

Договор управления 4
(многоквартирного дома
по адресу ул. Дружбы, дом 8, корпус 1 г. Калуга.)

19 октября 2023г.

г. Калуга

Собственники помещений в многоквартирном доме, именуемые в дальнейшем «Собственники», на основании протокола общего собрания собственников помещений от 19 октября 2023г., и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Монолит» (ООО «Управляющая компания Монолит»)**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Гаджиева Алипулата Шахбановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, в соответствии с ч. 14 ст. 161 и п. 6.1. ст. 155 Жилищного кодекса РФ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Термины, используемые в настоящем договоре, а также при его исполнении:

1. Собственник - физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме.

2. Общее имущество собственников:

2.1. помещения многоквартирного дома (СПМД) - имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, включая помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также тепловой узел, насосная, водомерный узел, мусоропровод, электрощитовая, системы охранно-пожарной сигнализации, система автоматического пожаротушения, крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок*, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

* Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме - орган управления многоквартирным домом, к компетенции которого относятся: выбор способа управления многоквартирным домом, принятие решений о ремонте общего имущества в многоквартирном доме, о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, а также другие вопросы, отнесенные Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Помещение – жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме, принадлежащее на праве собственности собственнику (ам), за исключением помещений, относящихся к общему имуществу, в том числе:

5. Услуги – работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, коммунальные услуги, а также услуги по уборке помещений общего пользования в многоквартирном доме и иные услуги и работы, указанные в Приложении № 2 и Приложении № 3 настоящего договора.

6. Пользователи – физические и юридические лица, пользующиеся жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме.

7. Коммунальные услуги - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме в случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов утвержденных ПП РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

8. Исполнитель коммунальных услуг - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги.

9. Потребитель коммунальных услуг - собственник помещения в многоквартирном доме, жилого дома, а также лицо, пользующееся на ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, потребляющее коммунальные услуги.

10. Норматив потребления коммунальных услуг - количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, утверждаемый в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации и применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета и в иных случаях, предусмотренных настоящими Правилами (утв. постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. N354).

11. Коллективный (общедомовый) прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса.

1. Общие положения.

1.1 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

Многоквартирный дом:

- количество этажей здания 14 этажей (кроме техподполья), этажность здания 14 этажей,
- площадь здания – 10420,7 кв.м., в т.ч.:
- площадь помещений здания – 8785,8 кв.м.,
- площадь общих коридоров и мест общего пользования – 1333,1 кв.м.,
- площадь помещений здания (с лоджиями, балконами, коридорами, лестничными клетками и эксплуатируемой кровлей) – 9402,8 кв.м.,
- из нее:
- а) жилые помещения:
- общая площадь квартир – 7452,7 кв.м. (в том числе жилая площадь – 3261,1 кв.м.),
- количество квартир – 140 квартир. (номера с 1 по 140).

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

2. Предмет договора.

2.1 «Управляющая организация» по заданию «Застройщика», но в интересах и за счет средств всех собственников (владельцев помещений), именуемые в дальнейшем «Собственники», обязуется оказывать услуги, указанные в Приложении № 2 и Приложении № 3 к настоящему договору и выполнять работы по надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Калуга, ул. Дружбы, дом 8, корпус 1 предоставлять коммунальные услуги Собственникам, а также членам семьи Собственников, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений (далее Пользователи), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в границах эксплуатационной ответственности.

2.2 Заявки на ремонт и аварийное обслуживание подаются:

в рабочее время (с понедельника по пятницу с 8-00 до 17-00, кроме обеда с 13-00 до 14-00) по телефонам:
(4842) 73-09-35; (4842) 79-07-57

в нерабочее время, выходные и праздничные дни по телефонам аварийной службы:

8-960-525-93-94, 8-906-641-35-35 для ремонта сантехнического оборудования;

8-960-525-69-82 для ремонта электрооборудования;

04 для аварийного обслуживания фасадных и внутридомовых газопроводов.

2.3 Состав общего имущества указан в Приложении № 1 к настоящему договору (Состав общего имущества к многоквартирному дому и имущества, не являющегося общим имуществом собственником помещений в многоквартирном доме) в соответствии с технической документацией.

2.4 Перечень и состав работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества указан в Приложении N 4 к Постановлению Городской Думы городского округа "Город Калуга" от 16 июля 2008 г. N 113 (Приложение № 2 настоящего Договора) и Приложении № 3 настоящего Договора.

2.5 Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений общего имущества установлена в Приложении № 4 к настоящему Договору.

2.6 Предельные сроки устранения аварийных ситуаций в многоквартирном доме установлены в Приложении № 5 к настоящему Договору.

3. Права и обязанности сторон.

3.1 «Управляющая организация» обязана:

- 3.1.1 осуществлять ремонт и содержание общего имущества в соответствии с требованиями федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491), а также предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (утвержденными постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. N354);
- 3.1.2 вести техническую, финансовую и иную необходимую документацию на многоквартирный дом;
- 3.1.3 обеспечивать выдачу и замену паспортов граждан РФ, регистрационный учет, выдачу справок, выписок из домовых книг, из лицевого счета и т.п. в соответствии с режимом работы «Управляющей организации», указанным в разделе 9 настоящего Договора, в соответствии с графиком, размещенным на официальном сайте «Управляющей организации»;
- 3.1.4 заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение коммунальных ресурсов с целью содержания общего имущества и обеспечения коммунальными услугами «Собственников» и «Пользователей» помещений в необходимых объемах и с качеством не ниже требований, установленных действующим законодательством, с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности;
- 3.1.5 производить осмотры инженерного оборудования, являющегося Общим имуществом в МКД, находящегося в местах общего пользования;
- 3.1.6 в случае возникновения обстоятельств, затрудняющих выполнение Услуг (полностью или в части), немедленно ставить об этом в известность «Собственников»;
- 3.1.7 при оказании Услуг бережно относиться к имуществу «Собственников», а также к общему имуществу;
- 3.1.8 предоставлять информацию по выполнению договорных обязательств, включая информацию о порядке предоставления, объеме, качестве, периодичности и стоимости Услуг, а также по запросу «Собственников» предоставлять отчет о выполнении настоящего договора управления за предыдущий год по форме в соответствии с Приложением № 10 к настоящему договору и в соответствии с порядком уведомления, указанным в разделе 5 настоящего договора, в течение 2-го квартала года, следующего за отчетным;
- 3.1.9 своевременно рассматривать предложения по изменению обслуживания, а также отвечать на претензии, связанные с оказанием Услуг (по качеству, объему, срокам и др.) и принимать соответствующие меры;
- 3.1.10 организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт Общего имущества «Собственников»;
- 3.1.11 направлять через почтовые ящики в многоквартирном доме платежные документы «Собственникам» и Пользователям до **15 числа месяца, следующего за месяцем, в котором предоставлялись Услуги**, и контролировать своевременное внесение ими платы за Услуги;
- 3.1.12 На основании заявки «Собственника» направлять своего представителя для составления акта о произошедшей аварии с общим имуществом с указанием нанесенного ущерба общему имуществу и (или) помещению (ям) Собственника и причины;
- 3.1.13 Направлять «Собственникам» предложения о необходимости проведения текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которое должно содержать сведения о сроке начала ремонта, о необходимом объеме работ, о стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с проведением капитального ремонта;
- 3.1.14 контролировать и обеспечивать надлежащее выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества, включая их приемку, привлеченными на договорной основе третьими лицами и нести ответственность перед «Собственниками» в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения ими договорных обязательств согласно настоящему Договору;
- 3.1.15 обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника» помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, в том числе обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества

- 3.1.16 В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- 3.1.17 информировать в порядке, закрепленном в разделе 5 настоящего договора, «Собственников» об изменении тарифов на Услуги и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее, чем за тридцать дней до даты вступления их в силу при условии их заблаговременного опубликования;
- 3.1.18 осуществлять управление МКД в соответствии с требованиями действующих Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда с учетом нормативов его износа и фактически полученных средств от «Собственника»;
- 3.1.19 нести иные обязанности, предусмотренные Постановлением Правительства «О порядке предоставления коммунальных услуг», Жилищным кодексом РФ и другими нормативно-правовыми актами.

«Управляющая организация» имеет право:

- 3.1.20 самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям, определяя по своему усмотрению условия таких договоров. При этом «Управляющая организация» обязана осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам и нести перед «Собственником» ответственность за исполнение указанных обязательств;
- 3.1.21 рассчитывать и начислять плату за оказанные коммунальные услуги и услуги, указанные в Приложении № 2 и Приложении № 3 к настоящему Договору, формировать, печатать и доставлять платежные документы, собирать и учитывать поступившие платежи, а также истребовать задолженность за оказанные услуги в судебном порядке;
- 3.1.22 заключать договора от своего имени, но за счет собственников с третьими лицами в целях исполнения настоящего Договора;
- 3.1.23 производить осмотр технического состояния общего имущества в помещениях «Собственников», не являющихся общим имуществом, проверять показания приборов учета «Собственников» и целостность пломб на них, а также факты несанкционированных подключений к инженерным сетям, проводить аварийно-ремонтные и другие необходимые работы в помещениях для целей, связанных с выполнением «Управляющей организацией» своих функций по настоящему Договору, предварительно согласовав с «Собственниками» дату и время посещения, а для ликвидации аварий – в любое время;
- 3.1.24 в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще, 1 раз в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправность, также целостности на них пломб;
- 3.1.25 приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном Правительством РФ, а также приостановить выполнение обязательств по настоящему договору лицам, имеющим задолженность по оплате Услуг, но при соблюдении прав и законных интересов других «Собственников» и «Пользователей», не имеющих задолженность по оплате Услуг;
- 3.1.26 требовать от «Собственника» или «Пользователя» внесения платы за потребление жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты пени в размере, установленном жилищным законодательством;
- 3.1.27 начислить пеню при невнесении «Собственниками» и «Пользователями» платы за Услуги, либо внесении платы с нарушением сроков, предусмотренной действующим законодательством;
- 3.1.28 заключать договора об использовании общего имущества «Собственников» (в том числе договора на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, что ежемесячный доход от сдачи в пользование общего имущества распределяется следующим образом:
 - 30 % дохода идет в собственность «Управляющей организации»,
 - 70 % дохода идет на накопление средств, предназначенных для проведения ремонта общего имущества многоквартирного дома*(настоящий пункт договора действует только при одобрении его на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ);*
- 3.1.29 требовать от «Собственников» и «Пользователей» полного возмещения убытков, возникших по их вине в случае невыполнения последними обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей «Управляющей организации» (в том числе работников аварийных служб);
- 3.1.30 При несвоевременной и (или) неполной оплате жилищно-коммунальных услуг, в установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственника сумму неплатежей, а также пени в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации;
- 3.1.31 истребовать компенсацию понесенного ущерба в связи с нарушением «Собственником» положений настоящего Договора и жилищного законодательства;

