

ДОГОВОР № АА-ДЖ-113-КБ50
управления многоквартирным домом

Московская область, г.о. Солнечногорск, дер. Рузино

« 21 » 01 202 1 г.

ООО «АЙКОН-Эксплуатация» (Лицензия № 1326 от 06.10.2016 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными жилыми домами, выдана Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Федорова Наталья Валерьевна, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и Бакаев Сергей Александрович
(полные фамилия, имя, отчество)

являющегося(щейся) лицом, принявшим по акту приема-передачи, либо собственником (далее – «Собственник») следующего имущества:

КБ. 50
(нежилое (ые) помещение(я), квартира(ы))
общей площадью 61,8 кв.м, жилой площадью 24,8 кв.м. (далее – «Помещение» /«Помещения»),
расположенной на 8 этаже многоквартирного дома по адресу: **Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Рузино, микрорайон «Кутузовский», дом № 1, корпус 3** (далее – «Многokвартирный дом»), на основании
Акт приема передачи от 17. Октября 2020г.

именуемые совместно «Стороны», в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в указанном Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных и дополнительных услуг собственникам помещений и пользующимся Помещениями в таком доме лицам, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор») на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 1 от 14.01.2021 г.) о нижеследующем:

1 Предмет договора

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, состав которого указан в Приложении № 1 к Договору, предоставлению коммунальных услуг Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

1.2. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении № 4 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, производится по решению Общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

1.3. Отправка уведомлений и предложений Управляющей организацией в адрес Собственника осуществляется одним из следующих способов (отметить любым символом):

☐ - электронным письмом по электронной почте на адрес, указанный собственником в реквизитах договора, при этом, неполучение Управляющей организацией технического отчета почтового сервера о доставке сообщения признается надлежащей отправкой;

☐ - почтовым отправлением на адрес, указанный собственником в реквизитах договора.

Получение собственником уведомлений и предложений Управляющей организации под роспись признается надлежащим уведомлением.

1.4. Место исполнения Договора управления: **Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Рузино, микрорайон «Кутузовский», дом № 1, корпус 3.**

2 Права и обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к управлению многоквартирным и осуществлять управление Общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора, в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-

эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственника.

2.1.2. Самостоятельно или путем привлечения подрядных организаций предоставлять и оказывать Собственнику услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем, приведенным в Приложении № 4 к Договору, с учетом конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользователям помещений в Многоквартирном доме с даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса (далее – договор ресурсоснабжения), заключенному с соответствующей ресурсоснабжающей организацией (далее - РСО), в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение мест общего пользования;
- д) отопление/теплоснабжение;
- е) вывоз твердых коммунальных отходов (ТКО);
- е) иные коммунальные услуги, предусмотренные действующим законодательством РФ;

осуществлять контроль за соблюдением договоров с РСО, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, вести учет поставляемых коммунальных услуг.

2.1.4. Предоставление коммунальных услуг собственникам (пользователям) помещений в многоквартирном доме в период до даты начала поставки коммунального ресурса по договору ресурсоснабжения с управляющей организацией (в том числе в случае принятия решения собственниками помещений о заключении прямых договоров с РСО) осуществляется РСО на основании договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления с собственниками (пользователями) жилых помещений в многоквартирном доме, заключенных, в том числе, путем совершения потребителями конклюдентных действий.

2.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 4 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки. Заявки в адрес Диспетчерской принимаются по телефону: 8 (495) 640-75-45 (круглосуточно), обращения в адрес клиентского отдела принимаются по телефону: 8 (495) 640-75-45, по электронной почте по адресу: info@ikoncomfort.ru, через официальный сайт в сети Internet: <http://www.ikoncomfort.ru>

2.1.6. Предоставлять ответы на обращения, предложения, заявления и жалобы Собственника в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

2.1.7. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг, в том числе путём размещения объявления по усмотрению Управляющей организации на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома и (или) размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

2.1.8. Предоставлять Собственнику платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 5-го (пятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.8.1. Управляющая организация обеспечивает размещение информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), а также обеспечивает доставку Собственнику платежных документов (квитанций) любым из нижеуказанных способов:

- размещение в абонентском почтовом шкафу, расположенном в подъезде многоквартирного дома и предназначенном для получения Собственником почтовых отправлений;
- направление по адресу электронной почты, указанном у в реквизитах Договора (без направления платежного документа на бумажном носителе);
- через личный кабинет Собственника на официальном сайте Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://www.ikoncomfort.ru>.

Способ доставки платежных документов определяется Собственником на основании соответствующего заявления, направленного в Управляющую организацию. Если способ доставки платежных документов не выбран Собственником, то их доставка осуществляется путем размещения в абонентском почтовом шкафу, расположенном в подъезде многоквартирного дома и предназначенном для получения Собственником почтовых отправлений.

Платежные документы, размещенные в абонентском почтовом шкафу Собственника, считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после их размещения.

Платежные документы, направленные по электронной почте, размещенные в Системе и (или) через личный кабинет Собственника на официальном сайте управляющей организации, считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после:

- отправления Управляющей организацией на адрес электронной почты, предоставленный Собственником;

- размещения Управляющей организацией в Системе и (или) личном кабинете Собственника на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет.

2.1.9. При поступлении информации в соответствии с пунктом 3.1.5. настоящего Договора в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента получения соответствующего извещения направлять своего сотрудника для составления Акта о причинении ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.

2.1.10. Ежегодно, по окончании каждого отчетного года, не позднее последнего календарного дня последнего месяца первого квартала, следующего за отчетным периодом, представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за прошедший отчетный год путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на официальном сайте управляющей организации, расположенном в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://www.ikoncomfort.ru>

Под отчетным годом понимается каждый период, равный 12 месяцам, начиная с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления.

2.1.11. Уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям. При этом Управляющая организация обязана осуществлять контроль над выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам.

2.2.2. Требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

2.2.3. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

2.2.4. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, указанные в Приложении № 10 к Договору (далее – «Дополнительные услуги»), в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

2.2.5. Требовать допуск в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время. Достаточным согласованием времени посещения считается: для собственников жилых помещений – вывешивание уведомления на досках объявлений в подъезде дома, для собственников нежилых помещений – уведомление по электронной почте.

2.2.6. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты¹ потребленных в Помещении коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.2.7. Управляющая организация вправе изменить очередность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей МКД, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.

3. Права и обязанности Собственника

3.1. Собственник обязан:

3.1.1. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

- а) не производить переустройство и (или) перепланировку Помещения в нарушение установленного законом порядка;
- б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;
- в) использовать пассажирские лифты в соответствии с правилами их эксплуатации;
- г) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного уведомления Управляющей организации;
- д) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
- е) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;
- ж) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;
- з) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;
- и) не загромождать (не загрязнять) своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;
- к) при производстве ремонтных работ в помещениях Собственника не создавать повышенного шума в дни и часы, установленные законодательством РФ;
- л) не изменять тип установленных нагревательных (отопительных) приборов, а также регулирующую и запорную арматуру и иное внутриквартирное оборудование, не соответствующее проектным характеристикам Дома, требованиям безопасности, эксплуатации и ресурсосбережения.

3.1.2. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного мусора.

3.1.3. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 5 (пяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;
- б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии выписки из ЕГРН о регистрации нового собственника);
- в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;
- г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;
- д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником;
- е) о завершении работ по переустройству и перепланировке Помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства.

¹Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального, или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги.

3.1.4. Сообщать Управляющей организации об обнаруженных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

3.1.5. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

3.1.6. Обеспечить доступ представителя Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для проверки показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ, проверки пломб в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб в любое время суток.

3.1.7. Собственник при производстве строительно-отделочных работ в Помещении:

а) обязан выполнять такие работы в строгом соответствии с действующим законодательством РФ, положениями настоящего договора, положениями протоколов (решений) общего собрания собственников многоквартирного дома;

б) приступает к выполнению таких работ только:

- при наличии предварительного письменного согласования проектной документации на проведение работ с органами местного самоуправления, иными органами и при наличии экспертизы проектной документации, если такое согласие и/или экспертиза требуется в силу закона;

- с обязательным предварительным письменным согласованием с Управляющей организацией проекта по переустройству, перепланировке, реконструкции помещения в МКД на соответствие такого проекта проектному решению Дома.

в) по завершении строительно-отделочных работ, Собственник обязан предоставить Управляющей организации комплект исполнительной документации по инженерным системам, находящимся в Помещении (в случае внесения в них каких-либо изменений), в том числе по скрытым работам.

г) в случае изменения площади помещения, учитываемая при расчете и оплате ЖКУ, Собственник обязан незамедлительно предоставить в Управляющую организацию копии документов подтверждающие такие изменения (кадастровый паспорт на помещение, свидетельство о государственной регистрации права).

д) запрещается несогласованная с Управляющей организацией установка на кровле, на фасаде Дома систем кондиционирования, вентиляции, TV, приборов связи, охранных систем, внешних жалюзи и других систем, и приспособлений (далее по тексту – Оборудование), установка которых связана с креплением к фасаду здания. При проведении подобных работ необходимо предварительно обратиться в Управляющую организацию для получения согласования.

3.1.7.1. При размещении (установке) Собственником на кровле, на фасаде Дома оборудования, Собственник несёт ответственность за повреждение кровли и/или фасада Дома, которые могут возникнуть в результате размещения такого оборудования. При демонтаже такого оборудования, Собственник обязан за свой счет произвести работы по восстановлению кровли и/или фасада Дома в месте, где находилось это оборудование.

3.1.7.2. В случае причинения Собственником ущерба общему имуществу Многоквартирного дома, Управляющая организация вправе произвести восстановительные работы своими силами и/или с привлечением третьих лиц. При этом расходы, связанные с восстановительными работами, производимые Управляющей организацией возмещаются Собственником в полном размере по согласованной смете между Управляющей организацией и Собственником. В случае необоснованного отказа Собственника от согласования сметы и/или не проведения восстановительных работ своими силами, то Управляющая организация вправе произвести такие работы без согласования с Собственником с последующим выставлением понесённых затрат Собственнику для оплаты.

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, предусмотренном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

3.2.4. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

3.2.5. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4. Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения. Порядок внесения платы по договору.

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание помещения, принадлежащего Собственнику, и плата за коммунальные услуги.

Размер платы за содержание и ремонт помещений в МКД состоит из постоянной составляющей, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (Приложения № 3,4 к Договору), и переменной составляющей, включающей в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном

Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (Затраты на общедомовые нужды (ОДН)): выставляется исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, пока собственники помещений в МКД на общем собрании не выберут иной способ определения размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с ч.9.2 ст. 156 ЖК РФ.

В случае изменения органами государственной власти размера норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, выставляется исходя из нового норматива с момента его утверждения соответствующим нормативно-правовым актом.

4.2. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения (Приложения № 3,4) и действует один год с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении Многоквартирным домом. За два месяца до истечения указанного в настоящем пункте периода Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и выступает инициатором созыва Общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания.

