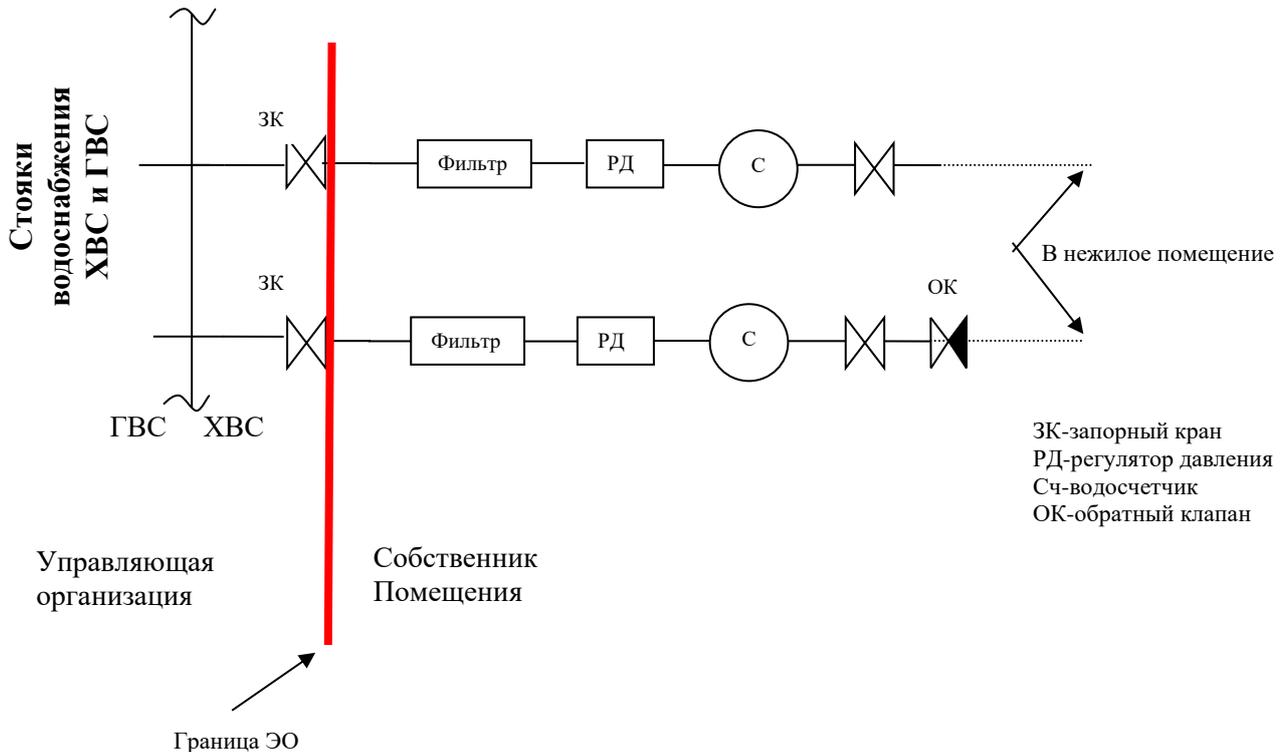
1. Граница ЭО после первого запорного крана по резьбовому соединению на распределительных коллекторах ХВС и ГВС, расположенных на этажной лестничной клетке обозначена красной линией.
2. Стойки водоснабжения и первые от стояков запорные краны на распределительных коллекторах обслуживает Управляющая организация.
3. Всю последующую водопроводную арматуру (от первых запорных кранов на распределительном коллекторе) с сантехническим обслуживанием в квартире обслуживает Собственник

АКТ №2.1

разграничения
эксплуатационной ответственности
(нежилое помещение)

Система холодного водоснабжения (далее – «ХВС»)
и горячего водоснабжения (далее – «ГВС»)
наименование системы