- 3.1.32 требовать от «Собственника» и «Потребителя», полного возмещения убытков, возникших по его вине;
- 3.1.33 информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;
- 3.1.34 по заявкам «Собственников» и «Пользователей» оказывать дополнительные услуги (выполнять дополнительные работы) не входящие в предмет договора за дополнительную плату по тарифам установленным Управляющей компанией;
- 3.1.35 назначать представителя для участия в общих собрания «Собственников» помещений в многоквартирном доме, а также быть инициатором их проведения;
- 3.1.36 осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Договором, Постановлением Правительства от 6 мая 2011г. № 354 и № 491 от 13.08.2006г., Жилищным кодексом РФ и другими нормативно-правовыми актами.
- 3.2 «Собственники» обязаны:**
- 3.2.1 оплачивать Услуги в соответствии с пунктом 3 настоящего Договора, а также нести расходы на капитальный и текущий ремонт общего имущества в порядке и на условиях, определенных общим собранием собственников помещений;
- 3.2.2 пользоваться Общим имуществом МКД в соответствии с его назначением;
- 3.2.3 использовать нежилые помещения в соответствии с действующими нормами и правилами, а также с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.
- 3.2.4 в целях обеспечения пожарной безопасности «Собственникам» нежилых помещений запрещается хранить легко воспламеняющиеся жидкости, горючие жидкости, горючие вещества и материалы, а также негорючие вещества в сгораемой упаковке;
- 3.2.5 следить за техническим состоянием водопроводных, канализационных, отопительных, электрических и других сетей внутри помещения, не допускать самовольную установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, а также изменения конфигурации помещения, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения;
- 3.2.6 при обнаружении неисправностей (аварий) незамедлительно сообщить о них «Управляющей организации» и принять необходимые меры по предотвращению или уменьшению ущерба;
- 3.2.7 использовать помещение, находящееся у него в собственности, строго по назначению и в пределах, установленных действующим законодательством, с учетом соблюдения прав и законных интересов других Собственников;
- 3.2.8 соблюдать установленные санитарные и технические правила и нормы, правила пожарной безопасности, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества, иные правила и нормы, необходимые для поддержания общего имущества и помещений, не являющихся общим имуществом, в надлежащем состоянии, а также выполнять требования «Управляющей организации» по настоящему Договору, в течение указанного срока, а в случае отсутствия срока – в течение 5 рабочих дней для требований текущего (неаварийного) характера и в течение 2-х часов для требований аварийного характера;
- 3.2.9 при обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых приборов учета немедленно сообщать о них в «Управляющую организацию» и аварийно-диспетчерскую службу;
- 3.2.10 допускать в помещение представителей «Управляющей организации» для осмотра технического состояния общего имущества, проверки показаний приборов учета и целостности пломб на них, фактов несанкционированных подключений к инженерным сетям, проведения ремонтных работ и других целей, связанных с выполнением «Управляющей организацией» своих функций по настоящему Договору, в согласованное время, а для ликвидации аварий – в любое время;
- 3.2.11 предварительно уведомить «Управляющую организацию» при реконструкции, переустройстве и (или) перепланировке Помещения, согласовать указанные действия с соответствующими органами местного самоуправления, в порядке, предусмотренном жилищным законодательством и представить «Управляющей организации» копию проекта реконструкции, переустройства и (или) перепланировки Помещения после получения согласования;
- 3.2.12 в течение месяца с момента вступления в силу настоящего Договора, предоставить «Управляющей организации» копии свидетельств о государственной регистрации права собственности на Помещения в многоквартирном доме;
- 3.2.13 для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества принять необходимые меры:
- 1) принять решение на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором должны быть определены сроки капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов и работ,

порядок финансирования ремонта и оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме расходов на ремонт, согласованное с «Управляющей организацией»;

- 2) в случае не принятия решения, указанного в подпункте 1 настоящего пункта (п. 3.3.9), возместить понесенные «Управляющей организацией» затраты по проведению ремонта при условии:
 - уведомления «Собственников» со стороны «Управляющей организации» о необходимости проведения ремонта с указанием причины его проведения и истечения месячного срока с момента направления «Собственникам» уведомления в соответствии с разделом 5 настоящего договора;
 - в случае выполнения предписания по выполнению работ по ремонту произведенных в целях исполнения предписания уполномоченного органа;

3.2.14 при неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям «Собственника» при его длительном отсутствии в городе, а в случае непредставления такой информации и возникновения аварийной ситуации в помещении, принадлежащем «Собственнику», возместить причиненный ущерб физическим и юридическим лицам и их имуществу;

3.2.15 неиспользование «Собственником» и иными лицами помещения многоквартирного жилого дома не является основанием для освобождения «Собственника» от Платы за услуги по настоящему Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

3.2.16 предоставлять «Управляющей организации» информацию о заключенных договорах (аренды, найма, ссуды и т.д.) с третьими лицами в течение 5 дней с момента заключения таких договоров, в которых обязанность внесения платы «Управляющей организации» за содержание и ремонт, а также за коммунальные услуги возложена «Собственником» полностью или частично на «Пользователя» (арендатора, нанимателя, иное лицо) помещения МКД, с указанием его Ф.И.О. или наименования и реквизитов организации;

3.2.17 предоставлять «Управляющей организации» информацию о прекращении права собственности на помещение в течение 10 дней с момента произошедших изменений;

3.2.18 соблюдать общественный порядок на детской, спортивной площадке и придомовой территории;

3.2.19 предоставить контактные телефоны своих представителей, имеющих ключи от расположенного на придомовой территории автомобиля, на случай отсутствия «Собственника» для обеспечения безопасности при возникновении аварийных ситуаций. В случае невыполнения «Собственником» данного обязательства, «Управляющая организация» вправе в случае аварии инженерных систем осуществить перемещение автомобиля «Собственника» с составлением соответствующего акта с привлечением сотрудников полиции, если «Управляющая организация» основательно полагает, что по характеру аварии никакими другими способами ликвидировать ее не представляется возможным и создается угроза безопасности и/или ущерба третьим лицам;

3.2.20 «Собственники» и «Пользователи» помещений МКД обязаны соблюдать требования Регламента, изложенного в Приложении № 12 настоящего Договора;

3.2.21 нести иные обязанности, предусмотренные Постановлением Правительства «О порядке предоставления коммунальных услуг», Жилищным кодексом РФ и другими нормативно-правовыми актами.

3.3 «Собственники» имеют право:

3.3.1 вносить предложения по улучшению обслуживания общедомового имущества МКД;

3.3.2 оказывать содействие «Управляющей организации» в обеспечении благополучного сосуществования с «Собственниками» и «Пользователями» помещений МКД;

3.3.3 требовать и контролировать выполнение обязательств «Управляющей организации» путем получения информации о порядке предоставления Услуг, объеме и качестве, а также путем предъявления претензий, связанных с оказанием Услуг (по качеству, объему и срокам);

3.3.4 производить переустройство и (или) перепланировку помещения после согласования с соответствующими органами местного самоуправления, предварительно уведомив «Управляющую организацию», а после согласования представить ей копию согласованного проекта переустройства и (или) перепланировки Помещения, техпаспорта помещения;

3.3.5 требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг надлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ «О порядке предоставления коммунальных услуг»;

3.3.6 делать заявки на ремонт и обслуживание имущества, не являющегося общим имуществом (дополнительные услуги / работы);

3.3.7 осуществлять контроль за выполнением «Управляющей организацией» ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) Общего имущества МКД;
 - присутствовать при выполнении работ и оказании услуг «Управляющей организацией», связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;
 - подписывать акты выполненных работ в отношении Общего имущества МКД и акты снятия показаний общедомовых приборов учета ресурсов;
- 3.3.8 поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору помещения МКД в случае сдачи его в наем/аренду. При этом ответственность за неисполнение нанимателем/арендатором обязанностей по оплате услуг по настоящему Договору несет «Собственник» помещения МКД;
- 3.3.9 осуществлять иные права, предусмотренные Постановлением Правительства «О порядке предоставления коммунальных услуг», Жилищным кодексом РФ и другими нормативно-правовыми актами;
- 3.3.10 собственник помещения МКД дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, распространение, в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4. Сумма и порядок расчетов.

- 4.1 Обязанность по оплате за оказанные Услуги по настоящему Договору распространяется на «Собственников» с момента владения помещением, т.е. с момента получения «Собственниками» помещения акта приема-передачи к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома (с даты подписания акта приеме-передачи). За не предоставленные Услуги «Управляющая организация» осуществляет перерасчет за весь период не предоставления каких-либо Услуг по письменному заявлению «Собственника», в котором должно быть указано или к нему должно быть приложено следующее:
- 1) наименование Услуг в соответствии с конкретным подпунктом Приложения № 3 к Постановлению Городской Думы городского округа "Город Калуга" от 16 июля 2008 г. №113 и в соответствии с настоящим Договором (Приложение № 2 и Приложение № 3 к настоящему Договору),
 - 2) период не предоставления Услуг в количестве полных дней в месяце (часов в дне),
 - 3) документ, подтверждающий факт не предоставления Услуг, подписанный «Управляющей организацией» или 2-мя любыми незаинтересованными лицами.
- 4.2 В случае, если на момент подписания настоящего Договора «Застройщик» не оформил помещения МКД в собственность или не передал по акту приема-передачи участникам долевого строительства, плату за оказанные «Исполнителем» жилищно-коммунальные услуги, за период с момента оформления настоящего договора до оформления помещений в собственность или даты передачи по акту приема-передачи участникам долевого строительства, производит «Застройщик».
- 4.3 Оплата Услуг осуществляется «Собственниками» или Пользователями ежемесячно не позднее **25 числа месяца**, следующего за месяцем, в котором предоставлялись Услуги, с момента начала предоставления Услуг, согласно платежным документам на оплату Услуг «Управляющей организации», направляемых через почтовые ящики соответствующих собственников помещений в многоквартирном доме.
- 4.4 **Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества** в многоквартирном доме рассчитывается пропорционально общей площади помещения, в соответствии с Приложением № 3 к Постановлению Городской Думы городского округа "Город Калуга" от 16 июля 2008 г. № 113 и в соответствии с условиями настоящего Договора (Приложение № 6 и Приложение № 7 к настоящему договору),
- 4.5 **Размер платы за коммунальные услуги** рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления и (или) органами гос. власти, в соответствии со ст. 157 Жилищного кодекса РФ.
- 4.6 **Размер расходов за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме**, рассчитывается исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.
- 4.7 Оплата дополнительных услуг (дополнительных работ) производится согласно внутренним расценкам «Управляющей организации».
- 4.8 Изменение размера платы, указанного в п. 4.3 и п. 4.4 настоящего Договора, становится обязательным для сторон в результате изменения тарифов (размера платы) с момента вступления их в силу в соответствии с нормативно-правовыми актами, изданными уполномоченными органами власти или местного самоуправления и не требует внесения изменений в настоящий Договор.

- 4.9 При предоставлении Услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, «Управляющей организацией» осуществляется перерасчет размера платы за соответствующие Услуги в порядке, установленном разделом 5 настоящего Договора.
- 4.10 Расчеты за коммунальные услуги по горячему и холодному водоснабжению и водоотведению, электрическую энергию производятся «Собственникам» и Пользователям многоквартирного дома напрямую ресурсоснабжающим организациям.

5. Порядок сдачи и приемки Услуг.

- 5.1 Ежемесячно, не позднее **15 числа месяца, следующего за истекшим** «Управляющая организация» направляет через почтовые ящики в многоквартирном доме «Собственникам» и Пользователям платежные документы, свидетельствующие о сдаче-приемке Услуг.
- 5.2 Услуги считаются оказанными и подлежат оплате «Собственниками» и «Пользователями» в полном объеме, за исключением случаев, когда установлены факты непредставления услуг (невыполнения работ) или предоставления услуг (выполнения работ) ненадлежащего качества:
- 5.2.1 для коммунальных услуг – в порядке, установленном разделами VII и VIII Правил предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. N 354) - Приложение № 7 к настоящему Договору;
- 5.2.2 для услуг (работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая уборку помещений общего пользования – в порядке, установленном в Правилах 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 (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491) - Приложение № 8 к настоящему Договору.

6. Порядок уведомления «Управляющей организацией» «Собственников» и Пользователей помещений.