4.3. Управляющая организация и Собственники Помещений обязаны ежегодно пересматривать Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном пунктом 4.4. Договора.

4.4. Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 4 к настоящему Договору. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго года:

- устанавливается по решению общего собрания собственников на основании предложений Управляющей организации;

- если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не примут решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения на следующий год, в том числе, если общее собрание собственников не состоится, такой размер платы организации устанавливается в соответствии с ч.4 ст.158 ЖК РФ.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных 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, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета, исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти Московской области в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

4.7. Ежемесячная плата Собственника за содержание жилого Помещения определяется как произведение общей площади его Помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.8. Плата за содержание жилого Помещения и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации.

4.8.1. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, чем установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается авансовым платежом за последующий период при отсутствии задолженности за предыдущие расчетные периоды.

4.8.2. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, чем установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг, указанных в платежном документе за расчетный месяц, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

4.9. Задолженность по иным работам и услугам, не указанным в п. 4.8.2. настоящего Договора и указанным в платежном документе погашается после полного погашения задолженности по работам и услугам, указанным в п. 4.8.2. Договора.

4.10. Поступившая от Собственника плата без указания назначения платежа засчитывается при наличии задолженности в погашение задолженности за наиболее ранний неоплаченный период в пределах трёхлетнего срока исковой давности.

4.11. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

4.12. В случае, если обязательная форма платёжного документа не установлена законодательством, форма и содержание платёжного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией. Форма платёжного документа устанавливается единой для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

5 Порядок приемки работ (услуг) по Договору

5.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить председателю совета Многоквартирного дома либо иному представителю многоквартирного дома (далее- Представитель собственников) составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

5.2. По работам (услугам), связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома отчетным периодом в настоящем Договоре признается квартал.

5.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

5.4. Предоставление Акта Представителю собственников в сроки, указанные в п.5.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников. При передаче Управляющей организацией Представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающемся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.
- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения помещения Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

5.5. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.5.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников письменных возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

5.6. В случае, если в срок, указанный в п.5.5. настоящего Договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

5.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.5.5. и п.5.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

5.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

5.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

6. Предоставление доступа в Помещение

6.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;
- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника.

6.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

6.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

6.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

6.5. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

6.6. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

7. Обработка персональных данных

7.1. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Собственников и иных потребителей в многоквартирном доме и является оператором персональных данных.

7.2. Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, связанные с:

- расчетами и начислениями платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой, печатью и доставкой потребителям платежных документов;

- приемом потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с потребителей;
- иные цели, связанные с исполнением Договора.

7.3. В состав персональных данных собственника, подлежащих обработке включаются:

- анкетные данные (фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения и др.);
- паспортные данные;
- адрес регистрации;
- адрес места жительства;
- домашний и мобильный телефон, адрес электронной почты;
- семейное положение;
- статус члена семьи;
- наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги;
- сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих;
- размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (в т.ч. и размер задолженности);
- иные данные, которые Собственник сообщил при заключении или в ходе исполнения договора,
- иные персональные данные, необходимые для исполнения договоров.

7.4. Собственники помещений дают управляющей организации право на сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), распространение (в том числе передачу, включая представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством) и уничтожение своих персональных данных. Персональные данные Собственника могут обрабатываться как автоматизированным, так и не автоматизированным способами обработки

7.5. Хранение персональных данных Собственника осуществляется в течение срока действия Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

7.6. Образец Положения об обработке и защите персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах размещен управляющей организацией на официальном сайте.

7.7. Стороны пришли к соглашению, что в процессе исполнения Договора, Управляющая организация имеет право осуществлять рассылку посредством SMS-сообщений, e-mail-сообщений в виде уведомлений о задолженности за оказываемые услуги и выполняемые работы по Договору, о проведении общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома и иную информацию, связанную непосредственно с исполнением Договора. Сообщение отправляется по номеру (ам) телефона и (или) адресу электронной почты, указанному (ым) в реквизитах настоящего Договора.

8. Ответственность Сторон Договора

8.1. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

8.2. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам, сетям и оборудованию, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ.

8.3. Управляющая организации освобождается от ответственности по настоящему Договору за последствия указанных ниже действий Собственника, если они не будут согласованы с Управляющей организацией:

- изменение конструктивных элементов Многоквартирного дома и помещений;
- переоборудование инженерных систем Многоквартирного дома и помещений;
- установка, подключение и использование электроприборов и машин мощностью, превышающей

технологические возможности электрической сети Многоквартирного дома;

г). замена, установка, подключение и использование приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры;

д). подключение и использование приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

8.4. Управляющая организация не несет ответственность за виновные противоправные действия (бездействие) своего персонала, не связанные с исполнением настоящего Договора.

8.5. Управляющая организация не несет ответственности за перебои в снабжении Многоквартирного дома коммунальными ресурсами, поставляемыми организациями коммунального комплекса (ресурсоснабжающими организациями), но принимает незамедлительно все возможные действия по их устранению, включая осуществление коммуникации и содействия ресурсоснабжающим организациям.

8.6. В случае, если наложенные на Управляющую организацию штрафные санкции контролирующих органов явились следствием действия (бездействия) Собственника, то Собственник обязан возместить Управляющей организации сумму предъявленного штрафа в течение 5 (Пяти) дней с даты получения соответствующего требования от Управляющей организации и предъявления подтверждающих документов.

8.7. Виновными действиями Управляющей организации не являются случаи исполнения решений общего собрания собственников. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за дефектов конструкций или коммуникаций, которые не устранены в связи с недостатком средств в фонде эксплуатации и/или фонде ремонта. Устранение или компенсация ущерба при отсутствии вины Управляющей организации осуществляется за счет виновного лица, а при его отсутствии за счет лицевого счета дома.

8.8. Контроль над оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме, осуществляется Собственниками (Советом многоквартирного дома) путем:

- направления запроса в управляющую организацию с целью получения сведений и документов, связанных с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;
- ознакомления (за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом) с ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом;
- участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) Общего имущества в Многоквартирном доме;
- ознакомления с содержанием технической документации на Многоквартирный дом;
- подписания актов выполненных работ в отношении Общего имущества дома и актов снятия показаний общедомовых приборов учета ресурсов.

9. Порядок доставки Управляющей организацией уведомлений Собственникам (Потребителям)

9.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления, предусмотренные настоящим Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», для которых Правилами предоставления коммунальных услуг не предусмотрен порядок направления, доставляются Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления Собственнику(ам) помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;
- б) по адресу электронной почты, указанному в реквизитах;
- в) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;
- г) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;
- д) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

е) путем размещения сообщения на информационном стенде, расположенном на первом этаже дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме;

ж) через личный кабинет Собственника на официальном сайте Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: <http://www.ikoncomfort.ru>.

9.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня, следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

9.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

9.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

10. Порядок изменения и расторжения Договора

10.1. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

10.2. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 9.1. настоящего Договора, предложение о расторжении договора управления по соглашению сторон в следующих случаях:

1) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору понимается наличие суммарной задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев свыше определенной в соответствии с Договором цены Договора за 5 (пять) месяцев.

2) когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение (в том числе по причине отсутствия кворума общего собрания собственников).

3) когда общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме приняты иные существенные условия Договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации

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

5) по иным основаниям, согласно действующему законодательству

В течение 30 дней каждый Собственник вправе направить в Управляющую организацию письменные предложения об урегулировании условий расторжения договора управления.

Если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на предложение Управляющей организации о расторжении договора не направлены, Договор считается расторгнутым по соглашению сторон на предложенных Управляющей организацией условиях.

Датой расторжения настоящего Договора в этом случае признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направления Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

10.3. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения относительно условий Договора, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

10.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, а также в установленных законом случаях – сверх согласованного перечня, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг, в том числе выполняемых в соответствии с законодательно установленными дополнительными требованиями (напр., дезинфекция мест общего пользования спец. растворами, увеличение объема и частоты дезинфекции и т.п.).

11. Срок действия Договора

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания. Управляющая организация приступает к исполнению Договора с момента включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

11.2. Договор заключен на 5 (пять) лет.

11.3. По окончании установленного п. 11.2. Договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.

12. Заключительные положения

12.1. Управляющая организация уведомляет Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе о реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также любым из способов, указанных в п. 9.1. настоящего Договора.

12.2. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных в соответствии с п. 7.4. настоящего Договора. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

12.3. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

12.4. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Собственника, второй – для Управляющей организации.

12.5. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 – Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме;

Приложение №2 – Расценки, тарифы, ставки;

Приложение №3 – Перечень работ по управлению многоквартирным домом;

Приложение №4 – Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома;

Приложение №5 – Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг не надлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

Приложение №6 – Акты разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией;

Приложение №7 – Особые условия договора;

Приложение №8 – Порядок фиксации нарушений по Договору;

Приложение № 9 – Порядок проведения и технические условия на проведение ремонтно-строительных работ;

13. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

ООО «АЙКОН-Эксплуатация»:

141544, Московская область, г.о. Солнечногорск, деревня Рузино, мкрн. Кутузовский, д.2 пом. XI, 6

ИНН 5044098730 КПП 504401001

Банковские реквизиты:

р/счет № 40702810738000119684

в ПАО СБЕРБАНК к/сч. 30101810400000000225

БИК 044525225

тел. (495) 640-75-45

сайт: <http://www.ikoncomfort.ru>

e-mail: info@ikoncomfort.ru



Федорова Н.В./

Собственник помещения в многоквартирном жилом доме:

Собственник:

ФИО Бакаев Сергей Александрович

Паспорт серия _____ Выдан _____

Дата выдачи _____ код подразделения _____

Зарегистрирован по адресу: _____

Контактный телефон: 8 495 724 11 16

Адрес электронной почты: _____

Подпись: [Signature]

Состав
и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: Московская область, городской
округ Солнечногорск, сельское поселение Кутузовское, деревня Рузино, Микрорайон «Кутузовский»,
дом № 1 корп. №
(адрес многоквартирного дома)

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования (в том числе лестницы и лестничные марши)	Количество – 68 шт. Площадь пола – 1052,31 кв.м Материал пола – керамический гранит, бетон (обеспыленный)	Количество помещений, требующих текущего ремонта - 0 шт. в том числе: пола - 0 шт. (площадь пола требующая ремонта - 0 кв.м)
Лестницы	Количество лестничных маршей – 37 шт. Материал лестничных маршей- железобетон, керамическая плитка Материал ограждения - окрашенная сталь (пожарная лестница), нержавеющая сталь (входные группы) Материал балясин – окрашенная сталь, нержавеющая сталь	Количество лестниц, требующих ремонта - 0 шт. В том числе: лестничных маршей - 0 шт. ограждений - 0 шт. балясин - 0 шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: лифтовых шахт - 2 шт. коммуникационные шахты - 5 шт. (вентиляционные, дымовые)	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта - 0 шт. Количество иных шахт, требующих ремонта - 0 шт.
Технические подвалы	Количество - 1 шт. Площадь пола – 406,7 кв.м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. Трубопровод ЦО; 2. Трубопровод ГВС; 3. Трубопровод ХВС и пожаротушения; 4. Трубопровод системы хоз-бытовой канализации; 5. Трубопровод системы ливневой канализации; 6. Электросети 0,4 кВ; 7. Слаботочные сети.	Санитарное состояние - удовлетворительное. Требования пожарной безопасности - соблюдаются. Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 0. Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 0.
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – железобетонная плита Количество продухов - 0 шт.	Состояние - удовлетворительное Количество продухов, требующих ремонта - 0 шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов - 1 шт. Материал отделки стен-керамогранит, окраска водоземлюсионной краской Материал отделки потолков –окраска водоземлюсионной краской	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте - 0 шт. Площадь стен нуждающихся в ремонте - 0 кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте - 0 кв.м

Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен – 2047,15 кв. м Материал стены и перегородок-бетон, пеноблок Материал отделки стен - текстурная окраска Площадь потолков – 1052,31 кв.м Материал отделки потолков – улучшенная окраска ВД краской	Площадь стен нуждающихся в ремонте - 0 кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте - 0 кв.м
Наружные стены и перегородки	Материал – Железобетон, пеноблок Площадь – 4 901 тыс. кв.м Длина межпанельных деформационных швов - 0 м.	Состояние - удовлетворительное Площадь стен требующих утепления - 0 кв.м Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте - 0 м.
Перекрытия (этажные)	Количество этажей – 17 Материал - железобетон Площадь – 411,73 кв. м	Площадь перекрытия, требующая ремонта - 0 кв.м. Площадь перекрытий, требующих утепления - 0 кв.м.
Крыши	Количество - 1 шт. Вид кровли - плоская, рулонная с внутр. водостоком (указать плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли – Техноэласт ЭПП (поверх цементно-песчаной стяжки) Площадь кровли – 391,68 кв.м Протяженность свесов – 0 м. Площадь свесов – 0 кв. м Протяженность ограждений – 96,8 м.п.	Характеристика состояния – удовлетворительное. Площадь крыши требующей капитального ремонта - 0 кв.м площадь крыши требующей текущего ремонта - 0 кв.м
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - 58 шт. из них: деревянных - 0 шт. металлических - 54 шт., ПВХ – 0 шт. витражных - 4 шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - 0 шт. из них деревянных - 0 шт. металлических - 0 шт., ПВХ – 0 шт, витражных - 0
Окна	Площадь окон расположенных в помещениях общего пользования - 0 кв.м из них деревянных - 0 шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта - 0 шт. из них деревянных - __ 0 шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество – 2 шт. В том числе: грузовых – 1 шт. Марки лифтов – Otis 2000 R Грузоподъемность – 400 и 1000 кг Вертикальные подъемники для инвалидов - 0 шт.	Количество лифтов, требующих: замены - 0 шт. капитального ремонта - 0 шт. текущего ремонта - 0 шт.
Водосточные желоба/ водосточные трубы	Количество желобов - 0 шт. Количество водосточных труб – 2 шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб – <u>внутренние</u> (наружные или внутренние)	Количество водосточных желобов, требующих: замены - 0 шт. ремонта - 0 шт. Количество водосточных труб, требующих: замены - 0 шт. ремонта - 0 шт.
Электрические Вводно-распределительные Устройства (ВРУ)	Количество – 1 шт.	Состояние - удовлетворительное
Светильники	Тип – светодиодные, люминесцентные	Количество светильников, требующих замены - 0 шт. Количество светильников, требующих ремонта - 0 шт.
Системы Дымоудаления и подпора воздуха	Количество: 2 шт. (ДУ) 2 шт. (КДУ) Подпоры воздуха: 2 шт. (в лифт. шахт.)	Состояние - удовлетворительное

	1 шт. (в лестн. кл.) 1 шт. (теплый подп.)	
Котлы Отопительные, Индивидуальный тепловой пункт	Индивидуальный тепловой пункт	Состояние - удовлетворительное,
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и в однотрубном исчислении: 1. 15 мм. сталь. 2. 20 мм. сталь. 3. 25 мм. сталь. 4. 32 мм. сталь. 5. 40 мм. сталь. 6. 50 мм. сталь. 7. 65 мм. сталь. 8. 16 мм сшит. ПЭ 9. 20 мм сшит. ПЭ	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 0 м Протяженность труб, требующих ремонта - 0 м.
Бойлерные, (теплообменники для ГВС)	Количество - 2 шт.	Состояние – удовлетворительное
Элеваторные узлы	Количество - 0 шт.	Состояние - удовлетворительное
Стальные конвекторы	Материал и количество – 413 шт. (стальные радиаторы)	Требуется замены (материал и количество): 1. Стальной конвектор - 0 шт. 2. Стальной регистр - 0 шт.
Системы очистки воды (водозаборного узла)	Количество – 0 шт.	Состояние - удовлетворительное
Насосы	Повышающие и циркуляционные	Состояние - удовлетворительное
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал: 1. 20 мм сшит. ПЭ 2. 114 мм. сталь. 3. 50 мм. сталь. 4. 40 мм. сталь. 5. 25 мм. сталь. 6. 20 мм. сталь. 7. 15 мм. сталь.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены-0 м. Протяженность труб, требующих окраски -0 м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и: 1. 20 сшит. ПЭ 2. 40 мм. сталь. 3. 20 мм. сталь. 4. 15 мм. сталь.	Диаметр, материал труб, требующих замены – 0 м. Протяженность труб, требующих окраски -0 м
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. Пожарная сигнализация	Состояние для каждого вида сигнализации - удовлетворительное
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал: 110 мм., 50мм. Полиэтилен.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены - 0
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Световые короба	Состояние - удовлетворительное
Иное оборудование	Система диспетчеризации	Состояние - удовлетворительное
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме		
Общая площадь	Земельного участка – 0, 2347 га	Состояние - удовлетворительное
Зеленые насаждения	Деревья и кустарники	Состояние - удовлетворительное
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы - есть: скамьи, урны; Физкультурная площадка	Состояние для каждого элемента благоустройства - удовлетворительное

Ливневая сеть	Ливневая канализация: Тип – самотёчная, включает в себя Локальные очистные сооружения поверхностного стока	Состояние - удовлетворительное
---------------	--	--------------------------------

Собственник:

**Управляющая организация:
ООО «АЙКОН-Эксплуатация»**

 / Т. Хохлов /



Федорова Н.В./

Расценки, тарифы, ставки

№ п/п	Статьи платежей	Условия	
		Для собственников жилых помещений (квартиры)	Единица измерения / периодичность внесения платежа
1	Содержание и текущий ремонт с лифтом, ИТП, без мусоропровода	39,76	рублей с 1 кв.м. общей площади помещения без учета летних / ежемесячно
2	Вывоз КГМ (для квартир без отделки)	145,00	рублей с 1 кв.м. общей площади помещения без учета летних / разовый единовременный платеж
	Вывоз КГМ (для квартир с отделкой)	73,00	рублей с 1 кв.м. общей площади помещения без учета летних / разовый единовременный платеж

Тарифы на коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Собственник:

Бухардин / Бухардин /

Управляющая организация:
ООО «АЙКОН-Эксплуатация»

Федорова Н.В. / Федорова Н.В. /

Приложение № 3

к Договору управления № 1708-13-1650
от "1" "01" 2021 г.

Перечень работ по управлению многоквартирным домом:

1. Административные функции
1.1. Организация и контроль работы штатного персонала для оказания услуг.
1.2. Организация закупки, транспортировки и доставки всех необходимых для обслуживания материалов, инструментов и оборудования.
1.3. Текущее взаимодействие с Собственниками и Посетителями. Контроль, обработка заявок от Собственников.
1.4. Организация и контроль работы субподрядных и специализированных организаций.
1.5. Взаимодействие с городскими и федеральными органами власти.
1.6. Контроль, учёт и выполнение предписаний надзорных служб.
1.7. Круглосуточное реагирование на чрезвычайные ситуации.
1.8. Администрирование договоров с ресурсоснабжающими организациями.
1.9. Учет коммунальных ресурсов.
1.10. Начисление и рассылка платежных квитанций Собственникам.
1.11. Ведение лицевого счета собственников, выдача различных справок.
1.12. Работа по устранению дебиторской задолженности по оплате ЖКУ (досудебная, судебная).
2. Организация технической эксплуатации Многоквартирного дома
2.1. Разработка программы планово-профилактического обслуживания.
2.2. Своевременное обучение и аттестация персонала, обеспечение спецодеждой, инструментом и средствами индивидуальной защиты для качественного и безопасного выполнения работ по технической эксплуатации Многоквартирного дома.
2.3. Назначение лиц, ответственных за электро-, тепловое и лифтовое хозяйство.
2.4. Хранение и ведение переданной технической документации на Многоквартирный дом.
2.5. Разработка и обеспечение для всех помещений Многоквартирного дома планов эвакуации, а также других необходимых документов в части пожарной безопасности.
2.6. Разработка и контроль выполнения программы по соблюдению техники безопасности при производстве работ, подготовка и утверждение плана действий в чрезвычайных ситуациях.

Собственник:

Управляющая организация:

ООО «АЙКОН-Эксплуатация»

Бахондин



/ Федорова Н.В./

Приложение № 4

к Договору управления № 13/28-13/2652
от "21" 01 2021 г.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома:

№пп	Работа	Периодичность в год
Московская обл. Солнечногорский район, мкр.Кутузовский, д.Рузино, дом 1 корп.3		
Конструктивные элементы		
1	Текущий ремонт жилого помещения	1
2	Ремонт подъезда (точечный)	2
Итого по разделу: 6,47 руб. с кв.м.		
Внутридомовое инженерное оборудование и технические устройства		
1	Смена отдельных участков трубопроводов из стальных водогазопроводных неоцинкованных труб диаметром 15 мм- по мере необходимости	4
2	Смена отдельных участков трубопроводов из стальных водогазопроводных неоцинкованных труб	4
3	Текущий ремонт пластинчатых теплообменников	1
4	Смена вентиля	6
5	Обслуживание систем диспетчеризации и автоматизированной системы коммерческого учета энергии (АСКУЭ) без учета обслуживания серверов	4
6	Смена отдельных участков трубопроводов водоснабжения из стальных водогазопроводных оцинкованных труб	2
7	Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках при диаметре трубопровода до 50 мм	4
8	Смена сгонов у трубопроводов	1
9	Уплотнение сгонов с применением льняной пряди или асбестового шнура (без разборки сгонов)	2
10	Теплоизоляция сетей горячего водоснабжения	1
11	Окраска масляными составами ранее окрашенных поверхностей стальных труб горячего водоснабжения за 1 раз	1
12	Смена вентилей и клапанов обратных муфтовых	2
13	Смена задвижек	1
14	Замена внутренних пожарных кранов	2
15	Смена горизонтальных участков трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб высокой плотности	2
16	Смена вертикальных участков трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб высокой плотности	2
17	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов- по мере необходимости	12
18	Заделка стыков соединений стояков внутренних водостоков	1
19	Замена автоматического выключателя	2
20	Ремонт блока управления освещением- по мере необходимости	1
21	Ремонт грозозащитного устройства- по мере необходимости	1