Схема № 2.1

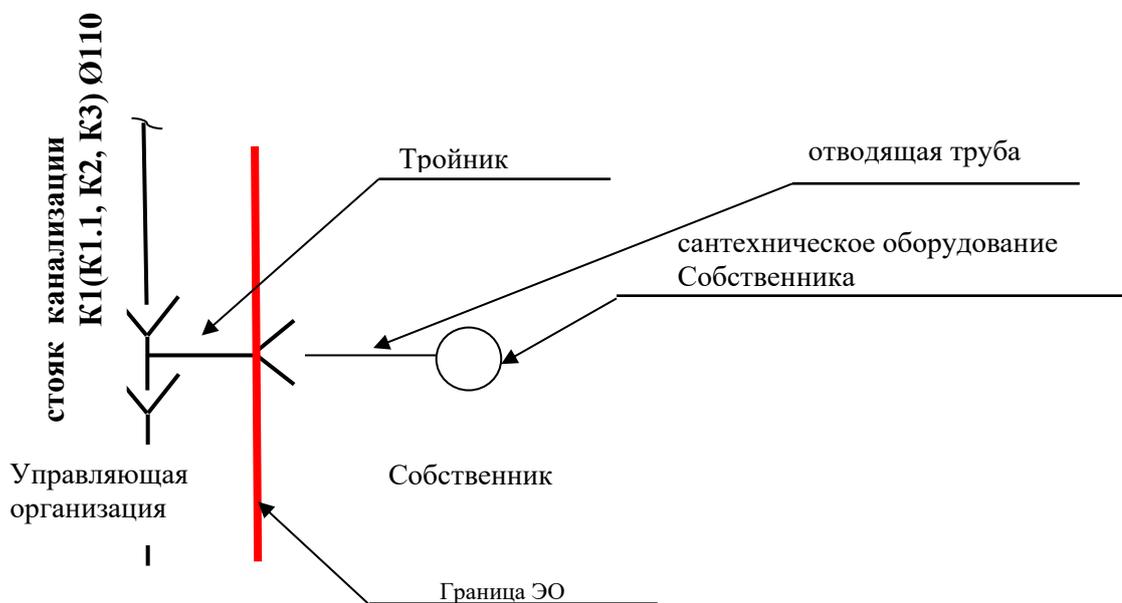


1. Граница ЭО после первого запорного крана по резьбовому соединению на распределительных коллекторах ХВС и ГВС, расположенных в нежилом помещении обозначена красной линией.
2. Стойки водоснабжения и первые от стояков запорные краны на распределительных коллекторах обслуживает Управляющая организация.
3. Всю последующую водопроводную арматуру (от первых запорных кранов на распределительном коллекторе) с сантехническим оборудованием в нежилом помещении обслуживает Собственник помещения.

АКТ №3
разграничения
эксплуатационной ответственности
(жилое, нежилое помещение)