- 6.1 Настоящий раздел Договора (Порядок уведомления «Управляющей организацией» «Собственников» и «Пользователей» помещений) действует только при одобрении его на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.
- 6.2 «Управляющая организация» может уведомлять «Собственников» и «Пользователей», направив им Лист информации, в целях их надлежащего уведомления.
- 6.3 В случаях, предусмотренных п. 6.2 настоящего договора, «Управляющая организация» считается исполнившей свою обязанность по уведомлению «Собственников» и «Пользователей» надлежащим образом при выполнении следующих условий:
- 6.3.1 вложение в почтовые ящики соответствующих «Собственников» и «Пользователей» Листа информации, в случае, когда информация касается некоторых «Собственников» и «Пользователей»;
- 6.3.2 вложение в почтовые ящики соответствующих «Собственников» и «Пользователей» Листа информации и (или) вывешивание объявления с соответствующей информацией на доске объявлений в каждом подъезде многоквартирного дома, в случае, когда информация касается всех «Собственников» и «Пользователей».
- 6.4 Лист информации – письменный документ в произвольной форме, подписанный уполномоченным лицом «Управляющей организации» и содержащий дату его направления и предусмотренную нормативными актами информацию, необходимую для направления «Собственникам» и «Пользователям» в случаях, предусмотренных п. 6.2 настоящего договора.
- 6.5 Дата **надлежащего уведомления** – дата, наступающая через 5 (пять) календарных дней с даты направления Листа информации (вложения в почтовые ящики) соответствующим «Собственникам» и «Пользователям». С даты надлежащего уведомления «Собственники» и «Пользователи», которым направлен Лист информации, считаются получившими содержащуюся в нем информацию, направление которой предусмотрено нормативно правовыми актами, в случаях, указанных в п. 6.2 настоящего договора.
- 6.6 Копия Листа информации хранится в Журнале учета уведомлений «Управляющей организации», в котором фиксируется дата надлежащего уведомления соответствующих «Собственников» и Пользователей.

7. Ответственность сторон.

- 7.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора «Стороны» несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

- 7.2 «Управляющая организация» не возмещает убытки «Собственников» и (или) «Пользователей», а такие убытки относятся на счет «Собственников» и (или) «Пользователей» в следующих случаях:
- 1) При необходимости обеспечения «Управляющей организации» допуска в жилое помещение, а также свободного допуска непосредственно к инженерным сетям (водоснабжения, водоотведения, электроснабжения) для устранения аварийных ситуаций или проведения необходимых ремонтных работ по настоящему договору, а равно при необеспечении такими «Собственниками» и (или) «Пользователями» «Управляющей организации» указанного допуска.
 - 2) При невыполнении требований «Управляющей организации», указанных в п. 3.3. настоящего Договора, с момента наступления, указанного в них срока, а в случае отсутствия срока – в течение 5 рабочих дней для требований текущего характера и в течение 2-х часов для требований аварийного характера.
- 7.3 «Управляющая организация» не несет ответственности перед «Собственниками» за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования «Управляющей организацией» или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации.
- 7.4 «Управляющая организация» не несет ответственности за убытки, причиненные «Собственнику», если эти убытки вызваны действиями (бездействием) «Управляющей организации», совершенными во исполнение решений общего собрания собственников и если данные решения приняты без учета предложений «Управляющей организации», а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества не были приняты общим собранием собственников (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление «Управляющей организации» «Собственникам» помещений информации.
- 7.5 При несвоевременной оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с ч. 14 ст. 155 ЖК РФ на должника возлагается обязанность по уплате пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девятидневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.
- 7.6 Споры о взыскании задолженности за жилищно-коммунальные услуги разрешаются сторонами в суде по месту нахождения имущества.
- 7.7 Во все остальные стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8. Форс-мажор.

- 8.1. «Стороны» освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельств, которые наступили после подписания настоящего Договора и непосредственно повлияли на его исполнение. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся в частности: стихийные бедствия эпидемии, наводнения, принятия органами власти и управления актов нормативного/ненормативного характера, делающих невозможным исполнение или надлежащее исполнение сторонами своих обязательств, иные события, не подлежащие разумному контролю «Сторон». О наступлении обстоятельства непреодолимой силы «Сторона», ссылаясь на их наступление, в срок не более одного месяца извещает другую сторону.
- 8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из «Сторон» вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из «Сторон» не вправе требовать от другой «Стороны» возмещения возможных убытков.

9. Особые условия.

- 9.1 В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.06. N152-ФЗ «О персональных данных» «Собственник», настоящим дает согласие «Управляющей организации», на обработку его персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, автоматизированным и/или неавтоматизированным способами, в целях информационного обеспечения, для формирования источников персональных данных на бумажных и электронных носителях (электронная база данных, создание архива), их хранения, включая выполнение действий по сбору, систематизации, накоплению, хранению, уточнению (обновлению, изменению), распространению (в том числе передаче) и уничтожению персональных данных. Также «Собственник», настоящим дает согласие «Управляющей организации» на передачу персональных данных, содержащихся в настоящем

Договоре на бумажных и/или на электронных носителях, по запросам государственных органов, в суды, арбитражные суды для осуществления государственного контроля и предоставления текста настоящего Договора в качестве доказательства в судах. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

9.2 Правоотношения, не установленные настоящим Договором, регулируются соответствующими статьями ГК РФ, ЖК РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, и другими нормативными актами, регулирующими настоящие отношения.

10. Действие, изменение и расторжение Договора.

10.1 Настоящий Договор действует с 19.10.2023г. до 19.10.2024г. с пролонгацией на каждый следующий календарный год, в случае отсутствия решения одной из сторон о расторжении настоящего договора, направленного другой стороне за месяц до окончания его действия. При этом решение «Собственников» считается надлежащим, если была соблюдена процедура, а также иные требования, указанные в п. 7.2 настоящего договора.

10.2 В одностороннем порядке настоящий договор расторгается в следующих случаях:

1) принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о расторжении настоящего Договора или об изменении способа управления этим домом в соответствии с главой 6 Жилищного кодекса РФ – с момента, указанного в решении общего собрания либо с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором были подведены итоги общего собрания, но не ранее, чем через месяц с момента направления в адрес «Управляющей организации» протокола общего собрания с приложением копий решений «Собственников» по каждому вопросу или копии журнала учета собственников, принявших участие в голосовании с данными о количестве собственников, принявших участие в голосовании, с указанием их ФИО, данных основного документа, подтверждающего личность, данных документа, подтверждающего право собственности на жилое (нежилое) помещение и принадлежащей им доле в праве общей собственности на общее имущество, а также количестве собственников, проголосовавших за (против или воздержался) соответствующее решение;

2) по инициативе «Управляющей организации» - с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором «Собственникам» было направлено уведомление в порядке, закрепленном в разделе 6 настоящего Договора, но не ранее чем через месяц с момента уведомления.

3) по инициативе «Собственника» в случае:

- решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

- прекращения права собственности на Помещение, вследствие отчуждения или продажи, с даты внесения соответствующей записи в ЕГРН, о чем Управляющая организация должна быть извещена путем предоставления копий соответствующих документов в течение месяца с даты прекращения права собственности на помещение или машино-место;

4) по соглашению сторон;

5) в судебном порядке;

6) вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с разделом 8 настоящего Договора;

7) в иных случаях, установленных действующим законодательством РФ.

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

10.4 «Управляющая организация» за 30 дней до прекращения настоящего Договора управления многоквартирным домом или истечения срока его действия обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

10.5 Все изменения по настоящему Договору осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации и оформляются в письменном виде и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11. Иные положения.

11.1 Договор составляется в 2-х экземплярах на русском языке, каждый из которых имеет равную юридическую силу. Один экземпляр находится у «Застройщика», а другой экземпляр находится у «Управляющей организации».

11.2 Все Приложения и Соглашения к настоящему Договору подписанные Сторонами являются его неотъемлемой частью и применяются с учетом положений настоящего Договора.

Перечень приложений к настоящему договору:

Приложение № 1	Состав общего имущества к многоквартирному дому и имущества, не являющегося общим имуществом собственником помещений в многоквартирном доме.
Приложение № 2	Перечень и состав работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно Приложения № 4 к Постановлению Городской Думы городского округа "Город Калуга" № 113 от 16 июля 2008 г.
Приложение № 3	Дополнительный перечень и состав работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома не входящие в Приложения № 4 к Постановлению Городской Думы городского округа "Город Калуга" № 113 от 16 июля 2008 г.
Приложение № 4	Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений общего имущества.
Приложение № 5	Предельные сроки устранения аварийных ситуаций в многоквартирном доме
Приложение № 6	Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения установленный Постановлением Городской Думы городского округа "Город Калуга" № 113 от 16 июля 2008 г.
Приложение № 7	Размер платы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома не входящие в Приложения № 4 к Постановлению Городской Думы городского округа "Город Калуга" № 113 от 16 июля 2008 г. по дополнительному перечню.
Приложение № 8	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
Приложение № 9	Правила 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.
Приложение № 10	Отчет управляющей организации ООО «Управляющая компания Монолит».
Приложение № 11	Памятка собственникам помещений на период заселения и проведения ремонтных работ
Приложение № 12	Инструкция по эксплуатации и проживанию, регламент проведения ремонтно-строительных работ
Приложение № 13	Заявление собственника о проведении ремонтно-строительных работ
Приложение № 14	Перечень видов нарушений регламента проведения ремонтно-строительных работ

12. Реквизиты и подписи сторон:

«Управляющая организация»:

ООО «Управляющая компания Монолит»

ОГРН: 1084027003279

ИНН: 4027088105,

КПП: 402701001,

ОКПО: 82867836

Банк: КАЛУЖСКИЙ РФ АО "РОССЕЛЬХОЗБАНК"

Расчетный счет: 40702810227000001100,

к/с: 30101810100000000780,

БИК: 042908780.

Юридический адрес:

248002, Калужская обл., г. Калуга, ул.

Никола-Козинская, дом 92, помещение 178 и 179

Телефон: (4842)73-09-35

E-mail: dumonolit@yandex.ru

<http://ykmonolit.ru>

Председатель совета дома:

(собственника кв. № 8).

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания Монолит»



А. Ш. Гаджиев

Киреев Сергей Михайлович

**Состав общего имущества к многоквартирному дому
и имущества, не являющегося общим имуществом
собственником помещений в многоквартирном доме ***

Общие данные:

Адрес многоквартирного дома:	г. Калуга, ул. Дружбы, 8, корпус 1
Количество этажей / подъездов / квартир/нежилых помещений:	14 / 1 / 140 / 0
площадь здания / площадь помещений здания/ площадь общих коридоров и мест общ. пользования/ площадь жилых помещений:	10420,7 кв.м./ 8785,5/1333,1 кв.м./ 9402,8 кв.м./7452,7 кв.м.

Раздел 1.

Общее имущество к многоквартирному дому.

№ п/п	Наименование общего имущества в многоквартирном доме (МКД)	Общая площадь общего имущества в МКД
-------	--	--------------------------------------

I. Места общего пользования и кровля

	Площадь общих коридоров и мест общего пользования:	1333,1 кв.м.
	Места общего пользования МКД (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками)	1333,1 кв.м.

II. Инженерные коммуникации и другое

	Внутридомовые сети холодного водоснабжения, состоящие из стояков и ответвлений от стояков, от внешней границы стены многоквартирного дома до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.	
	Внутридомовые сети водоотведения (канализации) от внешней границы стены многоквартирного дома до отводов внутриквартирной разводки от стояков.	
	Внутридомовые электрические сети, состоящие из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей), от внешней границы стены многоквартирного дома до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.	
	Внутридомовые сети горячего водоснабжения, состоящие из стояков и ответвлений от стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.	

механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.	
Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования.	
Лифты (2шт.)	
Система охранно-пожарной сигнализации и СОУЭ	
Система автоматического пожаротушения	
Телефонизация и интернет	
Домофон	
Мусоропровод	
Наружные внутриплощадочные сети отопления и горячего водоснабжения	
Индивидуальный тепловой пункт (1шт.) и узлы учета отопления и горячего водоснабжения	
Насосная станция пожаротушения (1шт.)	
Повысительная станция холодного водоснабжения (1шт.)	
Повысительная станция горячего водоснабжения(1шт.)	
Пожарные шкафы (30шт.)	
Дренажные насосы (4 шт.)	
Наружные внутриплощадочные сети водоснабжения и водоотведения	
Благоустройство территории	
МАФ	

III. Конструктивные элементы

Крыша.	
Ограждающие несущие конструкции (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты и иные ограждающие несущие конструкции).	
Ограждающие ненесущие конструкции, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).	