22	Обслуживание дымового извещателя	12
23	Ремонт дымового извещателя- по мере необходимости	4
24	Обслуживание извещателя пожарного ручного	12
25	Обслуживание автоматического пожарно-охранного извещателя	1
26	Ремонт автоматического пожарно-охранного извещателя- по мере необходимости	4
27	Замена автоматического охранно-пожарного извещателя- по мере необходимости	2
28	Ремонт щита дистанционного управления системой дымоудаления	1
29	Ремонт исполнительного устройства системы дымоудаления	1
30	Ремонт щита местного управления проточно-вытяжными вентиляторами	1
31	Замена автомата	2
32	Замена реле	2
33	Замена электромагнитного контактора	2
34	Ремонт, замена внутридомовых электрических сетей	4
35	Ремонт щитков	1
36	Ремонт общедомового прибора учета электрической энергии	1
37	Обслуживание счетчиков электроэнергии	2
38	Замена выключателя, светильника	4
39	Замена лампы накаливания на энергосберегающую	4
40	Замена лампы на светодиодную	1
41	Смена розеток	2
42	Осмотр территории вокруг здания и фундамента - 2 раза в год по мере необходимости	2
43	Осмотр кирпичных и железобетонных стен, фасадов	2
44	Осмотр железобетонных перекрытий- 2 раза в год, по мере необходимости	2
45	Осмотр внутренней отделки стен	2
46	Осмотр заполнения дверных и оконных проемов- 2 раза в год	2
47	Осмотр всех элементов рулонных кровель, водостоков- 2 раза в год	2
48	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	1
49	Промывка участка водопровода	1
50	Прочистка канализационного лежака	1
51	Проверка исправности канализационных вытяжек	1
52	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках - 12 раз в год	12
53	Осмотр силовых установок	12
54	Проверка заземления оболочки электрокабеля	2
55	Замеры сопротивления изоляции проводов	2
56	Осмотр устройства системы центрального отопления в чердачных и подвальных помещениях	1
57	Регулировка и наладка систем отопления	1
58	Рабочая проверка системы в целом при диаметре трубопровода до 50 мм	1
59	Окончательная проверка при сдаче системы при диаметре трубопровода до 50 мм	1
60	Рабочая проверка системы в целом при диаметре трубопровода до 100 мм	1
61	Окончательная проверка при сдаче системы при диаметре трубопровода до 100 мм	1
62	Промывка трубопроводов системы центрального отопления до 50 мм	1
63	Промывка трубопроводов системы центрального отопления до 100 мм	1

64	Ликвидация воздушных пробок в радиаторном блоке	1
65	Визуальный осмотр прибора учета воды и проверка наличия и нарушения пломб	12
66	Снятие и запись показаний с вычислителя в журнал (приборов учета воды)	12
67	Проверка работоспособности запорной арматуры и очистка фильтров приборов учета воды	1
68	При отказе или неисправной работе прибора учета воды - поиск неисправностей	12
69	Проверка работоспособности водозапорной арматуры приборов учета воды	2
70	Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб (узел учета тепловой энергии)	4
71	Снятие и запись показаний с вычислителя в журнал (узел учета тепловой энергии)	12
72	Проверка работоспособности запорной арматуры и очистка фильтра (узел учета тепловой энергии)	2
73	Запуск воды с общего вентиля к счетчику (узел учета тепловой энергии)	1
74	При отказе или неисправной работе теплосчетчика - поиск неисправностей (узел учета тепловой энергии)	1
75	Проверка работоспособности водозапорной арматуры (выборочная метрологическая поверка теплосчетчиков)	2
76	Съем данных с тепловычислителя с помощью переносного компьютера, адаптера	12
77	Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях при сроке эксплуатации многоквартирного дома до 10 лет	6
78	Диспетчерское обслуживание лифтов	12
79	Ежедневное обслуживание лифтов в многоквартирных домах высотой 13 и выше этажей	365
80	Проверка двухсторонней переговорной связи и сигналов неисправности лифта из кабины	12
81	Проверка санитарного состояния крыши кабины и приямка шахты	3
82	Проверка освещения лифта	12
83	Проверка работы пульта	12
84	Проверка состояния диспетчерских систем в лифте	12
85	Электроаппараты на крыше кабины (КЛ, СПК, ДУСК, ДТО и др.)	1
86	Периодическое освидетельствование	1
87	Текущий ремонт систем управления диспетчерской связи в лифтах-оп мере выявления	1
88	Замена вкладыша башмака	2
89	Замена каната связи створок дверей кабины- по мере выявления	1
Итого по разделу: 17,30 руб. с кв.м.		
Санитарное содержание мест общего пользования, благоустройство придомовой территории и прочие работы		
1	Удаление локальных загрязнений стен, дверей,и лифта во входной группе 1го этажа (ежедневно , кроме воскресенья)	317
2	Мытье пола лифта (ежедневно, кроме воскресенья)	317
3	Промывание входной группы и пожарного выхода 1го этажа (ежедневно, кроме воскресенья)	317
4	Промывание пола с предварительным подметанием в лифтовых и квартирных холлах выше второго этажа(1 раз в неделю)	48
5	Влажное прометание лестничных маршей (пожарной лестницы) 1 раз в неделю	48
6	Влажная протирка почтовых ящиков	48

7	Промывание пола лестничных маршей, протирка перил (пожарной лестницы) 1 раз в месяц	12
8	Промывание пола с предварительным подметанием в колясочных и коридорах МОП в кладовых (1 раз в месяц)	12
9	Влажная протирка стен, дверных полотен, плафонов, оконных и дверных решеток в МОП, в подвалах, технических помещениях; металлических элементов лестниц, шкафов для электросчетчиков, обметание пыли с потолков (1 раз в год)	1
10	Мытье окон и оконных переплетов в МОП (2 раза в год)	2
11	Протирка номерных указателей	1
12	Мытье фасадов, облицованных кафельной плиткой	2
13	Очистка урн от мусора	365
14	Очистка кровли от мусора, листьев	2
15	Подметание в летний период земельного участка с усовершенствованным покрытием 1 класса	183
16	Полив тротуаров 1 класса	48
17	Уборка газонов средней засоренности от листьев, сучьев, мусора	6
18	Уборка газонов	135
19	Полив газонов	135
20	Стрижка газонов	10
21	Ремонт урн	1
22	Уборка детских и спортивных площадок	183
23	Замена песка в песочнице	2
24	Осмотр детских и спортивных площадок	12
25	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада на придомовой территории с усовершенствованным покрытием 1 класса	45
26	Очистка территории с усовершенствованным покрытием 1 класса от наледи с обработкой противогололедными реагентами	48
27	Сдвигание свежевывающего снега толщиной слоя свыше 2 см в валы или кучи трактором	50
28	Механическое подметание территорий	50
29	Очистка контейнерной площадки	365
30	Ремонт газонов	2
31	Дератизация здания	4
32	Дезинсекция мест общего пользования (осмотр). При обнаружении насекомых истребительные мероприятия	12
Итого по разделу: 15,99 руб. с кв.м.		
ИТОГО: 39,76 руб. с кв.м.		

Собственник:

Управляющая организация:
ООО «АЙКОН-Эксплуатация»

 /  /



/ Федорова Н.В. /

**Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги
при предоставлении услуг не надлежащего качества и(или) с перерывами,
превышающими установленную продолжительность**

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора: а) не менее 60°C для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50°C для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75°C для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5°C; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3°C	а) за каждые 3°C снижения температуры выше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 4°C - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не

		вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5. Отопление		
5.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12 °С, в) не более 8 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10 °С, г) не более 4 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8 °С	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5.2. Обеспечение температуры воздуха: а) в жилых помещениях не ниже +18°С (в угловых комнатах +20°С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже +20 (+22)°С б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°С	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления

Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C		
5.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

Примечания:

- 1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) не предоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени не предоставления коммунальной услуги.
- 2) В связи с тем, что схема подключения горячего водоснабжения в жилых помещениях (квартирах) – тупиковая, т.е. система рециркуляции горячего водоснабжения осуществляется в техническом шкафу, расположенном в местах общего пользования (МОП), то в соответствии с п. 5 приложения № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354) перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут.
- 3) Перерыв электроснабжения (пункт 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.
- 4) Требования пункта 5.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Собственник:

Зайцев / Бахондзин /

Управляющая организация:
ООО «АЙКОН-Эксплуатация»



Федорова Н.В./

**по разграничению ответственности за эксплуатацию и техническое обслуживание
внутридомовых 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 цветной (сплошной) линией на схеме.
2. **Собственник** несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение **Собственника**.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Собственника**, в т.ч. аварий, составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей организации**, в т.ч. аварий, составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных **Собственником** за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения **Собственником** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Управляющей организации**, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.
6. 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**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.
7. В случае выхода из строя (в т.ч. аварий) инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Собственника**, и расположенных в местах общего пользования в зоне доступа неограниченного круга лиц, составляется акт в течении 3-х рабочих дней. В случае необходимости определения причины выхода из строя и виновного лица, Стороны проводят независимую экспертизу. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств виновной стороны, установленной в акте либо по результатам проведения независимой экспертизы.

«Прерывистая линия» - граница балансовой принадлежности (Собственник)
«Сплошная линия» - граница эксплуатационной ответственности (Управляющая организация)

Управляющая организация:
ООО «АЙКОН-Эксплуатация»

Григорьев / Баходдин

Управляющая организация:
ООО «АЙКОН-Эксплуатация»

 / Федорова Н.В.



АКТ
разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон по
системе отопления

1. Границы балансовой принадлежности сторон установлены:
- 1.1. Границы на схеме обозначаются: балансовой принадлежности (Собственник) — прерывистой линией, эксплуатационной ответственности (Управляющая организация) — сплошной.

Схема узлов присоединения трубопроводов поквартирных систем отопления.
Типовой этаж.