Система хозяйственно-бытовой канализации
наименование системы

Схема № 3



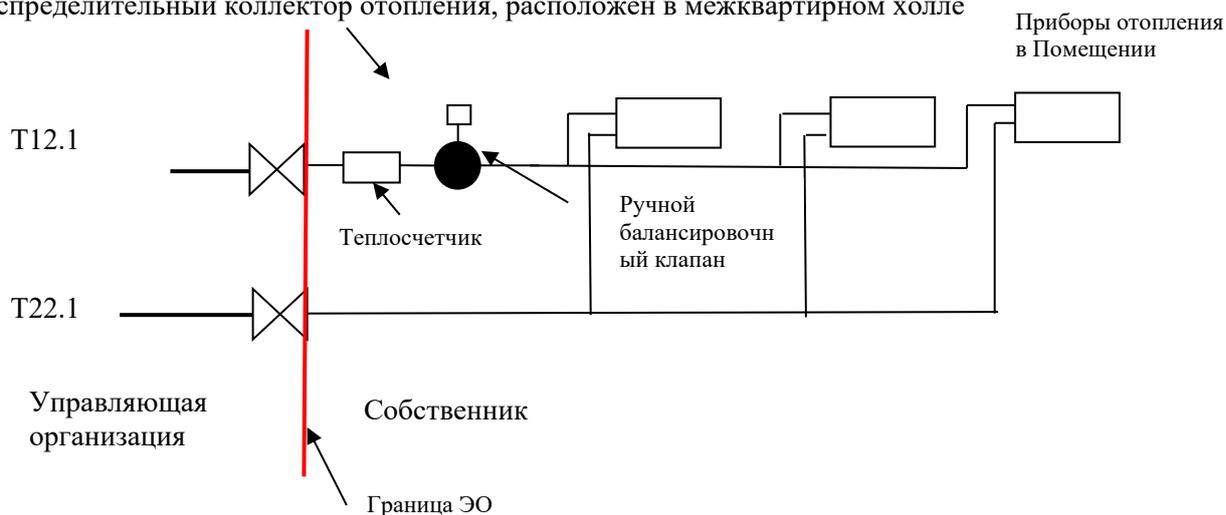
1. Граница ЭО бытовой (технологической) канализации по выходному патрубку тройника бытовой (технологической) канализации в помещении Собственника обозначена красной линией.
2. Стояки канализации обслуживает Управляющая организация.
3. Сантехоборудование в квартире (нежилом помещении), канализационные выпуски от них обслуживает Собственник помещения.
4. В местах прохождения общедомовых коммуникаций, проходящим по территории помещения Собственника рекомендуется установка лючков размерами 30х30 для проведения осмотра на наличие протечек и устранения аварийных ситуаций.
5. При проведении строительно-монтажных и отделочных работ собственник помещения при закрытии систем канализации последующими отделочными слоями Собственник помещения обязан устанавливать в зоне монтажа ревизий люки не менее 30х30см для проведения регламентных работ устранения аварийных ситуаций.

АКТ №4
разграничения
эксплуатационной ответственности
(помещение – квартира)

Система теплоснабжения(отопления)
наименование системы

Схема № 4

Распределительный коллектор отопления, расположен в межквартирном холле

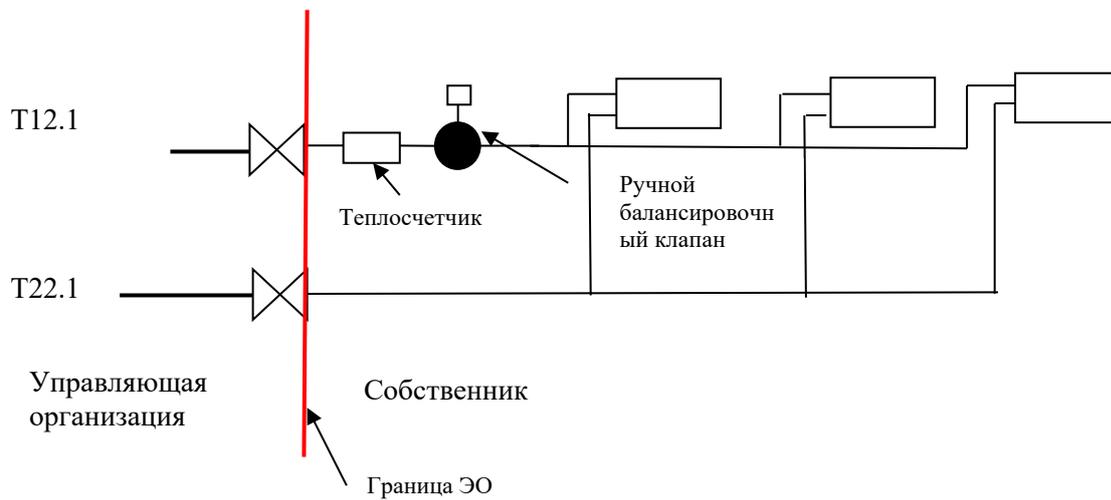


1. Граница ЭО после первых запорных кранов по резьбовому соединению на распределительном коллекторе системы отопления, расположенном на этажной лестничной клетке и обозначена красной линией.
2. Стояки отопления и первые от стояков запорные краны на распределительном коллекторе обслуживает Управляющая организация.
3. Всю последующую сантехническую арматуру (от первых запорных кранов на распределительном коллекторе, а также теплосчетчик), и приборы отопления в помещении обслуживает Собственник помещения.