IV. Земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства

В соответствии с планом земельного участка технического паспорта площадью, а с момента формирования земельного участка в соответствии с данными кадастрового учета	кадастровый номер
--	-------------------

* Настоящие данные о составе общего имущества к многоквартирному дому приведены в соответствии с техническим паспортом инвентарный № _____, составленному по состоянию на « ____ » _____ 2023г.

Перечень и состав работ

по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно Приложения N 4 к Постановлению
Городской Думы городского округа "Город Калуга" № 113 от 16 июля 2008 г.

N п/п	Наименование работ и услуг	Состав работ и услуг
1	2	3
1		Содержание общего имущества в многоквартирном доме
1.1	Содержание конструктивных элементов жилых зданий	<p>1. Выполнение работ по поддержанию исправного состояния элементов здания. Проведение технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов, обеспечивающих своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям <u>правил</u> и норм технической эксплуатации жилищного фонда, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан. Составление дефектных ведомостей. Обеспечение температурно-влажностного режима общих помещений многоквартирного дома и внутри жилых помещений за счет обеспечения работоспособности инженерного оборудования, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения, и удовлетворительного технического состояния несущих конструкций дома. Выполнение аварийно-восстановительных работ, обеспечивающих нормальную работоспособность инженерных коммуникаций и конструктивных элементов для более одного жилого и (или) нежилого помещения многоквартирного дома. Содержание в исправном состоянии конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода, очистка кровли и внутренних водостоков от мусора, грязи, листьев, снега, наледи и т.д. Поддержание в порядке чердачных и подвальных помещений, уборка мусора после производства ремонтно-строительных работ, после ликвидации аварий, уборка случайного мусора. Выполнение мероприятий по противопожарной безопасности многоквартирного дома. Подготовка к сезонной эксплуатации.</p> <p>2. Аварийное обслуживание. Прием и регистрация заявок населения. Локализация аварийных ситуаций с 17-00 до 8-00 в рабочие дни и в выходные дни круглосуточно путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилых зданий, засоров системы водоотведения в жилых зданиях, повреждений вводно-распределительных устройств, электрокабелей.</p> <p>3. Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства (за исключением работ, указанных в пункте 2.1), а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.</p> <p>4. Прочие работы по содержанию многоквартирных домов: размещение и ремонт указателей улиц, номеров домов, подъездов, подготовка здания к праздникам, замена замков на дверях в подвалы, чердаки, электрошитовые, укрепление металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, слуховых окон, укрепление поручней</p>
1.1	Содержание дымовых и вентиляционных каналов (за исключением многоквартирных домов, жилые помещения в которых оборудованы газовыми водонагревателями/котлами)	Выполнение работ по содержанию дымовых и вентиляционных каналов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации
1.2	Управление многоквартирным жилым домом	Организация оказания всех услуг и (или) выполнение работ для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах в соответствии с Правилами содержания общего имущества

		в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах. Формирование заказа на работы, связанные с содержанием и ремонтом жилищного фонда. Осуществление договорно-правовой деятельности. Осуществление контроля за качеством предоставления жилищных и коммунальных услуг, корректировка размера оплаты услуг в соответствии с действующим законодательством. Финансовое обеспечение заказа на работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Организация работы по приему, расчету и учету платежей граждан за жилищные и коммунальные услуги
1.3	Техническое обслуживание внутридомовых тепловых сетей	Обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования центрального отопления и горячего водоснабжения, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения
1.4	Техническое обслуживание внутридомовых сетей горячего водоснабжения	Подготовка к сезонной эксплуатации. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции. Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вентозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.). Консервация и расконсервация, регулировка, промывка и опрессовка системы центрального отопления и горячего водоснабжения и ИТП
1.5	Техническое обслуживание внутридомовых сетей холодного водоснабжения	Обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования холодного водоснабжения, канализации, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и водоотведения, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров. Проверка исправности канализационных вытяжек. Проверка заземления ванн. Подготовка к сезонной эксплуатации
1.6	Техническое обслуживание внутридомовых канализационных сетей	
1.7	Техническое обслуживание электрических сетей	1. Обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования электроснабжения, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в помещениях общего пользования, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров (смена перегоревших электролампочек уличного освещения, смена и ремонт выключателей, патронов, мелкий ремонт электропроводки и др.). Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов. Подготовка к сезонной эксплуатации. 2. Установка, замена и восстановление отдельных элементов и частей систем электроснабжения для обеспечения работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
1.8	Содержание лифтов	Выполнение работ в целях надлежащего содержания лифтового хозяйства многоквартирного дома. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме: организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов)
2	Текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов	
2.1	Текущий ремонт конструктивных элементов жилых зданий	1. Выполнение ремонтно-строительных работ по поддержанию эксплуатационных показателей здания. Фундаменты: устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы; ремонт и окраска цокольной части фундамента. Стены

		<p>и фасады: герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска фасада при износе менее 50%. Перекрытия: частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска. Крыши: устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других мягких кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции. Оконные и дверные заполнения: смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений в подъездах, технических помещениях, в других вспомогательных помещениях.</p> <p>Межквартирные перегородки: усиление, смена, заделка отдельных участков. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей: восстановление или замена отдельных участков и элементов.</p> <p>Полы: замена, восстановление отдельных участков. Внутренняя отделка: восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях. Внутридомовые системы вентиляции, газоходы, отопительные печи: восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции. Специальные общедомовые технические устройства: замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями (противопожарная сигнализация и т.п.). Организация обслуживания систем автоматической пожарной сигнализации, систем оповещения о пожаре; технического обслуживания автоматики дымоудаления. Обслуживание, обследование, устранение повреждений и неисправностей электротехнических устройств, пожарной сигнализации и средств тушения пожара в многоквартирных домах этажностью более 9 этажей. Техническое обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, автоматики дымоудаления.</p> <p>2. Текущий ремонт объектов внешнего благоустройства. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров, мусоросборников. Устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, включая валку сухих, аварийных и потерявших декоративный вид деревьев и кустарников с корчевкой пней, посев трав.</p> <p>3. Прочие работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома</p>
2.2	Текущий ремонт внутри домовых тепловых сетей	<p>Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и электроснабжения, за исключением внутриквартирных устройств и приборов</p>
2.3	Текущий ремонт внутридомовых сетей горячего водоснабжения	
2.4	Текущий ремонт внутридомовых сетей холодного водоснабжения	
2.5	Текущий ремонт внутридомовых канализационных сетей	
2.6	Текущий ремонт внутридомовых электрических сетей	
3	Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии (после оборудования	<p>Проверка сохранности пломб, маркировки. Проверка исправности прибора учета и подходящих к прибору линий связи. Проверка целостности электрических цепей. Проверка, подтяжка разъемных соединений. Протирка от пыли. Визуальный съем и запись показаний в журнал. Анализ параметров тепловычислителя. Определение соответствия качественных и количественных параметров тепловой энергии договорным условиям, нормативным документам. Съем данных с тепловычислителя</p>

	многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета)	с помощью переносного компьютера, адаптера. Расчет данных, оформление справок, распечатка архивов данных
4	Текущий ремонт лифтов	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов лифтового оборудования.
5	Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета воды (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета)	Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломбы на счетчике воды. Ежемесячное снятие и запись показаний коллективного прибора учета
6	Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета электроэнергии (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета)	Внешний осмотр и проверка правильности включения токоприемника через прибор учета электрической энергии. Ежемесячное снятие и запись показаний коллективного прибора учета

Примечание:

1. Текущий ремонт проводится по Перечню работ, рекомендованных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

Дополнительный перечень и состав работ

по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома не входящие в Приложения N 4 к Постановлению
Городской Думы городского округа "Город Калуга" № 113 от 16 июля 2008 г.

N п/п	Наименование работ и услуг	Состав работ и услуг
1	2	3
1	<p>Системы автоматической пожарной сигнализации.</p> <p>Системы оповещения управления эвакуацией.</p> <p>Автоматику управления шкафами вентиляции и клапанов при пожаре.</p> <p>Системы автоматической установки пожаротушения.</p> <p>Систему внутреннего противопожарного водопровода, (пожарных кранов).</p> <p>Насосная станция пожаротушения.</p> <p>Автоматику насосной установки пожаротушения.</p>	<p>Осуществление технического надзора за надлежащим содержанием и организацией эксплуатации установок.</p> <p>Осуществление Плановых регламентных работ, необходимых для содержания установок в исправном рабочем состоянии в соответствии с РД 009-01-96.</p> <p>Устранение неисправностей, включая замену гарантийных технических средств.</p>
3	<p>Уборка мест общего пользования многоквартирного дома (лестничных клеток, лифтов и т.д.)</p>	<p>Мытье окон, обметание пыли с потолков.</p> <p>Влажное подметание лестничных площадок и маршей, мест перед грузочными камерами мусоропроводов.</p> <p>Мытье лестничных площадок и маршей.</p> <p>Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов.</p> <p>Мытье пола кабин лифта.</p> <p>Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, почтовых ящиков, подоконников, отопительных приборов.</p> <p>Уборка площадки перед входом в подъезд.</p>
4	<p>Домофон</p>	<p>Обслуживание согласно договора с обслуживающей организацией.</p>
5	<p>Содержание придомовой территории</p>	<p>- очистка наружных площадок у входных дверей и тамбуров лестничных клеток от снега и наледи.</p> <p>- в зимний период: подметание свежеснежавшего снега толщиной до 2 см; сдвигание свежеснежавшего снега толщиной слоя свыше 2 см; подметание территории в дни без снегопада; сдвигание свежеснежавшего снега в дни сильных снегопадов; очистка территорий от наледи и льда; посыпка территории песком</p>

		или смесью песка с хлоридами; вывоз снега. - в летний период: подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см; подметание территории в дни с сильными осадками; уборка газонов; очистка урн от мусора
--	--	---

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПЛАНОВЫХ И ЧАСТИЧНЫХ ОСМОТРОВ
ЭЛЕМЕНТОВ И ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

№ п/п	Конструктивные элементы, отделка и оборудование	Расчетное количество осмотров в год
1.	Газоходы	1
2.	Вентиляционные каналы и шахты: в зданиях вентшахты и оголовки	1
3.	Система холодного водоснабжения	по мере необходимости
4.	Система горячего водоснабжения	по мере необходимости
5.	Система водоотведения (канализации)	по мере необходимости
6.	Система внутреннего водоотвода с крыши дома	1
7.	Система центрального отопления и горячего водоснабжения	1
8.	Лифты и лифтовое оборудование	соответствии с техническими регламентами
9.	Система электроснабжения: <ul style="list-style-type: none">- Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений;- Осмотр общедомовых электрических сетей в подвале и на чердаке, в т.ч. распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины;- Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений;- Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп и стартеров.	по мере необходимости в соответствии с техническими регламентами, а до их принятия в соответствии с правилами устройства электроустановок (ПУЭ), правилами техники безопасности и иными нормами, но не реже 1 раза в год

Примечание:

1. В процессе осмотра ведется наладка оборудования и исправляются мелкие дефекты.

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ
УСТРАНЕНИЯ АВАРИЙНЫХ СИТУАЦИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 рабочий день
Повреждения системы организованного водостока (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 рабочих дней
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах.	1 рабочий день
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен - в зимнее время - в летнее время	1 рабочий день 3 рабочих дня
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 рабочий день
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 рабочих дней (с немедленным принятием мер безопасности)
ДЫМОХОДЫ И ГАЗОХОДЫ	
Трещины и неисправности в дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 рабочий день (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 рабочий день
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии резервного ввода в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 3 ч.
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч.
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч.
Неисправности системы электроснабжения, относящийся к общему имуществу, аварийного порядка (короткое замыкание и т.п.):	Немедленно, но не более 3 ч.
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп уличного освещения, выключателей и конструктивных элементов светильников, электропроводки)	3 рабочих дня

Примечание:

1. Сроки устранения неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

РАЗМЕР ПЛАТЫ

за содержание и ремонт жилого помещения
установленный Постановлением Городской Думы городского округа "Город Калуга" № 113 от 16 июля 2008 г.