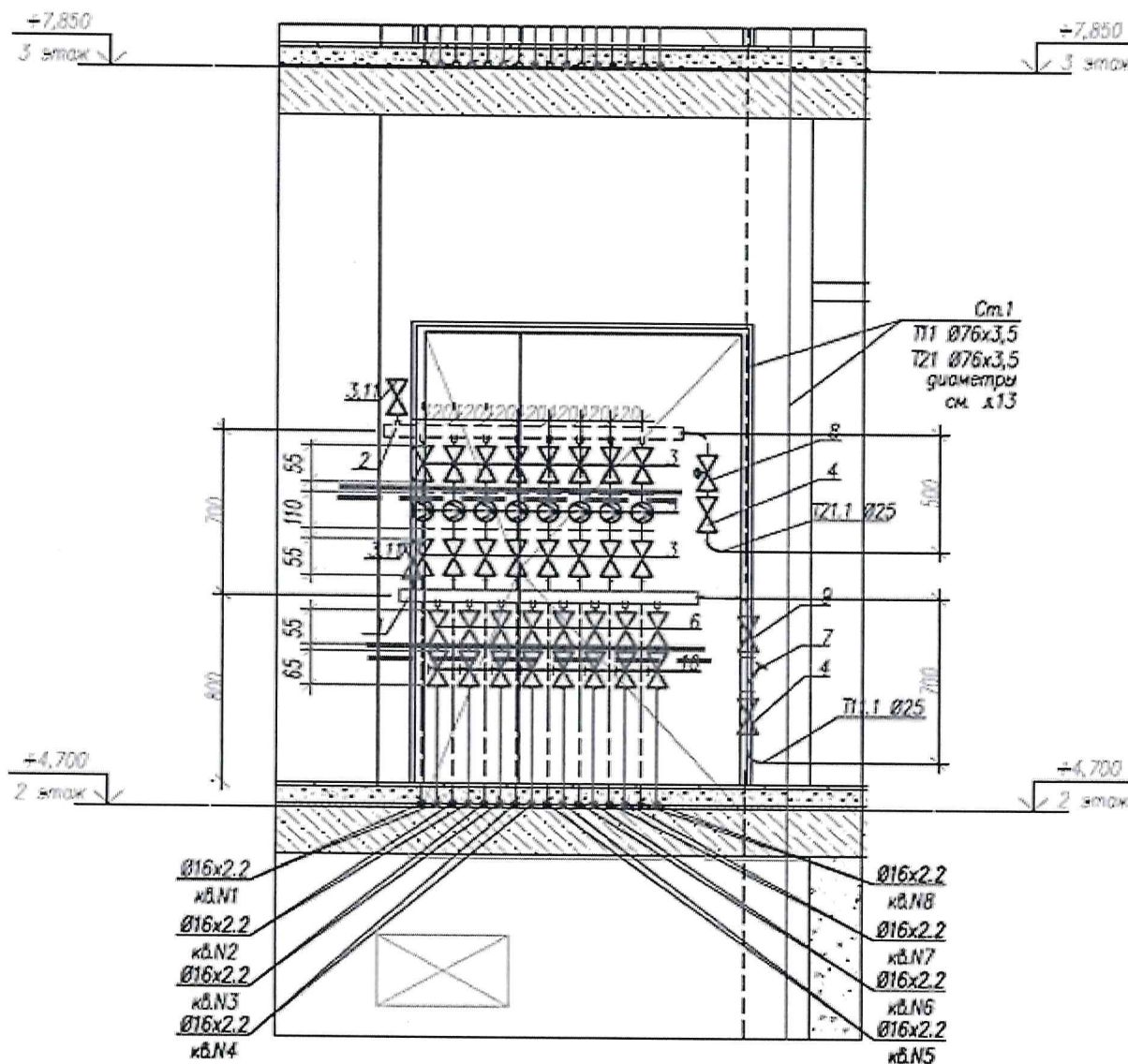
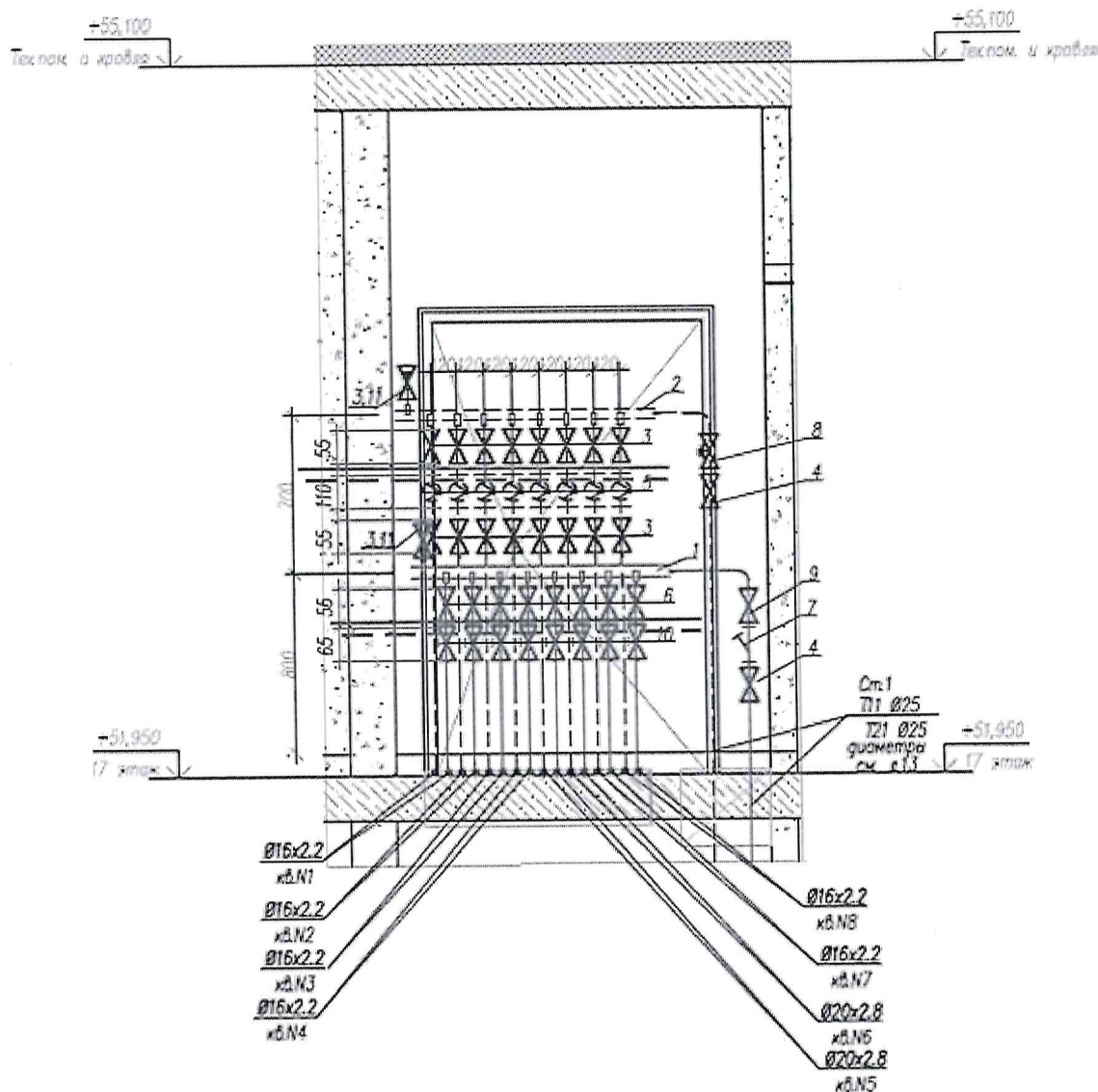


Схема узлов присоединения трубопроводов поквартирных систем отопления. 17 этаж.



1.4. Обслуживание трубопровода и приборов отопления в зоне балансовой ответственности лежит на Собственнике помещения.

2. Собственник помещения не вправе:

2.1. Производить слив теплоносителя из системы отопления.

2.2. Самовольно демонтировать или отключать приборы отопления, предусмотренные проектной и (или) технической документацией, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления.

2.3. Несанкционированно вносить изменения в инженерные системы центрального отопления.

3. Управляющая организация имеет право немедленно отключить подачу центрального отопления при возникновении аварийных ситуаций в зоне эксплуатационной ответственности Собственника помещения с последующим сообщением Собственника помещения о причинах отключения.

Управляющая организация не несет материальной ответственности перед Собственником помещения за прекращение подачи центрального отопления по независящим от Управляющей организации причинам.

Собственник:

[Signature] / *Баходдин* /

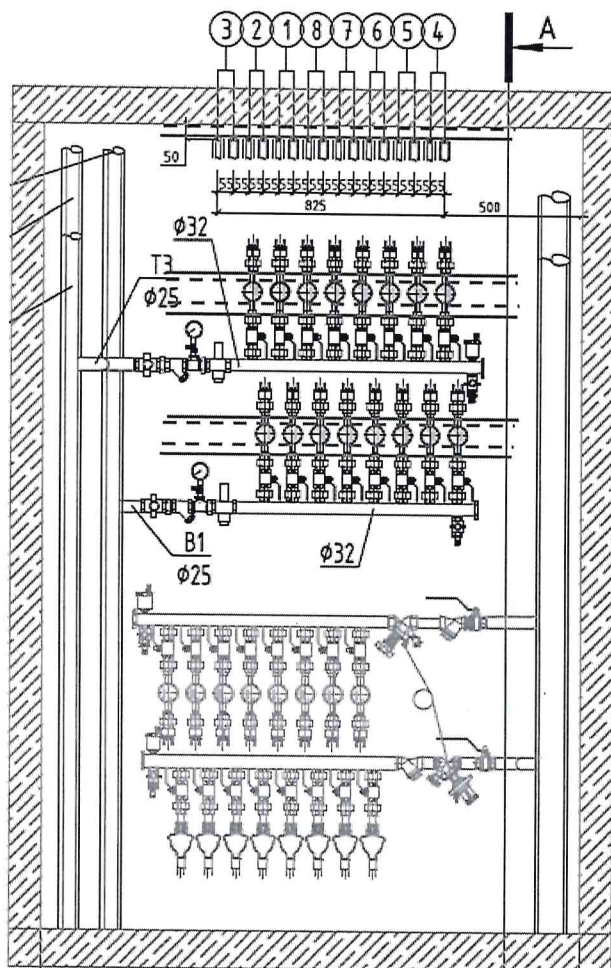
Управляющая организация:
ООО «АЙКОН-Эксплуатация»

[Signature] / **Федорова Н.В.** /

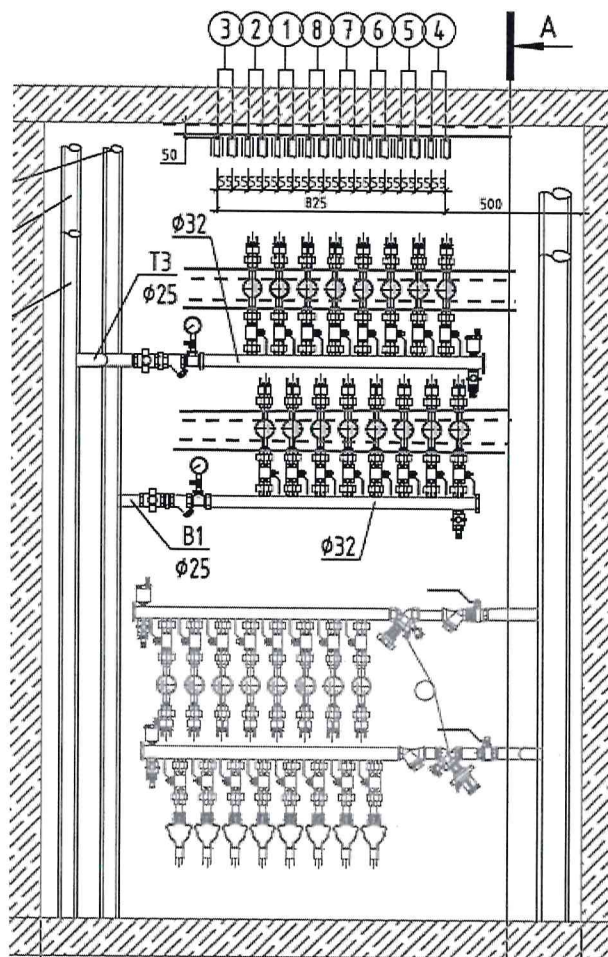


АКТ
разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон по
системе горячего и холодного водоснабжения

1. Границы балансовой принадлежности сторон установлены:
- 1.1. Границы на схеме обозначаются: балансовой принадлежности (Собственник) — прерывистой линией, эксплуатационной ответственности (Управляющая организация) — сплошной.