АКТ №4.1
разграничения
эксплуатационной ответственности
(нежилое помещение)

Система теплоснабжения
наименование системы

Схема № 4.1

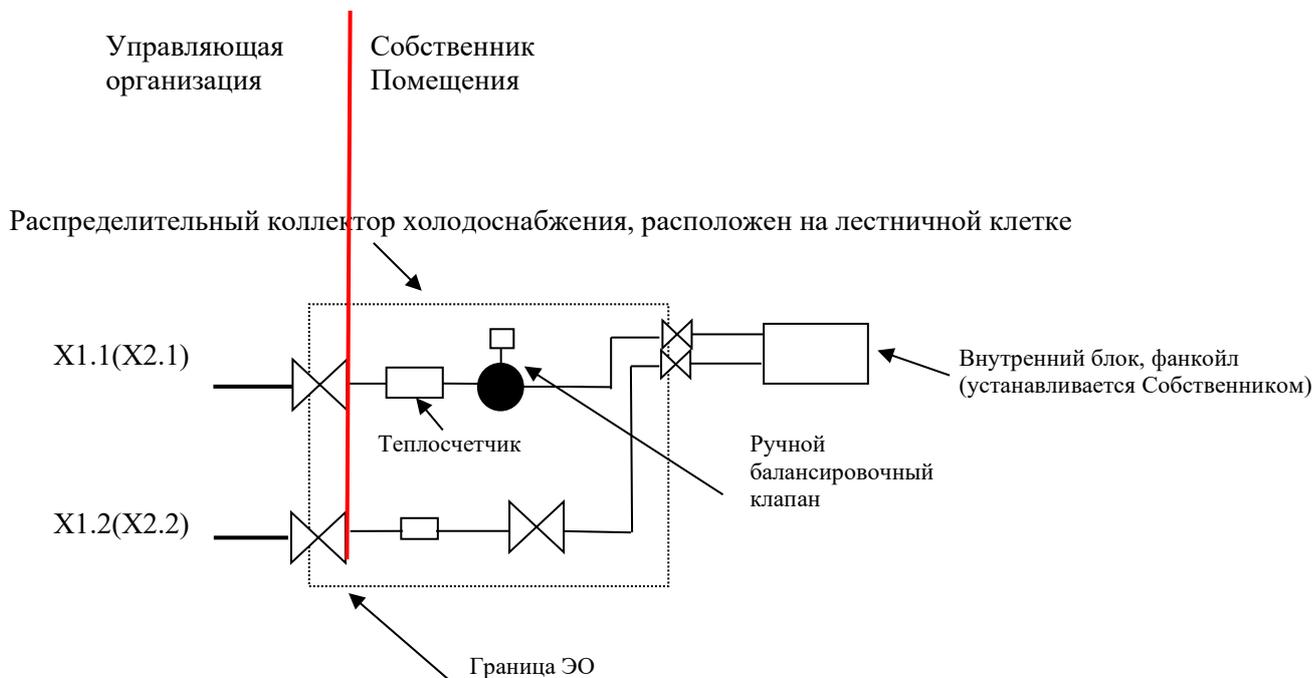


1. Граница ЭО после первых запорных кранов по резьбовому соединению на от стояка системы отопления, расположенном помещении собственника и обозначена красной линией.
2. Стояки отопления и первые от стояков запорные краны обслуживает Управляющая организация.
3. Всю последующую сантехническую арматуру от первых запорных кранов, а также теплосчетчик и приборы отопления в Помещении обслуживает Собственник нежилого помещения.