№ п/п По Постановлению	Виды платы	Единица измерения	Размер платы, рублей
1	2	3	4
	<*> Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, в том числе	кв. м общей площади	
1	Содержание жилого помещения, в том числе	"-"	
1.1	Содержание конструктивных элементов жилых зданий	"-"	
1.1(1)	Содержание дымовых и вентиляционных каналов (за исключением многоквартирных домов, жилые помещения в которых оборудованы газовыми водонагревателями/котлами)	"-"	
1.2	Управление многоквартирным домом	"-"	
1.3	Техническое обслуживание внутридомовых тепловых сетей	"-"	
1.4	Техническое обслуживание внутридомовых сетей горячего водоснабжения	"-"	
1.5	Техническое обслуживание внутридомовых сетей холодного водоснабжения	"-"	
1.6	Техническое обслуживание внутридомовых канализационных сетей	"-"	
1.7	Техническое обслуживание внутридомовых электрических сетей	"-"	
1.8	Содержание и текущий ремонт лифтов	"-"	
2	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	"-"	
2.1	Текущий ремонт конструктивных элементов жилых зданий	"-"	
2.2	Текущий ремонт внутридомовых тепловых сетей	"-"	
2.3	Текущий ремонт внутридомовых сетей горячего водоснабжения	"-"	
2.4	Текущий ремонт внутридомовых сетей холодного водоснабжения	"-"	
2.5	Текущий ремонт внутридомовых канализационных сетей	"-"	
2.6	Текущий ремонт внутридомовых электрических сетей	"-"	
6	Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии (после оборудования многоквартирного дома узлом учета тепловой энергии)	1 прибор учета в месяц в период отопительного сезона	
7	Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета воды (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета)	1 прибор учета в месяц	
8	Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета электроэнергии (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета)	1 прибор учета в месяц	

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УСЛУГ

по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома не входящие в Приложения N 4
к Постановлению Городской Думы городского округа "Город Калуга" № 113 от 16 июля 2008 г.
по дополнительному перечню

№ п/п	Вид платы	Описание	Единица измерения
1	2	3	4
3	Обслуживание: Системы автоматической пожарной сигнализации. Системы оповещения управления эвакуацией. Автоматику управления шкафами вентиляции и клапанов при пожаре. Системы автоматической установки пожаротушения. Систему внутреннего противопожарного водопровода, (пожарных кранов). Насосная станция пожаротушения. Автоматику насосной установки пожаротушения.	Для жилых и нежилых помещений МКД: Стоимость обслуживания определяется исходя из суммы выставленных обслуживающими организациями счетов. Сумма, указанная в счетах, распределяется на суммарную площадь жилых и нежилых помещений МКД.	руб./ м ²
2	Уборка мест общего пользования многоквартирного дома (лестничных клеток, лифтов и т.д.)	Для жилых и нежилых помещений МКД: Стоимость обслуживания определяется исходя из суммы выставленных обслуживающими организациями счетов. Сумма, указанная в счетах, распределяется на суммарную площадь жилых и нежилых помещений МКД	руб./ м ² руб./ м ²
3	Обслуживание домофона	Стоимость обслуживания определяется исходя из суммы выставленных обслуживающими организациями счетов. Сумма, указанная в счетах распределяется на суммарную площадь жилых и нежилых помещений МКД .	руб./ м ²
4	Содержание придомовой территории	Для жилых помещений МКД: Стоимость обслуживания определяется исходя из суммы выставленных обслуживающими организациями счетов. Сумма, указанная в счетах, распределяется на суммарную площадь жилых помещений МКД.	руб./ м ²
5	Контейнер для строительного мусора (строительный бункер)	Стоимость обслуживания определяется исходя из суммы выставленных обслуживающими организациями счетов. Сумма, указанная в счетах распределяется на суммарную площадь жилых и нежилых помещений МКД .	руб./ м ²

ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ, ПРЕВЫШАЮЩИМИ УСТАНОВЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ.
(раздел VII Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. N 354)

60. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную приложением N 1 к настоящим Правилам продолжительность, размер платы за каждую коммунальную услугу подлежит уменьшению в соответствии с указанным приложением.

61. При перерывах в предоставлении коммунальной услуги, превышающих установленную продолжительность, а также при проведении 1 раз в год профилактических работ в соответствии с пунктом 10 настоящих Правил плата за коммунальные услуги при отсутствии коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета снижается на размер стоимости непредоставленных коммунальных услуг.

62. Объем (количество) непредоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения) или общей площади жилых помещений (для отопления), а также времени непредоставления коммунальной услуги.

63. В случае если исполнитель после заключения договора своевременно не приступил к предоставлению коммунальных услуг, потребитель вправе потребовать от исполнителя возмещения понесенных убытков и уплаты неустойки в соответствии с гражданским законодательством, законодательством о защите прав потребителей и договором.

Порядок установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества
(раздел VIII Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. N 354)

64. В случае непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем (далее - аварийно-диспетчерская служба).

65. Сообщение о непредоставлении коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации в аварийно-диспетчерской службе. При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес проживания, а также вид непредоставленной коммунальной услуги или предоставленной коммунальной услуги ненадлежащего качества. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем заявку (фамилию, имя и отчество), регистрационный номер заявки и время ее приема.

66. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы известны причины непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, он обязан немедленно сообщить об этом потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации заявок. Эта отметка является основанием для признания исполнителем факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

67. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы не известны причины непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, он обязан согласовать с потребителем точное время и дату установления факта непредоставления коммунальных услуг или проверки качества предоставления коммунальных услуг. По результатам проверки составляется акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается потребителем (или его представителем) и исполнителем (или его представителем).

68. Если потребитель (или его представитель) и исполнитель (или его представитель) не пришли к единому решению относительно качества предоставления коммунальных услуг, то ими определяются новое время и дата оценки качества предоставления коммунальных услуг, на которую приглашается представитель государственной жилищной инспекции и представитель общественного объединения потребителей. По результатам повторной оценки качества предоставления коммунальных услуг составляется акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается потребителем (или его представителем) и исполнителем (или его представителем). Наряду с указанными лицами акт может быть подписан представителем государственной жилищной инспекции и представителем общественного объединения потребителей.

69. В акте о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества указываются нарушения параметров качества, время и дата начала непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

70. Датой начала непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества считается:

а) время подачи потребителем в аварийно-диспетчерскую службу заявки о факте непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;

б) время, указанное в акте, составленном исполнителем в порядке, определенном пунктами 67 - 69 настоящих Правил, - в случае выявления исполнителем факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;

в) время начала предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, зафиксированное коллективным (общедомовым), общим (квартирным) или индивидуальным приборами учета, - в случае фиксации предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества приборами учета.

71. Акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества является основанием для перерасчета размера платы за коммунальные услуги, а также для уплаты исполнителем неустойки за нарушение своих обязательств в размере, установленном федеральными законами и договором.

72. В случае причинения исполнителем или третьими лицами ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу потребителя или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме исполнитель (или его представитель) и потребитель (или его представитель) составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба. Указанный акт должен быть составлен исполнителем и подписан его уполномоченным представителем не позднее 12 часов с момента обращения потребителя в аварийно-диспетчерскую службу. В случае невозможности подписания акта потребителем (или его представителем) он должен быть подписан двумя очевидцами.

73. Акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу потребителя или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме составляется в 2 экземплярах, один из которых передается потребителю (или его представителю), второй - остается у исполнителя.

74. Период предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества считается оконченным:

а) со дня подписания потребителем (или его представителем) акта об устранении недостатков предоставления коммунальных услуг, оформляемого в порядке, определенном пунктами 67 - 69 настоящих Правил;

б) с момента возобновления предоставления коммунальных услуг надлежащего качества, зафиксированного соответствующим прибором учета.

ПРАВИЛА 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 (утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. N354)

1. Настоящие Правила устанавливают основания и порядок изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее соответственно - услуги, работы, общее имущество) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее - изменение размера платы).
(в ред. Постановления Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)
(см. текст в предыдущей редакции)
2. Настоящие Правила не распространяются на отношения, возникающие в связи с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - собственники помещений), являющимися членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.
3. Для целей настоящих Правил услуги и работы считаются оказанными или выполненными с ненадлежащим качеством в случае их несоответствия требованиям Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, иным требованиям законодательства Российской Федерации и условиям договоров, указанных в пункте 5 настоящих Правил.
4. Для целей настоящих Правил установленной продолжительностью перерывов в оказании услуг и выполнении работ является предельная длительность перерывов в оказании услуг и выполнении работ, определенная в соответствии с требованиями Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, иными требованиями законодательства Российской Федерации и условиями договоров, указанных в пункте 5 настоящих Правил.
5. В договоре управления многоквартирным домом, договоре о содержании и ремонте общего имущества, заключаемом с товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, договоре с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества при непосредственном управлении многоквартирным домом, может быть установлена меньшая продолжительность перерывов в оказании услуг и выполнении работ по сравнению с требованиями, указанными в пункте 4 настоящих Правил, если это не приводит к снижению качества содержания и ремонта общего имущества.
6. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, органы управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющая организация, а при непосредственном управлении многоквартирным домом лица, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы (далее - ответственные лица), обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном настоящими Правилами.
6(1). В случае невыполнения работ по оснащению многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета к установленному решением собственников помещений сроку и включения при этом расходов на установку прибора учета в состав платы за содержание жилого помещения размер платы за содержание жилого помещения, начисленный собственникам помещений, должен быть снижен на сумму, определенную в соответствии с пунктом 10 настоящих Правил.
(в ред. Постановления Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)
(см. текст в предыдущей редакции)
- При снижении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в указанном случае лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, не вправе требовать от собственников помещений компенсации фактически понесенных им расходов на установку коллективного (общедомового) прибора учета, не обеспеченных в составе платы за содержание и ремонт жилых помещений.
(п. 6(1) введен Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)
7. Собственники помещений вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к ответственному лицу, а наниматели жилых помещений, занимаемых по договору социального найма или договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (далее - наниматель), - к наймодателю. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией наниматели вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к соответствующей управляющей организации.
8. Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено.
9. Лицо, которому в соответствии с пунктом 7 настоящих Правил направлено в письменной форме или сделано устно заявление, обязано в течение 2 рабочих дней с даты его получения направить соответственно собственнику помещения или

нанимателю извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа.

При личном обращении на экземпляре заявления собственника помещения или нанимателя жилого помещения делается отметка о дате его приема и регистрационном номере.

10. В случаях, указанных в пункте 6 настоящих Правил, размер платы за содержание жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание жилого помещения. Размер уменьшения платы за содержание жилого помещения определяется по формуле:

(в ред. Постановления Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

(см. текст в предыдущей редакции)

$$\Delta P = \frac{P_y}{n_m} \times n_d$$

где:

ΔP - размер уменьшения платы за содержание жилого помещения (рублей);
(в ред. Постановления Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

(см. текст в предыдущей редакции)

P_y - стоимость соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание жилого помещения (рублей);

(в ред. Постановления Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

(см. текст в предыдущей редакции)

n_m - количество календарных дней в месяце;

n_d - количество полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

11. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией стоимость отдельных услуг или работ (P_y), входящих в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, включаемых в плату за содержание жилого помещения, установленную для нанимателей уполномоченным органом местного самоуправления, отражается в смете, направляемой управляющей организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, в котором находятся жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда, в течение 10 рабочих дней после установления для нанимателей размера платы за содержание жилого помещения.

(в ред. Постановления Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

(см. текст в предыдущей редакции)

12. Для уменьшения размера платы за содержание жилого помещения, установленной для нанимателей, управляющая организация использует сведения о стоимости отдельных услуг или работ (P_y), содержащиеся в смете, направленной уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с пунктом 11 настоящих Правил.

(в ред. Постановления Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

(см. текст в предыдущей редакции)

13. При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо при непосредственном его управлении собственниками помещений изменение размера платы нанимателей осуществляется наймодателем в соответствии с настоящими Правилами.

14. Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

15. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание жилого помещения.