С регулятором давления 1, 2-12 этаж.



Без регулятора давления с 13-16 этаж.

- 1.2. Обслуживание трубопровода в зоне балансовой ответственности лежит на Собственнике помещения.
2. Управляющая организация имеет право немедленно отключить подачу водоснабжения при возникновении аварийных ситуаций в зоне эксплуатационной ответственности Собственника помещения с последующим сообщением о причинах отключения.
- Управляющая организация не несет материальной ответственности перед Собственником помещения за прекращение подачи водоснабжения по независящим от Управляющей организации причинам.
- Приборы учета систем холодного и горячего водоснабжения находятся в техническом шкафу МОП.

Собственник:

 Баходун

Управляющая организация:
ООО «АЙКОН-Эксплуатация»

 Федорова Н.В./



АКТ

разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон по системе центрального водоотведения

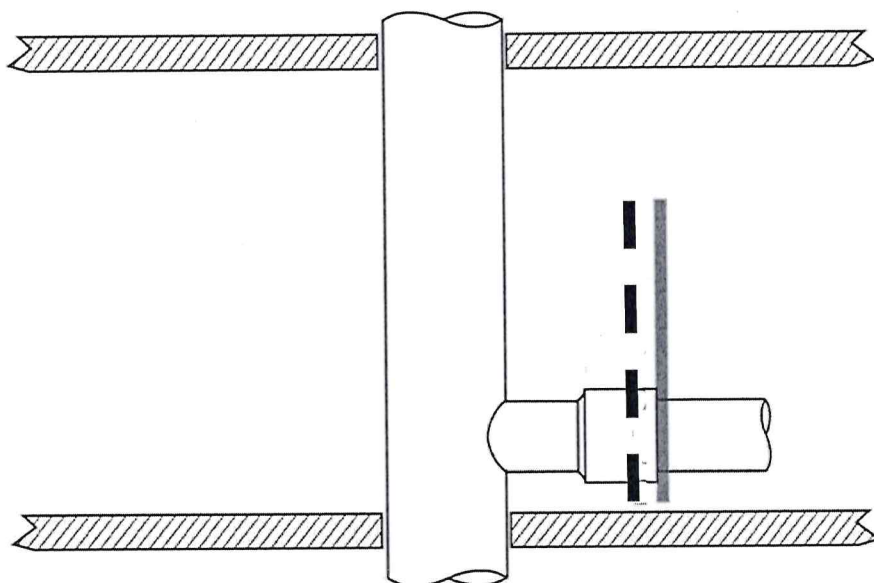
1. Границы балансовой принадлежности сторон установлены:

1.1. По балансовой принадлежности: до первого раструба, расположенного на канализационном стояке, проходящего в жилом помещении.

1.2. По эксплуатационной ответственности: от первого раструба, расположенного на канализационном стояке, проходящего в жилом помещении.

1.3. Границы на схеме обозначаются: балансовой принадлежности — прерывистой линией, эксплуатационной ответственности — сплошной.

Система центрального водоотведения



2. Обслуживание канализационного трубопровода и сантехнических приборов в зоне эксплуатационной ответственности лежит на Собственнике помещения.

3. Управляющая организация имеет право немедленно перекрыть водоотведение при возникновении аварийных ситуаций в зоне эксплуатационной ответственности Собственника помещения с последующим сообщением Собственнику помещения о причинах отключения.

4. Управляющая организация не несет материальной ответственности перед Собственником помещения за прекращение пользования канализационным трубопроводом по независящим от Управляющей организации причинам.

Собственник:

Баходдин

Управляющая организация:

ООО «АЙКОН-Эксплуатация»

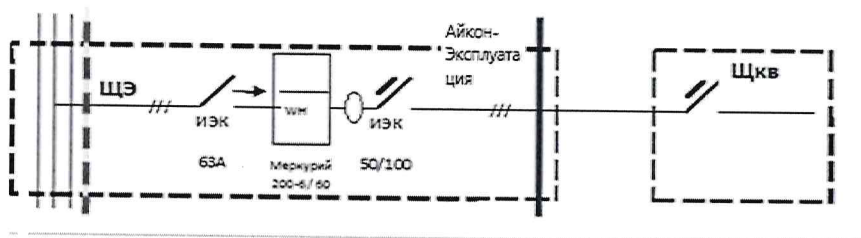


/ Федорова Н.В./

AKT

по разграничению балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности
электроустановок и оборудования напряжением до 1000В между

1. Электроснабжение Собственника осуществляется по 2 категории от ВРУ-0,4кВ через щит этажный ЩЭ на квартирный щиток ЩК, установленный в квартире.
2. Границей балансовой принадлежности между Балансодержателем сети (Управляющей организацией) и Собственником являются наконечники кабеля, отходящего от общедомовой питающей линии к вводу в разьединителю квартиры, расположенного в этажном щите (граница обозначена красной прерывистой линией).
3. Границей эксплуатационной ответственности между Балансодержателем сети (Управляющей организацией) и Собственником являются наконечники кабеля, отходящего от дифференциального автоматического выключателя, к вводу в автомат электрического щитка квартиры, расположенного в квартире (граница обозначена синей сплошной линией).



4. В зону ответственности Управляющей организации входит обслуживание, эксплуатация и ремонт электрооборудования и электрических сетей дома до наконечников кабеля, отходящего от общедомовой питающей линии к вводному разьединителю квартиры, расположенного в этажном щите, а также обслуживание кабеля к вводному разьединителю, вводной разьединитель, электросчетчик, дифференциальный автоматический выключатель.
5. В соответствии с проектом ЭМ многоквартирного жилого дома расчетная мощность электроустановки Собственника **$P_p=10\text{кВт}$** , напряжение **$U=220\text{В}$** .
6. Защита на вводном распределительном щите Собственника должна быть установлена в соответствии с разрешенной мощностью и требованиями по селективности.
7. В зону ответственности Собственника квартиры входит приобретение материалов и оборудования для ремонта электрооборудования и электрических сетей, начиная от наконечников кабеля, отходящего от общедомовой питающей линии к вводному разьединителю квартиры в этажном щите, включая кабель к вводному разьединителю, вводной разьединитель, электросчетчик, дифференциальный автоматический выключатель, кабель от дифференциального автоматического выключателя к квартирному щитку, а также обслуживание, эксплуатация и ремонт квартирного щитка, розеточной сети и сети освещения квартиры.
8. Собственник обязан в случае ремонта ВРУ-0,4кВ многоквартирного жилого дома принять долевое участие в ремонте его электрооборудования.
9. Управляющая организация имеет право прекратить подачу электроэнергии в квартиру без предупреждения в случае аварии в системе электроснабжения дома (ст.546 п.3 Гражданского кодекса РФ).

Собственник:

Э.Б. / Баходун

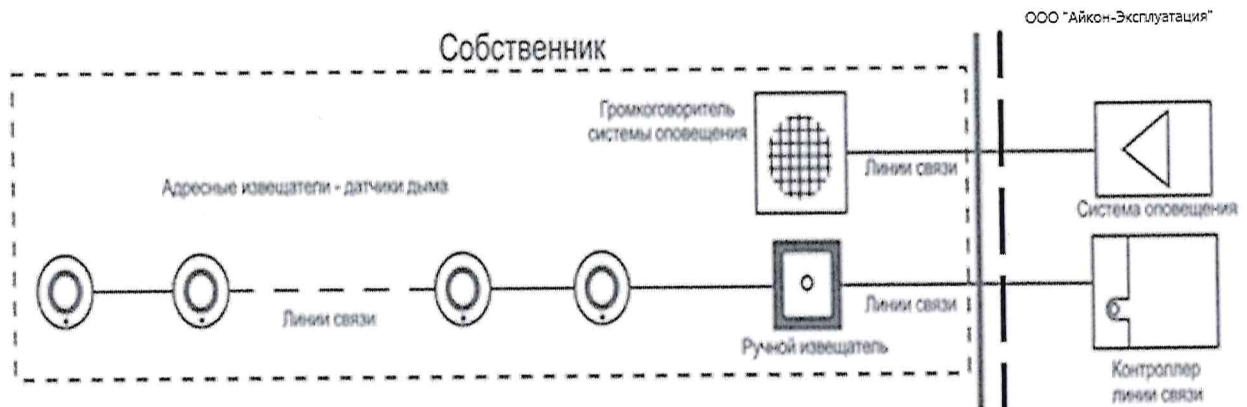
Управляющая организация:
ООО «АЙЖОН-Эксплуатация»

_____/ Федорова Н.В./

многоквартирного дома

Автоматическая пожарная сигнализация (в дальнейшем АПС) обеспечивает обнаружение очага возгорания и передачу сигнала на пульт управления.

1. Ответственность Собственника распространяется на находящиеся в квартире пожарные извещатели, расположенные на основании потолка, ручной пожарный извещатель, расположенный у входной двери на высоте около 1,5 м, громкоговоритель системы оповещения, линии связи.



2. До начала ремонтных работ Собственник помещения обязан обратиться в Управляющую организацию для снятия с контроля системой АПС ремонтируемой квартиры, согласования мест установки пожарных извещателей и восстановления контроля системой АПС квартиры при выходе из ремонта.

3. Демонтаж и монтаж пожарных извещателей, громкоговорителя системы оповещения, линий связи осуществляется только представителями Управляющей организации.

4. Собственник обязуется обеспечить доступ представителя службы эксплуатации АПС к пожарным извещателям, находящимся в зоне ответственности Собственника.

Собственник:

Управляющая организация:

ООО «АЙКОН-Эксплуатация»

Элч / Төхөндөгч

ООО «АЙКОН-Эксплуатация»

Приложение № 7

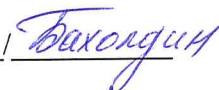
к Договору управления № Д/У-13/165
от "21" "01" 2021 г.