АКТ №5
разграничения
эксплуатационной ответственности
(помещение – квартира)

Система кондиционирования (для К1, К5 и К7)
наименование системы

Схема № 5

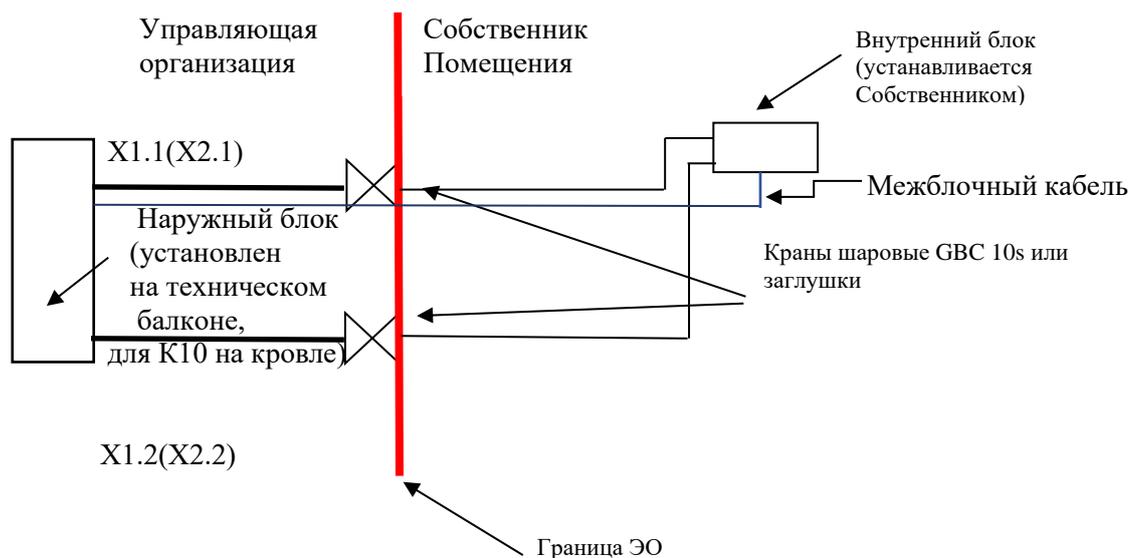


1. Граница ЭО после 1-й запорной арматуры на распределительном коллекторе по резьбовому соединению обозначена красной линией.
2. Стояки холодоснабжения, и первые от стояков запорные краны на распределительном коллекторе обслуживает Управляющая организация.
3. Выделенная мощность охлаждения для системы кондиционирования (холодоснабжения) квартиры для высотных секций (корп./ секция №1, №5, №7), согласно Техническим условиям.
4. Всю последующую сантехническую арматуру от 1-й запорной арматуры на распределительном коллекторе, включая и внутренние блоки (фанкойлы), устанавливаемые Собственником, обслуживает Собственник помещения.

АКТ №6
разграничения
эксплуатационной ответственности
(помещение – квартира)

Система кондиционирования (для К2, К3, К4, К8, К9, К10 и К11)
наименование системы