(в ред. Постановления Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

(см. текст в предыдущей редакции)

16. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

17. В случае если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом управляющей организацией получена экономия в соответствии с частью 12 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, при определении качества оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, качество таких услуг и (или) работ считается ненадлежащим, если о ненадлежащем качестве таких услуг и (или) работ в период, за который управляющей организацией представлен отчет о выполнении указанного договора, составлялся акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

(п. 17 введен Постановлением Правительства РФ от 12.10.2018 N 1221)

ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ
ООО «Управляющая компания Монолит»
(в соответствии с договором управления № ____ от _____)
ПЕРЕД СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ О ВЫПОЛНЕНИИ
ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ЗА 20__ год

1. Общие сведения о многоквартирном доме

Адрес многоквартирного дома: г. Калуга, _____

Общая площадь многоквартирного дома _____ кв.м
в том числе:

а) жилых помещений (общая площадь квартир) _____ кв. м;

б) нежилых помещений
(общая площадь нежилых помещений) _____ кв. м;

2. Отчет по затратам на содержание, ремонт
общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги
за отчетный период

№ п/п		Остаток средств на _____, руб	Начислено в _____ г., руб	Поступило средств в _____ г., руб	Выполнены работы в _____ г., руб	Остаток средств на _____ г., руб	Задолженность населения на _____ г., руб
1.	Содержание общего имущества многоквартирного дома, в том числе:						
1.1.	Управление многоквартирным домом						
1.2.	Содержание конструктивных элементов						
1.3.	Содержание инженерных сетей						
1.4.	Освещение мест общего пользования						
2.	Содержание лифтов						
3.	Текущий ремонт общего имущества						
4.	Коммунальные услуги, в том числе:						
4.1.	Электроснабжение						
4.2.	Холодное водоснабжение						
4.3.	Горячее водоснабжение						
4.4.	Водоотведение						
4.5.	Отопление						

3. Отчет о фактически выполненных работах по ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании принятого решения собственниками помещений

№ п/п	Виды услуг (работ)	Дата принятого решения	Затраты за отчетный период (руб.)
1.	Текущий ремонт жилищного фонда, в том числе:		
1.1.	<i>указать наименование выполненных работ</i>		
1.2.			

Генеральный директор
управляющей организации
ООО «Управляющая компания Монолит»

(Ф.И.О, подпись, печать)

Дата _____

В целях контроля отчет предоставлен: _____ (указать: уполномоченному лицу
(лицам), определенному решением общего собрания, собственникам помещений и т.д.)

(Ф.И.О, подпись)

Дата _____

ПАМЯТКА
собственникам помещений
на период заселения и проведения ремонтных работ

Уважаемый собственник, начинающий отделку своего помещения!

Мы, ООО Управляющая Компания Монолит» (далее УК), которая обслуживает Ваш дом, хотим поделиться с Вами накопленным опытом обслуживания новостройки и дать некоторые рекомендации, которые помогут остаться Вашему дому красивым и чистым, сохранить общедомовое имущество, а также добрососедские отношения с жителями.

1. Сообщите о начале ремонта в помещении в УК и своим ближайшим соседям

Сообщите в УК о начале ремонта в Вашем помещении и оставьте нам свои контакты, по которым мы в экстренных случаях можем вас быстро разыскать (Email, мобильный телефон, рабочий телефон, телефон прораба, либо кого-то из работников). Мы не сообщаем эти данные третьим лицам, а используем их только для прямой связи с Вами.

Попытайтесь оповестить своих соседей (хотя бы снизу, и по лестничной клетке) о сроках начала и окончания работ, оставить им контактный телефон, по которому до вас можно дозвониться в экстренных случаях. На контакт с соседями можно выйти через УК (мы стараемся собрать контакты всех собственников, нанимателей и арендаторов помещений). Согласитесь, гораздо проще договориться с соседями о некоторых нюансах перед началом ремонта, чем потом выяснять отношения и судиться.

2. Создайте условия для своих ремонтных бригад/рабочих!!!!!!!!!!!! (ВАЖНО)

Обеспечите свою бригаду унитазом, чтобы рабочие не справляли нужду в подъездах, лифте, не использовали для этого плафоны светильников, пластиковую тару из-под строительных растворов и напитков. Зачастую неквалифицированные работники, в силу своего воспитания, и при отсутствии унитаза, могут справлять нужду в строительные смеси и растворы, - а Вы потом будете жить, постоянно приносясь, греша на вентиляцию и удивляясь, откуда же это так пахнет.

Обеспечите рабочих ёмкостью, в которых разводят смеси, чтобы они не делали это прямо на полу, тем самым затапливая соседей снизу.

Обеспечите рабочих мешками для строительного мусора и решите с ними вопрос по его выносу. **Не складировать и не накапливать мусор на этажных холлах в лифтовых шахтах и на пожарной лестнице!** Выносите мусор своевременно – чистый и ухоженный подъезд и двор повышает рыночную стоимость вашего помещения и делает его более ликвидным.

Для Вас - ВРЕМЕННО - на время заселения и ремонта во дворе дома будет установлен контейнер для крупногабаритного и строительного мусора.

Проинформируйте рабочих о времени, когда нельзя производить шум.

Проинструктируйте своих рабочих относительно этих правил поведения, чтобы они правильно вели себя в отношении вашего общедомового имущества, и соблюдения правил общественного порядка.

3. Берегите Ваш лифт

При перевозе любых сыпучих материалов, а также строительного мусора, необходимо застилать пол лифта плотной полиэтиленовой плёнкой;

Нужно быть внимательными в отношении засорения реек (по которым ходят двери лифта) при попадании камешков, они выходят из строя. Старайтесь на них ничего не насыпать, но, если так вышло, тщательно вымести. Соблюдайте весовые нормы погрузки в лифт (о них можно уточнить в УК)

Давайте возможность жителям подниматься/спускаться на лифте во время погрузочных/разгрузочных работ.

4. Берегите подъездные двери

Пожалуйста, не срывайте доводчики на дверях, не закладывайте камни и посторонние предметы между полотном двери и коробкой (обычно стараются закрыть дверь, не удостоверившись в отсутствии посторонних предметов, мешающих её закрытию), просто подоприте **полотно** двери, либо привяжите дверь за ручку.

5. Соблюдайте порядок и чистоту

Строго запретите рабочим выкидывать строительный и любой другой мусор из окна.
Строительный мусор переносите в цельных (не дырявых) мешках.

Предупредите рабочих об ответственности за распространение рекламных бумажек.

Если вы насорили в лифте/лестнице/площадках при перевозе мусора и строительных материалов, пожалуйста, подметите за собой.

Этажные холлы являются местом общего пользования - НЕ КУРИТЕ в подъезде, не бросайте окурки из окон - соблюдайте законодательство РФ, уважайте некурящих соседей.

6. Общие коммуникации

Запретите рабочим сливать в общие коммуникации дома ВСЁ, что не является простой водой. Нередки случаи, когда рабочие сливают строительные смеси вместе с песком и камнями, цементируя тем самым общий стояк. (Прежде, чем засор будет ликвидирован – канализационными стоками будут залиты помещения нижних этажей!)

Установите ПРИБОРЫ УЧЁТА горячей и холодной воды - это позволит следить за расходом коммунального ресурса и более точно рассчитывать потребление горячей и холодной воды для общедомовых нужд (ОДН).

7. Парковка и передвижение на авто по территории двора.

При погрузочно-разгрузочных работах паркуйте машину так, чтобы не создавать помех для входа людей в подъезд, в том числе рассчитывая пространство таким образом, чтобы была возможность прохода с детской коляской.

Передвигайтесь по территории дома со скоростью не более 5км в час, будьте внимательными при передвижении, могут гулять маленькие дети!

Если все-таки приходится кого-то поджать, из-за дефицита парковочных мест, оставляйте на лобовом стекле номер телефона, по которому можно будет вызвать водителя, чтобы дал возможность пройти/проехать.

8. Прочее

В случаях, когда виновник порчи общедомового имущества скрывается от ответственности, всем собственникам приходится вносить дополнительные средства, чтобы исправить и возместить ущерб, причинённый общедомовому имуществу.

Согласитесь, что если уж тратить дополнительные деньги - то на что-то хорошее и нужное дому, а не на возмещение ущерба по вашей же халатности, неаккуратности.

В случае принципиального нарушения этих рекомендаций, мы вынуждены предупредить Вас об административной ответственности в виде штрафов. А также, о том, что неравнодушные соседи, которым надоест оплачивать чужую неаккуратность, будут также предпринимать действия по нахождению виновников происшествия и в установленном законом порядке взыскивать с виновника причинённый ущерб личному и общедомовому имуществу.

РЕКОМЕНДУЕТСЯ:

1. Для сохранности цементно-песчаной стяжки **необходимо** всю поверхность стяжки покрыть пленочным материалом (полиэтиленовая пленка, линолеум);
2. Для создания в квартирах нормального температурно-влажностного режима и работы вытяжной вентиляции **необходимо**: - обеспечить приток воздуха в квартиру путем открывания оконных створок;
3. При прокладывании слаботочной проводки из электрошита в квартиру пользоваться **существующим специальным слаботочным каналом**.
4. Необходимо в помещении санузла и ванной при устройстве чистых полов (керамическая плитка) выполнить гидроизоляцию цементно-песчаной стяжки.
5. При устройстве чистых полов – комнаты, кухни, холлы, коридоры, прихожие квартир применяйте материалы на звукоизоляционной основе;
6. При отсутствии потребителей в помещении перекрывайте подачу холодной и горячей воды для предотвращения затопления при аварии.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

1. Производство внутриквартирных перепланировок (необходимо согласование в администрации и УК);
2. Устройство новых и увеличение существующих оконных и дверных проемов;
3. Устройство штраб и борозд в несущих конструкциях (плиты перекрытия, стены);
4. Устройство приквартирных тамбуров в коридорах общего пользования;

5. Установка кондиционеров на вентилируемый фасад;
6. Замена проектных отопительных приборов, подключение приборов, не предусмотренных проектом (необходимо согласование с УК).

ВНИМАНИЕ - система отопления и водоснабжения круглый год находится под давлением и заполнена водой.

7. Запрещается производить внутреннюю отделку лоджий и балконов (изменение цветового решения окраски стен, выполнение облицовки стен другими отделочными материалами, установку москитных сеток на лоджии и балконе цветом отличным от цвета конструкции остекления), так как это нарушает единое фасадное решение и ухудшает архитектурный облик здания
8. Проводить ремонтные и отделочные работы, не обеспечив соответствие микроклимата в помещении и подготовку поверхностей требуемым параметрам температуры и влажности, согласно Строительным нормам и правилам, и Инструкции по эксплуатации жилых (нежилых) помещений.

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ И ПРОЖИВАНИЮ, РЕГЛАМЕНТ ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу:
Калужская область, г. Калуга, ул. Дружбы, д. 8, корпус 1.
Застройщик: ООО «Специализированный застройщик ЮВЕГА-ЮНИТИ».

1. Общие положения.

1.1 Настоящая инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства разработана в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.2 Данная инструкция содержит необходимые данные для собственников (пользователей, участников долевого строительства) жилых помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Калуга, ул. Дружбы, дом 8, корпус 1 (далее - Дом, жилой дом) с целью их эксплуатации.

1.3 Управляющая организация, привлеченная собственниками жилых помещений для эксплуатации Дома, а также сами «Собственники», несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию многоквартирного Дома в целом.

1.4 «Собственник» жилых и нежилых помещений (в том числе участник долевого строительства, принявший объект долевого строительства у Застройщика по акту приема-передачи) обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, требования настоящей инструкции, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном Доме.

1.5 В соответствии с Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" граждане, юридические лица обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.

2. Переоборудование и перепланировка помещений.

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир в многоквартирных домах допускается после получения разрешения органов местного самоуправления на основе проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

2.1. Не допускается переоборудование и перепланировка помещений:

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен);
- ведущие к нарушению прочности и разрушению межквартирных стен;
- ведущие к ухудшению работоспособности инженерных систем здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
- не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных квартир;
- для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда, в установленном законодательством порядке;
- ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок от предусмотренной проектом.