Особые условия Договора

1. Собственник, заключением настоящего Договора, дает согласие Управляющей организации на заключение Договоров в соответствии с ч. 15 ст. 155 ЖК РФ и Федеральным законом от 03.06.2009 № 103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами» с любыми организациями в любой период управления Управляющей организацией МКД в целях предоставления услуг по начислению Собственникам платы за предоставленные услуги по настоящему Договору и иные услуги, подготовки единых платежных документов и направление их собственникам, приему от собственников платы за услуги по настоящему Договору и ее перечислению ресурсоснабжающим и иным организациям, осуществлению перерасчета начисленных ранее платежей Собственникам, ведению лицевых счетов и иных услуг.
2. Собственник, заключением настоящего Договора, дает согласие Управляющей организации на заключение Договоров об обеспечении формирования единого платежного документа и информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размещаемой в системе, с любыми организациями, и/или с любыми информационно-расчетными центрами в любой период управления управляющей организацией МКД в целях предоставления услуг по начислению Собственникам платы за предоставленные услуги по настоящему Договору и иные услуги, подготовки единых платежных документов и направление их собственникам, приему от собственников платы за услуги по настоящему Договору и ее перечислению ресурсоснабжающим и иным организациям, осуществлению перерасчета начисленных ранее платежей Собственникам, ведению лицевых счетов и иных услуг.
3. Собственник, заключением настоящего Договора, дает согласие Управляющей организации на внесение в единые платежные документы расчетных и специальных счетов любых организаций, и/или любых информационно-расчетных центров, заключивших Договоры в соответствии с ч. 15 ст. 155 ЖК РФ и Федеральным законом от 03.06.2009 № 103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами» и/или Договоры об обеспечении формирования единого платежного документа и информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размещаемой в системе, для возможности перечисления собственниками жилых и нежилых помещений на них платы за содержание жилого помещения, коммунальные и иные услуги для последующего их перечисления на специальный счет или расчетный счет управляющей организации МКД.
4. Собственник, заключением настоящего Договора, дает согласие Управляющей организации заключать с неограниченным перечнем страховых организаций и/или с любыми третьими лицами (заключившими с со страховыми организациями агентские договоры), и/или лицами, заключившими договоры на прием платежей (МособлЕИРЦ), договоры, предметом которых будет являться действия, позволяющие Собственникам добровольно заключать со страховыми организациями договоры страхования имущества (в том числе жилых и нежилых помещений) и гражданской ответственности с перевыставлением Собственнику, заключившему такой договор, оплаты страхового взноса по такому договору в платежном документе, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией путем добровольных действий Собственника - ежемесячной оплаты стоимости страхового взноса за один месяц, включенного в платежные документы отдельной строкой «добровольное страхование».
5. Собственник, заключением настоящего Договора, дает согласие Управляющей организации включать в платежные документы отдельными строками стоимость дополнительных услуг и работ, а также размещать в них иную информацию, в том числе рекламного и иного характера.
6. В случае отсутствия на момент передачи Многоквартирного дома в управление Управляющей организации Помещений, специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, Собственник предоставляет право Управляющей организации оборудовать соответствующие Помещения в Многоквартирном доме, при условии соблюдения Управляющей организации прав и интересов собственников Многоквартирного дома и действующего законодательства.

7. Собственник уведомлён о том, что перепланировка и переустройство Помещения без соответствующего разрешения влечёт за собой привлечение к ответственности в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Собственник берет на себя ответственность за соблюдение правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтно-отделочных работ и за возможное причинение ущерба общему имуществу МКД и/или его частям и/или имуществу Собственников и/или здоровью третьих лиц при выполнении ими указанных работ. Размер имущественного ущерба определяется на основании калькуляции затрат на восстановительные работы, составленной Управляющей организацией или иной специализированной организацией. При этом Собственник возмещает причиненный ущерб в полном объеме.
9. В случае если Собственник, в разрез существующим нормам и стандартам, а также Инструкции по эксплуатации дома, Техническим условиям на проведение ремонтных работ в Квартирах, установит какое-либо оборудование, конструкции в местах общего пользования и/или фасаде здания и/или в своём Помещении в местах сопряжения с общедомовыми стояками систем жизнеобеспечения (ГВС, ХВС, отопление, водоотведение, вентиляция, кондиционирование) Управляющая организация имеет право демонтировать данное оборудование или конструкции, в случае если Собственник не выполнит самостоятельный демонтаж такого оборудования или конструкции в сроки, указанные в Предписании, выданном Управляющей организацией Собственнику путем направления такого Предписания по электронной почте или почте или путем выдачи нарочным способом Собственнику или его представителю или путем направления в почтовый ящик по месту расположения Помещения Собственника.
10. В случае замены и/или установки инженерного оборудования, увеличивающего энерго-водопотребление, Собственник несет полную ответственность за вызванные данными мероприятиями дополнительные расходы по оплате коммунальных услуг.
11. В случае самовольной установки Собственником Помещения первого запорно-регулирующего крана на системах водо-тепло-энерго-снабжения, ответственность за последствия аварийной ситуации возлагается на Собственника.
12. При возникновении аварийной ситуации в местах общего пользования и/или в Помещении, Собственник обязан принимать все возможные меры по устранению аварии, в том числе самостоятельно, не дожидаясь прибытия аварийной службы Управляющей организации, перекрывать запорную арматуру на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения, осуществлять аварийное обслуживание инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в Помещении Собственника.
13. В случае отказа в допуске в Помещение Собственника представителей Управляющей организации (п. 3.1.6) вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ, возлагается на Собственника.
14. Стороны согласились, что в случае возникновения аварийных ситуаций в Помещении, грозящих повреждением общему имуществу МКД, другим Помещениям, при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника в момент аварии (при невыполнении Собственником п. 3.1.3 Договора), на основании части 3 статьи 3 ЖК РФ, Управляющая организация вправе ликвидировать её собственными силами и всеми возможными средствами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей организации в Помещение. При этом представителями Управляющей организации должны соблюдаться следующие требования: наличие комиссии с представителем органа местного самоуправления или органов внутренних дел, составление комиссионного Акта о вскрытии Помещения и описи находящегося в нём имущества; по завершении необходимых мероприятий по ликвидации аварии Помещение должно быть закрыто и опечатано.
15. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в Помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая компания вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

Собственник:

 / 

Управляющая организация:
ООО «АЙКОН-Эксплуатация»



Федорова Н.В./

Приложение № 8

к Договору управления № 1/2018-1/31657
от " 21 " 01 2021 г.

Порядок фиксации нарушений по Договору

1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и/или проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома по вине Управляющей компании или неправомерных действий Собственника по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора. Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому Помещению. Акт также является основанием для составления сметы на проведение работ по восстановлению ущерба, нанесенного общего имуществу Многоквартирного дома, на основании которой определяется размер затрат Управляющей компании.
2. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей компанией или Собственником своей вины в возникновении нарушения, акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.
3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.
4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).
5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

Собственник:

Борис / Бахмудач

Управляющая организация:

ООО «АЙКОН-Эксплуатация»



/ Федорова Н.В./

Порядок проведения и технические условия на проведение ремонтно-строительных работ

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ.

ООО «АЙКОН-Эксплуатация» предупреждает, что Собственник Помещения несёт полную ответственность за вред, причинённый жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при осуществлении собственником деятельности, связанной с обустройством, ремонтом и эксплуатацией жилья, в соответствии с действующим законодательством.

Начиная ремонт и/или перепланировку своего Помещения, помните, что МКД – это единая система, связанная инженерными коммуникациями и конструктивными решениями. Реализуя Ваши желания и потребности относительно устройства и перепланировки Вашего Помещения необходимо, чтобы Ваши инженерные решения сохранили целостность систем и коммуникаций МКД, не ущемляли интересы других Собственников.

1. Для проведения ремонтно-строительных работ в Помещении, Собственник обязан предоставить проект электроснабжения и водоснабжения Помещения и проект перепланировки или переоборудования, которые будут согласовываться в установленном порядке в процессе проведения работ в Помещении.

К вопросам перепланировки относятся:

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

Вопросы переоборудования включают:

- замена технологического, инженерного и сантехнического оборудования (под новые функциональные назначения помещения);
- устройство туалетов, ванных комнат, кухонь;
- перестановка нагревательных (отопительных), сантехнических приборов (исключая перенос радиаторов в застекленные лоджии, балконы);
- демонтаж инженерного оборудования и (или) подводящих сетей при условии сохранения существующих стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации.

Вопросы реконструкции включают:

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

Запрещается:

- изменять конфигурацию, размеры и цвет оконных проёмов;
- переделывать вентиляционные шахты, а также изменять, перекрывать сечения вентиляционных каналов;
- увеличивать площади за счёт квартирных холлов и присоединения балконов к жилой площади;
- увеличивать количество приборов отопления и секций;
- самостоятельно сливать воду из системы отопления;
- изменять материал стояков систем отопления, лежаков горячей и холодной воды, а также убирать стояки отопления в стену;
- устанавливать запорную арматуру на стояках и перемычках системы отопления, а также лежаках холодного и горячего водоснабжения;
- монтировать систему подогрева полов с подключением к системам отопления и горячего водоснабжения;

2. Собственник Помещения перед началом ремонта обеспечивает своё Помещение – унитазом, раковиной и емкостью (200-литровые бочки) для отстоя использованных строительных растворов (остатков). Твердые остатки из емкостей должны удаляться вместе со строительным мусором с помощью контейнеров.
3. Собственник берёт на себя ответственность по соблюдению правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтно-отделочных работ и за возможный материальный ущерб, причинённый МКД при проведении ими данных работ.
4. Собственник Помещения перед началом ремонтно-строительных работ, получает от Управляющей организации (ООО «АЙКОН-Эксплуатация») технические условия на проведение работ по дострою Помещения. Управляющая организация осуществляет технический надзор за выполнением ремонтных работ в соответствии с согласованной проектной документацией и регламентирующими документами. Подрядная организация, Собственник и Управляющая организация совместно подписывают акты приёма выполненных работ.
5. Газосварочные работы проводятся под контролем Управляющей организации с соблюдением мер пожарной безопасности, хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории МКД **запрещается**.
6. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена защита от протекания на нижние этажи.
7. Разрешается использование лифта только для подъёма мебели, сантехники, дорогостоящих отделочных материалов. При этом поднимаемые предметы должны быть упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта.
8. При уборке строительного мусора запрещается использование лифта, канализации, выкидывать мусор из окон. **Запрещается** устанавливать на фасад лебёдки и другие аналогичные устройства для подъёма материала и уборки мусора.
9. Не допускается складирование строительного материала и мусора на лестницах и в местах общего пользования.
10. Строительный мусор вывозится силами Управляющей организации по предварительной заявке согласно графика.
11. Подключение электропитания на напряжение 380В и 220В вне электророзеток в квартире выполняется представителем Управляющей организации.
12. Отключение стояков отопления, лежаков х/в и г/в осуществляется только сотрудниками Управляющей организации.
13. Работы, связанные с переоборудованием системы отопления в Помещении выполняются Управляющей организацией или специализированными организациями под контролем Управляющей организации.

Для Собственников Помещений на осуществление проектных и ремонтно-строительных работ в квартирах.

1. До начала производства ремонтных работ Вам необходимо заказать в специализированных организациях:
 - ❖ проект на архитектурную перепланировку Помещения (если это необходимо);
 - ❖ проект на электроснабжение Помещения (в случае изменения внутренней эл.разводки);
 - ❖ проект на сантехнические работы: гвс, хвс, канализация.