Схема № 6

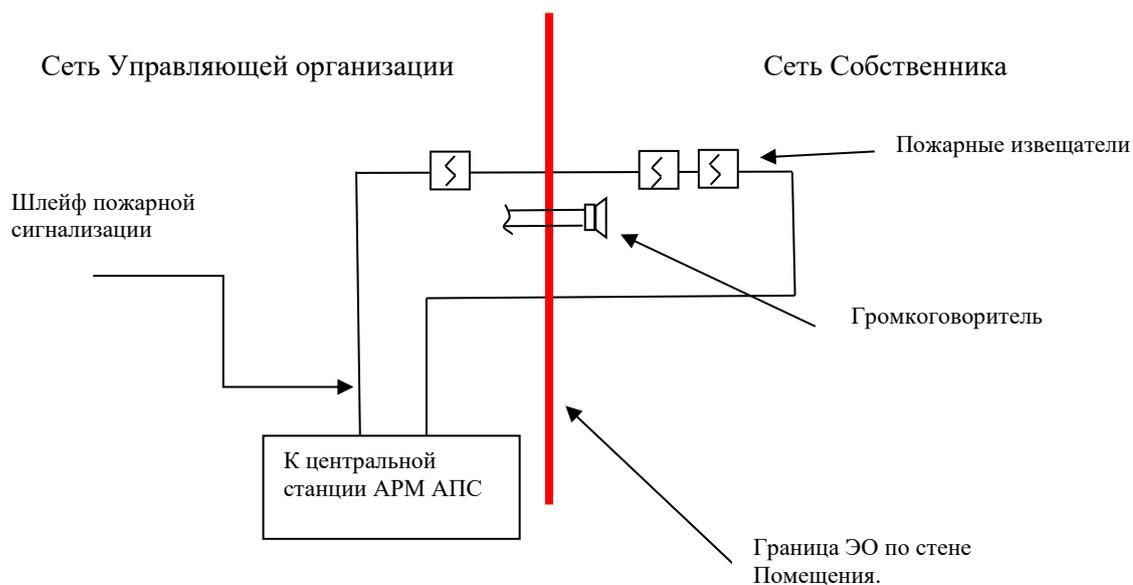


1. Граница ЭО до запорного шаровых кранов
2. Граница ЭО линии связи по внешнюю сторону стены квартиры.
3. Фреонотрассу от наружного блока до кранов обслуживает Управляющая организация.
4. Фреонотрассу от кранов в квартиру, и внутренние блоки обслуживает Собственник.
5. Выделенная мощность охлаждения для системы кондиционирования квартиры для малоэтажных секций (корп./ секция №2, №3, №4, №8, №9, №10, №11), согласно Техническим условиям.
6. Собственник несет ответственность за сохранность общедомовых коммуникаций.

АКТ №7
разграничения
эксплуатационной ответственности
(жилое, нежилое помещение)

Система пожарной сигнализации и оповещения
наименование системы

Схема № 7



1. Граница ЭО - вход шлейфа пожарной сигнализации и оповещения в помещение Собственника обозначена красной линией, проходит по стене Помещения.
2. Сети АПС и оповещения до стены в месте входа шлейфов обслуживает Управляющая организация.
3. Сети АПС и оповещения, включая громкоговоритель и извещатели пожарной сигнализации установленные в помещении, обслуживает Собственник помещения.

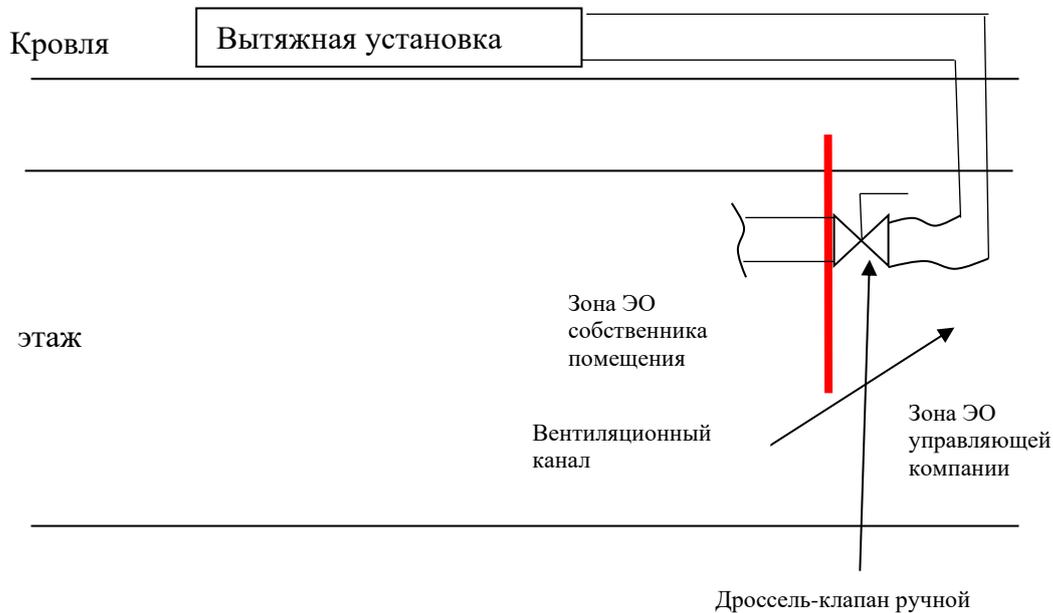
АКТ №8

разграничения эксплуатационной ответственности
(жилое помещение)