2.2. Изменения, в количественных и качественных характеристиках помещений, полученные в результате их переоборудования и перепланировки. Право собственности на изменение или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в установленном законом порядке.

2.3. ЗАПРЕЩЕНО:

- самовольно устанавливать сплит-системы и спутниковые антенны;
- самовольно занимать часть общего коридора в подъезде;
- ставить двери и замки на дверях в местах общего пользования;
- ставить замки на переходных лоджиях (отсекать путь эвакуации) и пр.;

Лица, виновные в нарушении изложенного порядка переоборудования и перепланировки помещений, могут привлекаться к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.

3. Гарантийные обязательства.

3.1. Застройщик подтверждает, что по потребительским характеристикам Дом и расположенные в нем квартиры и помещения полностью соответствуют требованиям, установленным нормативно-правовыми актами, в том числе проектной документации на строительство Дома, получившей положительное заключение экспертизы.

ВНИМАНИЕ! В связи с допустимой усадкой здания могут возникать в течение 5 лет усадочные нитевидные трещины в комнатах: в местах прокладки электропроводки; местах установки розеток, в местах примыкания стены к вентиляционному блоку, что не является гарантийным случаем

3.2. Определения, используемые для целей настоящего гарантийного обязательства:

НЕДОСТАТОК - нарушение потребительских свойств Дома и квартиры, лишаящее собственника возможности использовать ее (его) по назначению;

ГАРАНТИЙНЫЙ СЛУЧАЙ - проявление недостатка, связанное с нарушением требований, установленных нормативно-правовыми актами и документами, во время строительства Дома.

3.3. При выявлении недостатка:

Риск наступления ухудшения Недостатка, связанного с неисполнением обязанности установленной настоящей инструкцией, возлагается на собственника.

3.6. Недостатки, по которым Застройщик не несет гарантийные обязательства:

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке квартиры в акте осмотра;
- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли входе нормального износа квартиры;
- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, положений настоящей инструкции, а также иных обязательных требований к правилам эксплуатации квартиры.
- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры, проведенным самим собственником или привлеченными третьими лицами;
- недостатки в материалах, приобретенных собственником самостоятельно (обои, краска, напольные покрытия, инженерное оборудование);
- износ уплотнителей, в т.ч. сантехнических приборов, оборудования и дверей;
- повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие некачественного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником квартиры;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещения;
- недостатки, возникшие вследствие неправильной эксплуатации помещений и оборудования;
- дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства квартиры собственником или привлеченными им третьими лицами;
- дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;
- надуманные дефекты, вызванные необоснованным завышенным требованием к качеству;
- дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока.

4. Сведения об инженерных системах помещения.

4.1. Электроосвещение, электрооборудование.

Застройщик напоминает, что:

- работы по монтажу электропроводки квартиры выполняются квалифицированными специалистами в строгом соответствии с Правилами Устройства Электроустановок (ПЭУ), СНиП. ГОСТ;

Монтаж внутренней электропроводки и осветительных приборов.

Монтаж внутренней электропроводки и осветительных приборов помещения осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным проектом и выполняются специализированной организацией.

Запрещается:

- Выполнение работ не обученным и не аттестованным персоналом;
- Превышать выделенную на квартиру электрическую мощность;
- Материалы, используемые для переустройства системы электроснабжения Помещения должны соответствовать государственным стандартам, данным техническим условиям и пройти сертификацию на территории РФ;
- Самовольное подключение к общедомовым электрическим сетям.

4.2. Вентиляция.

4.2.1. В жилых зданиях предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция с естественным побуждением. Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через индивидуальные каналы-спутники, присоединяемые к сборному вертикальному вытяжному каналу. Удаление воздуха из помещений верхних этажей дома осуществляется индивидуальными вытяжными вентиляторами через отдельные каналы.

4.2.2. Не допускается заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.

4.2.3. Не допускается занижение диаметра проходимых отверстий естественной вентиляции.

4.2.4. Для нормальной работы системы вентиляции и поддержания в помещениях допустимой влажности необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок и фрагм.

4.3. Отопление.

Рекомендации по эксплуатации отопительных приборов.

Внимание! Начало/окончание отопительного сезона производится в соответствии с постановлением/решением Городской управы;

- перед началом отопительного сезона и через 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- не допускается закрывать радиаторы пленками и другими вещами, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещении и прогреву конструкций;
- не допускается поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21° С в жилых помещениях и 19° С в кухне;
- не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставлять на них);
- не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом;
- не допускается установка отопительных приборов и прокладывание систем отопления на балконах и лоджиях;
- не допускается полное отключение систем отопления жилых помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры жилых помещений ниже 10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).

4.4. Водоснабжение.

Каждое помещение оснащено подводкой холодного водоснабжения. Подача горячего и холодного водоснабжения и отопления осуществляется через централизованную сеть.

4.5. Лифты.

Лифт - стационарная грузоподъемная машина периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим.

ВНИМАНИЕ!

Не допускается перегрузка лифтов, загрязнение и повреждение кабин лифтов.

Необходимо жестко соблюдать требования правил эксплуатации и безопасности, указанные в кабине лифта, при возникновении чрезвычайной ситуации необходимо обратиться к диспетчеру или аварийно-спасательным службам.

4.6. Канализация.

В здании проектируются отдельные системы канализации:

- хозяйственно-бытовая канализация для отведения сточных вод от санитарно-технических приборов (умывальников, унитазов, душей, трапов);
- систем дождевой канализации для отведения сточных вод с кровли здания.

Правила пользования водопроводом и канализацией:

- содержать в чистоте унитазы, раковины, умывальники;
- не допускать поломок установленных в квартирах санитарных приборов и арматуры;
- не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;
- не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
- не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях систем водопровода и канализации;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;
- для очистки наружной поверхности пластмассовых труб пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;
- при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой — прочищать их следует отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

Переустройство системы водоотведения и канализации

(работы, выполняемые 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:

- Замена материала стояков канализации;
- Переносить стояки канализации;
- Выполнять работы по разводке канализации до выполнения работ по гидроизоляции пола в санузлах и ванных комнатах;
- Устанавливать канализационные трубы с контруклоном;
- Выполнять разводку трубопроводов из разнородных материалов (ПВХ, чугун и т.д.);
- Вскрытие, изменение расположения и конфигурации проходящих общедомовых стояков и коммуникаций запрещается. Установка дополнительных приборов в технических шкафах согласовывается с Управляющей компанией.
- Все монтажные, изоляционные работы, а также приемо-сдаточные испытания вести в соответствии со сводом правил в строительстве СП 73.13330.2016, инструкциями фирм-изготовителей материалов;
- Места установки запорной арматуры, врезок, ревизий организовывать так, чтобы обеспечить доступ специалистов управляющей организации. Размер технического окна должен быть достаточным для замены и ремонта любого соединения.

4.7. Пожарная сигнализация.

Система пожарной сигнализации предназначена для раннего обнаружения возгораний, регистрирует появление дыма малой концентрации, ослабляющей световой поток и оповещает людей об опасности.

Соблюдая правила безопасности, при работе с электрическими и газовыми приборами, можно не допустить возникновения пожара. Но, как часто это бывает, пожар может начаться и не из-за деятельности человека. Неисправность электротехники, повреждение электрической проводки и др. могут стать причинами возгорания. В результате предупредить возникновение пожара становится невозможным. Распознавание пожара в самом его начале сведет к минимуму материальный ущерб и спасет жизни людей.

ВНИМАНИЕ! Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах входит в перечень работ, выполняемых УК при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов. Требования по эксплуатации установленного оборудования систем пожарной сигнализации:

- запрещается самовольно перемещать устройства оповещения, установленные в соответствии с проектом и нормами пожарной безопасности;
- запрещается нарушать работоспособность системы (удалять датчики, платформы, отключать линии связи);
- запрещается создавать условия, несовместимые с требованиями завода-изготовителя по монтажу, техническому обслуживанию и поверкой технического состояния приборов;
- обеспечивать доступ Управляющей компании для проведения ремонтных, регламентных работ.

4.8. Пластиковые окна.

- В проемы наружных стен устанавливаются окна и балконные двери ПВХ, лоджии имеют остекление из ПВХ витражей.
- Современные оконные технологии и фурнитура не требуют усилий при эксплуатации окон ПВХ, поэтому;
- Ни в коем случае не поворачивайте ручки дальше их фиксированного положения;
- При открывании створок, прежде, чем повернуть оконную ручку, следите за тем, чтобы створка была плотно прижата к раме;
- Не поворачивайте оконные ручки, когда створки находятся в открытом, или откинута в положение. Сначала необходимо плотно прижать створку к оконной раме и. лишь потом повернуть оконную ручку;
- Если оконная ручка разболталась, рекомендуется приподнять под ней декоративную планку, повернуть ее из вертикального положения в горизонтальное и затянуть винты. Ваша ручка снова прочно зафиксирована;
- С целью обеспечения безупречной работы фурнитуры, смазывайте ее в подвижных местах не реже одного раза в год машинным маслом, не содержащим кислот и смол. Для ухода за фурнитурой используйте средства, не разрушающие защиту от коррозии. Необходимо исключить попадание в механизм фурнитуры песка, мела или остатков строительного мусора;
- Оконные блоки ПВХ обладают высокой герметичностью и высокими тепло и звукоизоляционными характеристиками. Повышенная герметичность окон может привести к изменению температурно-влажного режима в помещении и, как следствие, к возможной конденсации влаги на поверхностях стеклопакетов и откосах. Такие нежелательные явления возникают! из-за влаги, скапливающейся внутри помещения. Причинами повышения влажности могут быть: приготовление пищи, стирка и т. п., в новом здании влага в воздухе может появляться в результате высыхания строительных материалов (бетон, раствор, штукатурка). Помещения квартир с оконными блоками ПВХ необходимо проветривать не только для свежего воздуха, но и для вывода паров влаги.

Правильное проветривание помещений:

- Регулярно проветривайте помещение не менее одного раза в день, открывая пластиковые окна на 10-15 минут;
- При повышенной влажности помещения (стирка, содержание аквариума и т.д.) необходимо более интенсивное проветривание;
- Температура в помещении должна быть не менее 17 градусов;
- Все помещения должны нормально отапливаться. Подоконники должны прикрывать батарею не более чем на 2/3;
- Вентиляция (вытяжка) должна быть постоянно открыта.

Уход за ПВХ окнами:

- При мытье пластиковых окон используйте только специальные средства по уходу за изделиями из ПВХ;
- Не допускается устанавливать дополнительные приборы без консультации с фирмой;
- Для сохранения пластичности уплотнителей Ваших окон советуем один два раза в год очищать их от грязи, а потом обрабатывать карандашом или спреем на основе силиконового масла. В этом случае уплотнения надолго сохраняя способность задерживать любые сквозняки и ливни;
- Регулярно освобождайте от грязи водоотводящие канавки, находящиеся в нижней части рамы с наружной части;
- Поверхности стеклопакетов можно очищать любыми бытовыми средствами для очистки стекол. Замена оконных рам, остекление балконов конструкций (работы выполняются специализированной организацией);
- Данные работы выполняются только специализированными организациями с разрешения Управляющей компании;
- При замене пластиковых окон, включая лоджии и балконы, собственником помещения должны быть выполнены следующие требования:

- пластиковые окна с наружной части должны полностью соответствовать в цветовом решении общей композиции здания, включая цвет стекла (бриллиант),
- при установке пластиковых окон запрещается повреждение любых элементов фасада здания.

Запрещается:

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

5. Санитарно-эпидемиологические требования.

5.1. Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- Содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии;
- Соблюдать в чистоте подъезды, лифты, места общего пользования;

5.2. Общие рекомендации:

- Пользоваться телевизором, радиоприемником, и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя собственников;
- Содержание животных в квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил;
- Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускается ее загрязнение;
- Парковка на газонах запрещена.