Производство ремонтных и отделочных работ невозможно без разработанных и согласованных проектов. Если проект включает в себя и/или изменения во внутриквартирных частях инженерных коммуникаций здания, то проект должен быть согласован с соблюдением требований законодательства с органом, осуществляющим согласование и управляющей организацией.
2. Помните, что лифты предназначены, прежде всего, для перевозки людей. При подъёме строительных материалов в ходе осуществления строительных работ следите за тем, чтобы не перегружать лифты и не портить лифтовое оборудование. Малые пассажирские лифты предназначены только для перевозки людей.
3. Не допускайте складирования строительных материалов и мусора на лестничных клетках, лестницах и местах общего пользования – это ведёт к возгоранию и невозможности эвакуации людей при пожаре.
4. Внутриквартирная канализация не предназначена для слива остатков строительных растворов, красок, грунтовок и пр., строительные жидкости застывают в горизонтальных участках канализации и закупоривают трубы.
5. По окончании строительства строители обязаны передать Вам исполнительную документацию по всем разделам проекта. Эта документация значительно упростит техническое обслуживание и

текущий ремонт установленного оборудования, а также избавит Вас от лишних убытков в аварийных ситуациях.

6. Желательно застраховать строительные работы по обычно принятым рискам при проведении строительства. В этом случае Вы застрахованы от убытков, причинённых Вам или Вашим соседям неправильными действиями строителей или некачественными материалами и оборудованием.
7. Предлагаемые ниже краткие требования к проектной документации помогут Вам сориентироваться в качестве и правильности предлагаемого Вам строительного проекта:

«Архитектурный» раздел:

- проект планировки, не должен нарушать существующие несущие конструкции;
- запрещено присоединение балконов и лоджий к жилой части Помещения и изменение назначения помещений;
- количество санузлов и кухонь должно определяется количеством стояков и должно согласовываться с Управляющей организацией;
- запрещается изменять размеры и наружный цвет оконных проёмов;
- рекомендуется для сохранения единого дизайнерского стиля, при замене входных дверей в квартиру придерживаться существующего цвета двери.

Раздел «Водоснабжение и канализация»

В случае возникновения аварийных ситуаций на системе водоснабжения и канализации Помещения, проектом должен быть предусмотрен беспрепятственный доступ к запорной арматуре, стоякам и трубопроводам, представителей Управляющей организации.

Раздел «Отопление»

- самовольное изменение радиаторов, изменение диаметров труб, особенно на перемычках, изменение мощности отопительных приборов может привести к общей разбалансировке системы отопления здания. Увеличение объёма радиаторов в отдельно взятых квартирах приведёт к увеличению объёма охлаждённого теплоносителя для соседних квартир.
- недопустимо засорение перемычек, их демонтаж, установка регулирующей арматуры перед перемычкой, со стороны подающего трубопровода.
- установка регулирующей арматуры допускается только после перемычки перед радиатором.
- разрешено, на основании разработанного проекта, изменять тип отопительных приборов и места их установки, при условии сохранения потребляемой мощности и не нарушении циркуляции теплоносителя (обязательно требуется согласование проектной организации и управляющей организации).

Раздел «Вентиляция и кондиционирование»

- желательно предусмотреть канальные вентиляторы на системы вытяжки санузлов и кухонь;
- установка наружного блока кондиционера должна быть согласована с управляющей организацией.

Раздел «Электроснабжение»

Собственник Помещения, до выполнения работ по переоборудованию электроустановки и внутренней электrorазводки обязан:

- Изготовить проект электроснабжения Помещения;
- Согласовать проект с управляющей организацией;
- Суммарная одновременная электрическая нагрузка установленного в квартире электрооборудования не должна превышать отведённую проектом мощность;
- В случае значительного увеличения электрической нагрузки на квартиру, проект электроснабжения согласуется в Энергонадзоре;
- При установке в квартире саун, теплых полов и др. мощных потребителей согласовывайте их установку со службой эксплуатации.

Технические условия

1. Переустройство системы отопления

(работы выполняются специализированной организацией)

Переделка системы отопления Помещения возможна только при наличии разработанного и согласованного проекта. Проект разрабатывается специализированной проектной организацией,

имеющей соответствующие лицензии. Согласование проекта с Управляющей организацией – **обязательно!**

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

Запрещается:

1. Замена материала лежаков.
2. Установка запорной арматуры на лежаках.
3. Вынос отопительных приборов на лоджии и балконы.
4. Перенос лежаков, их приближение к стенам.
5. Убирать лежаки в стены.
6. Устройство тёплых полов от системы отопления.
7. Удлинение подводки к радиаторам.
8. Демонтаж гильз лежаков отопления в перекрытиях.

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

2. Переустройство системы горячего и холодного водоснабжения

(работы выполняются специализированной организацией)

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

Запрещается:

1. Замена материала лежаков;
2. Установка запорной арматуры (не проектной) на лежаках водоснабжения;
3. Перенос магистральных стояков, их приближение к стенам;
4. Убирать лежаки водоснабжения в стены;
5. Устройство подогрева полов от системы горячего водоснабжения;
6. Демонтировать счётчики воды, установленные на вводе труб в квартиру.

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

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

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

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

Во избежание подмеса, обязательна установка отсекающих кранов на гребёнке.

3. Переустройство системы водоотведения и канализации

(работы выполняются специализированной организацией)

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

Запрещается:

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

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

4. Обустройство тёплых полов

(работы выполняются специализированной организацией)

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

Запрещается:

1. Устройство тёплых полов от системы горячего водоснабжения и отопления.

5. Проведение сварочных работ

(работы выполняются специализированной организацией)

Запрещается:

1. Выполнять работы без проекта на сварочные работы;
2. Проводить работы без назначения ответственного лица от организации за производство сварочных работ;
3. Проводить сварочные работы неаттестованным персоналом;
4. Проведение сварочных работ без соблюдения комплекса мер по ТБ и ПБ;
5. Хранить газосварочное оборудование в не отведенных и не оборудованных для этого местах.

6. Переустройство системы электроснабжения

(работы выполняются специализированной организацией)

Переустройство системы электроснабжения Помещения осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным проектом со службой эксплуатации. В случае увеличения электрической нагрузки на квартиру, проект согласовывается с местным отделением Энергонадзора.

Удельная расчётная нагрузка на 1 квартиру, согласно проекта, составляет 10 кВт.

Запрещается:

1. Выполнять работы без согласованного проекта.
2. Выполнение работ не обученным и не аттестованным персоналом.
3. Превышать выделенную на квартиру электрическую мощность.
4. Материалы, используемые для переустройства системы электроснабжения Помещения должны соответствовать государственным стандартам, данным техническим условиям и пройти сертификацию на территории РФ.

7. Обустройство гидроизоляции и бетонной стяжки

(работы выполняются специализированной организацией)

Запрещается:

1. Увеличивать нагрузку на межэтажные перекрытия против проектных нагрузок.
2. При использовании пропана в устройстве гидроизоляции – хранить баллоны в не определенных и не оборудованных для этого местах.
3. Проведение работ без соблюдения комплекса мер по технике безопасности и пожарной безопасности.

При устройстве стяжки – не допускайте протечек на нижерасположенные этажи.

При укладке гидроизоляции необходимо завести гидроизоляционный ковёр на стены min на 50 мм, нанести на швы гидрофобный материал (например: мастика тиоколовая АМ-05);

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

(работы выполняются специализированной организацией)

Запрещается:

1. Выполнять работы без согласования с управляющей организацией.
2. Изменять цвет и размеры наружных оконных и балконных блоков.
3. Установка наружных блоков кондиционеров на фасаде дома.
4. Обязателен отвод конденсата в канализацию.

9. Использование лифтов и иного грузоподъемного оборудования в целях доставки строительных материалов и иных крупногабаритных грузов, подъем которых запрещен или ограничен Правилами Госгортехнадзора

Запрещается:

1. Использование пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.
2. Установка лебедок или иного подъемного оборудования на фасаде здания.

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

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

(работы выполняются специализированной организацией)

Запрещается:

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

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

Запрещается:

1. Выполнять работы без согласованного проекта;
2. Выполнять работы организациям не имеющих соответствующих разрешений;
3. Выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом;
4. Присоединять к жилой части Помещения лоджии и балконы путём разборки наружных стен;
5. Увеличивать площадь помещений санузлов и ванных комнат за счёт жилых и вспомогательных помещений Помещения;
6. Присоединение к квартире площади квартир холла.

Для согласования проекта перепланировки Помещения, предоставляемого в ГЖИ, необходимо предоставить в Управляющую организацию план намечаемого переустройства.

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

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

Запрещается:

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

Порядок завоза и подъема на этаж строительных и крупногабаритных материалов (оборудования, инструментов, мебели).

1. Завоз и подъем/спуск материалов (мусора) производится только на грузовых лифтах с 10-00 до 19-00 ежедневно, кроме воскресенья и праздничных дней.
2. После подъема/спуска грузов на этаж рабочие должны произвести влажную уборку на этаже, в кабине лифта и в лифтовом холле, а также удалить мусор из лифтовых порогов.
3. Во время разгрузочно-погрузочных работ водитель должен оставаться у автомашины для совершения маневра в целях освобождения проезда другим автомобилям на придомовую территорию многоквартирного дома.
4. После выгрузки материалов автомашины, не задерживаясь, должны выехать с придомовой территории МКД.

Порядок сбора и вывоза мусора с территории дома

1. Для сбора и вывоза мусора на территории устанавливается мусорный контейнер (бункер).
2. Вывоз мусора из Помещения и его перегрузка в контейнер (бункер) осуществляется рабочими с помощью грузового лифта.

3. Погрузка мусора производится рабочими в один контейнер (бункер) до его заполнения.

При несоблюдении Регламента и Правил проведения ремонтных работ, к владельцу Помещения применяются санкции в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

ВАЖНО! Перед проведением ремонтно-строительных (отделочных) работ в Помещении (Квартире) Собственник обязан:

1. Принять Помещение (Квартиру) по передаточному акту или получить Свидетельство о регистрации права собственности (Выписку из ЕГРП).
2. Ознакомиться и подписать Уведомление Управляющей организации о необходимости соблюдать Жилищный кодекс Российской Федерации и технические условия на проведение ремонтно-строительных работ в квартирах.
3. Проверить у лиц, являющихся исполнителями ремонтно-строительных (отделочных) работ, наличие специальных разрешений, свидетельств, лицензий, допусков, регистрации на территории Российской Федерации согласно действующему законодательства Российской Федерации.
4. Организовать в Помещении (Квартире) санитарный узел (унитаз, раковина) и предъявить его Управляющей компании.
5. Подписать с Управляющей организацией договор на оказание возмездных услуг по вывозу КГМ (образованного в результате ремонтно-строительных работ).

Собственник:

Григорьев / Бахордун /

Управляющая организация:

ООО «АЙКОН-Эксплуатация»



/ Федорова Н.В./