Система вентиляции

наименование системы

Схема 8



1. Граница эксплуатационной ответственности Собственника помещения после ручного дроссель-клапана.
2. Вытяжную установку, воздуховоды и ручной дроссель-клапан обслуживает управляющая организация. При проведении строительно-монтажных и отделочных работ Собственник помещения при закрытии систем вентиляции последующими отделочными слоями обязан устанавливать в зоне монтажа дроссель-клапанов ревизионные люки размером не менее 30х30см. Самостоятельная регулировка и демонтаж дроссель клапанов запрещена.
3. Воздуховоды и воздухораспределяющие устройства в квартире собственника обслуживает Собственник помещения.
4. Собственник несет ответственность за сохранность общедомовых коммуникаций.

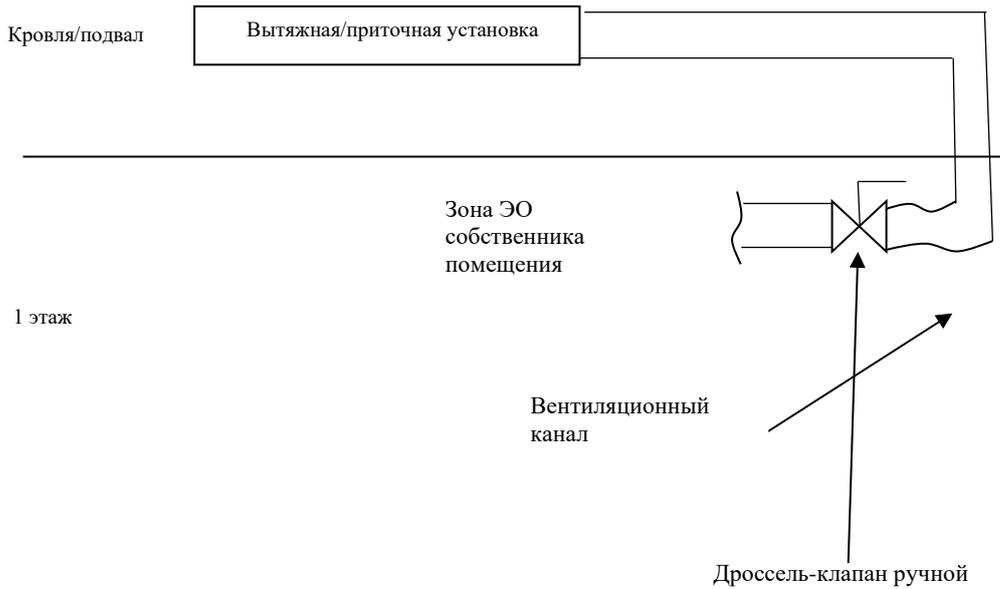
АКТ №8.1

разграничения эксплуатационной ответственности
(нежилое помещение)

Система вентиляции

наименование системы

Схема 8.1



1. Система вентиляции, работающая на нежилое помещение полностью находится в зоне эксплуатационной ответственности Собственника нежилого помещения.
2. Вытяжные, приточные установки, воздуховоды, дроссель-клапаны, обвязки притолчных вентустановок, шкафы управления приточных вентустановок обслуживает Собственника нежилого помещения.
3. Воздуховоды и воздухораспределющие устройства, расположенные в границах помещения Собственника нежилого помещения обслуживает Собственник помещения.
4. Собственник несет ответственность за сохранность общедомовых коммуникаций.

Разграничение ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена красной линией на вышеуказанных схемах.

2. В случае аварийной ситуации и ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, находящихся в Помещении Собственника, ремонт этих инженерных систем, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

3. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и (или) Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник.

4. При привлечении Управляющей организацией сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других собственников, имуществу третьих лиц, несет Управляющая компания.

Собственник:

_____ / _____ /

Управляющая организация:

Управляющий

_____ / _____ /

М.П.

по доверенности