5.2. В жилых домах запрещается производить работы:

- С применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;
- С загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования;
- С использованием пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов.

Время запрета:

С 23:00 до 07:00

Дополнительно при производстве строительных и (или) ремонтных работ в многоквартирных домах:

Будние дни: с 07:00 до 08:00

Выходные и нерабочие праздничные дни: с 07:00 до 10:00, с 21:00 до 23:00

Штраф для граждан (руб.):

от 1000 до 3000

Постановление: Закон Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Калужской области от 16.04.2014 № 1095

ВНИМАНИЕ!

- Не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы.
- Не допускается курение в местах общего пользования, в подъездах, лифтах, лестничных клетках.
- Не допускается на придомовой территории производить мойку машин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели.

6. Эксплуатация индивидуальных узлов учёта коммунальных ресурсов.

6.1. Надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена узлов учёта коммунальных ресурсов в квартирах должны быть обеспечены Собственниками.

6.2. Собственник обязан предоставлять доступ обслуживающей организации к стоякам для сверки показаний приборов учета. В случае отказа Собственника в предоставлении доступа, приборы учета не считаются коммерческими и, исходя из нормативов потребления, производится перерасчет.

6.3. В случае установки факта несанкционированного подключения к коммунальным услугам, составляется двухсторонний акт, и производится перерасчёт расчетных норм потребления за весь период с момента последней контрольной проверки.

7. Правила проведения ремонтно-строительных работ.

Регламент и правила проведения ремонтно-строительных работ и технические условия эксплуатации многоквартирного дома (включая придомовую территорию и подземную автостоянку).

Управляющая компания предупреждает, что Собственник помещения в МКД 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 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.

7.1. 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).

7.2. 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.

7.3. Вопросы реконструкции включают:

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

Запрещается:

- изменять конфигурацию, размеры и цвет оконных проемов;
- снос, ослабление, уменьшение сечений монолитных элементов силового каркаса здания, устройство в них проёмов, ниш и штроб для прокладки трубопроводов и электропроводки к электроприборам и электроустановочным изделиям;
- проведение работ, влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, присоединение к квартирам существующих лоджий балконов, изменение, повреждение архитектурных элементов зданий: балясин, козырьков, сандриков);
- нарушать тепловой контур помещения (здания), переделывать вентиляционные шахты, а также изменять, перекрывать сечения вентиляционных каналов, вносить изменения в балансировку системы вентиляции;
- увеличивать площади за счёт квартирных холлов и присоединение балконов и помещений уборочного инвентаря (далее -ПУИ) к жилой площади;
- изменять материал стояков холодной воды;
- устанавливать запорную арматуру на стояках холодного водоснабжения;
- хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории МКД;
- устанавливать на фасад лебёдки и другие аналогичные устройства для подъёма материала и уборки мусора;
- складирование строительного материала и мусора на лестницах и в местах общего пользования;
- загрязнение строительными материалами и отходами объекта (включая места общего пользования - далее МОП);
- использование лифта для перевозки строительных материалов в повреждённой упаковке;
- использование лифта для перевозки строительного мусора без упаковки (мешки, ящики, коробки и т.д.):

- складировать в МОП и на путях эвакуации строительный материал, строительный мусор, мебель, коробки и другие личные вещи;
- выкидывать мусор из окон;
- использовать иностранную рабочую силу без регистрации и разрешения на работу, оформленного в установленном законом порядке;
- курить в МОП. Курение допускается па улице за пределами территории МКД;
- курить на всей территории жилого комплекса;
- сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем;
- запрещается устанавливать принудительные вытяжные вентиляторы (кухня, санузлы, гардеробные и т.п.).

7.4. Что Вам необходимо сделать перед началом ремонта:

- Написать в Управляющую организацию заявление о вступлении в ремонт;
- Проверить улиц, являющихся исполнителями ремонтно-строительных (отделочных) работ, наличие специальных разрешений, свидетельств, лицензий, допусков, регистрации на территории Российской Федерации, согласно действующему законодательству Российской Федерации;
- Согласовать с Управляющей организацией график и время проведения строительных работ;
- Предоставить в Управляющую организацию проект электроснабжения Помещения и проект перепланировки или переоборудования, согласованные в установленном порядке с Государственной жилищной инспекцией в части соответствия нормативам эксплуатации жилищного фонда;
- Предоставить в Управляющей организации сведения об организации, с которой заключен договор на проведение строительно-монтажных работ;
- Оформить и передать Управляющей организации доверенность на Ответственного представителя, а также его контакты, который в дальнейшем будет представлять интересы собственника по всем вопросам, связанным с проведением работ по переустройству помещения, оформление пропусков на допуск транспорта со строительным материалом и техникой, оформление пропусков третьим лицам (дизайнер, замерщики, установщики);
- Перед началом ремонта обеспечить своё Помещение - унитазом, раковиной и емкостью (200- литровые бочки) для отстоя использованных строительных растворов (остатков). Твердые остатки из емкостей должны вывозиться вместе со строительным мусором в контейнеры. Весь строительный мусор, перед вывозом, должен быть упакован в соответствующую тару, предотвращающую его просыпание, а также повреждение поверхностей МОП;
- Защитить полы и стены помещений место общего пользования (МОП);
- Собственник берет 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.

8. Проведение газосварочных работ.

(работы выполняются специализированной организацией)

8.1. Для проведения любых работ, связанных с использованием сварочного, газового оборудования (включая монтаж натяжных потолков заранее предупредить Управляющую компанию и заполнить заявку на проведение данных работ.

Запрещается:

- Выполнять работы без проекта производства сварочных работ (ППСР);
- Проводить работы без назначения ответственного лица от организации за производство сварочных работ;
- Проводить сварочные работы неаттестованным персоналом;
- Проведение сварочных работ без соблюдения комплекса мер по ТБ и ПБ;
- Хранить газосварочное оборудование в не отведенных и не оборудованных для этого местах;
- Для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (ч.1 статьи 161 ЖК РФ) со стороны Управляющей организации, собственники жилых помещений при необходимости проведения работ, касающихся общедомового имущества - обязаны подтвердить представителю Управляющей компании квалификацию организации, привлекаемой к работам.

8.2. Для подтверждения квалификации необходимо предоставить следующий пакет документов (все копии должны быть заверены печатью организации):

- Устав;
- Свидетельство о допуске к определенным видам работ (включая приложения к свидетельству);
- Свидетельство ФНС о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц;

- Талон противопожарной безопасности;
- Удостоверение сварщика;
- Наряд-допуск на проведение газосварочных работ;
- Договор между подрядной организацией и заказчиком на проведение работ с указанием схемы подключения и марки запорно-регулирующей арматуры.

8.3. После получения перечисленного пакета документов Управляющая организация рассматривает пакет документов и выдает заключение о допуске к работе в течении 10 рабочих дней.

8.4. При замене радиаторов мощности устанавливаемого оборудования не должны превышать проектных.

8.5. Проектные мощности радиаторов в соответствии с проектом дома для помещения, в котором планируется выполнение работ выдает ответственный сотрудник Управляющей организации в течение 10 рабочих дней.

9. Переустройство системы противопожарной защиты. (работы выполняются специализированной организацией)

9.1. Переустройство системы противопожарной защиты Помещения осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным проектом с Управляющей организацией.

Запрещается:

- Выполнять работы без согласованного проекта;
- Выполнение работ не обученным и не аттестованным персоналом;
- Вмешиваться в работу общедомовых систем противопожарной защиты (самовольное отключение, подключение т.д.);
- Демонтировать пожарные извещатели, уменьшать количество пожарных извещателей;
- Материалы, используемые для переустройства систем противопожарной защиты Помещения должны соответствовать государственным стандартам, данным техническим условиям и пройти сертификацию на территории РФ.
- После окончания ремонта в помещении собственника, подрядная организация, осуществлявшая работы, сдает Управляющей организации работоспособность противопожарной системы в помещении собственника.

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)

10.1. Запрещается:

- Выполнять работы без согласованного проекта;
- Выполнять работы без согласования с Управляющей организацией;
- Выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом.

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

11.1. Запрещается:

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

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

12.1. Ввоз, выгрузка и подъем на этажи многоквартирного дома строительных, отделочных материалов, оборудования и/или мебели, а также вывоз строительного мусора осуществляется:

силами и за счет собственника помещения в многоквартирном доме:

- в будние и выходные дни с 10.00 до 19.00 часов в сопровождении Собственника либо уполномоченного Собственником и ответственного за прием материалов, оборудования и/или мебели.

12.2. Перемещение строительных, отделочных материалов, оборудования и/или мебели, а также строительного мусора на территории ЖК, допускается ТОЛЬКО на тележках.

12.3. Во избежание рассыпания при перемещении строительные, отделочные материалы и мусор должны быть дополнительно упакованы (обернуты) в полиэтиленовые пакеты или пленку.

12.4. Подъем строительных материалов, оборудования и/или мебели, а также вынос строительного мусора осуществляется ТОЛЬКО по лестнице. Подъем строительных материалов, оборудования и/или мебели, а также вынос строительного мусора при помощи лифтов НЕ ДОПУСКАЕТСЯ. Собственник ОБЯЗАН обеспечить дополнительную защиту мест общего пользования в случае транспортировки материалов, которые могут нанести вред общему имуществу собственников. Подъем и вынос при помощи лифтов допускается в исключительных случаях (в отношении крупногабаритных грузов) с применением специального чехла.

12.5. Хранение материалов, оборудования и/или мебели на территории и в помещениях общего пользования многоквартирного дома ЗАПРЕЩЕНО, за исключением случаев складирования материалов, оборудования и/или мебели в день ввоза, но не более чем в течение 1,5 часов.

12.6. Собственник помещения (или лицо, уполномоченное собственником и ответственное за прием материалов, оборудования и/или мебели) ОБЯЗАН осуществить уборку мест общего пользования сразу после завершения доставки материалов, оборудования и/или мебели в принадлежащее ему помещении.

12.7. Складирование строительного мусора в местах общего пользования многоквартирного дома ЗАПРЕЩЕНО.

12.8. В случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, а также в случае нарушения положений настоящих правил, представитель обслуживающей организации ОБЯЗАН:

приостановить выгрузку или складирование;

составить Акт о причиненном ущербе.

Указанный Акт подписывается представителями обеих сторон (представителем обслуживающей организации и Собственником или лицами, уполномоченными собственником). Акт является основанием для предъявления требования к собственнику помещения в многоквартирном доме о возмещении причиненного ущерба общему имуществу в многоквартирном доме. Затраты по устранению ущерба относятся на виновное лицо (собственника или арендатора).

13. Порядок сбора и вывоза крупногабаритного (строительного) мусора с территории жилого комплекса.

13.1. Для вывоза крупногабаритного (строительного) мусора с территории жилого комплекса, на время заселения и ремонта установлен строительный бункер для крупногабаритного и строительного мусора.

13.2. Вывоз мусора из Помещения и его перегрузка в строительный бункер осуществляется собственниками (рабочими и подрядными организациями собственников) самостоятельно. Запрещено загромождать строительным мусором пути эвакуации и складировать его в МОП и лифтовых холлах.

13.3. Мусор должен быть упакован в строительные мешки, исключаяющие его просыпание.

13.4. Погрузка мусора производится рабочими. Не допускается складирование мусора в контейнеры, расположенные на территории Жилого комплекса, предназначенные для вывоза ТБО и продуктов питания, а также рядом с ними или на территории МКД.

14. Эксплуатация и правила поведения на детской и спортивной площадках.

14.1. Игровая зона под конструкциями комплекса должна быть свободна от посторонних предметов, для уменьшения вероятности получения травмы в случае падения.

14.2. В случае нахождения на комплексе двух и более детей пресекайте любые попытки ссоры между ними.

14.3. Одежда ребенка должна быть удобной, не должна сковывать движения. Наличие посторонних колющих предметов на одежде или в карманах (например, значки, булавки, заколки, мелкие игрушки и т.п.) могут явиться причиной травмы.

14.4. Дети до 7 ми лет должны находиться на детской площадке под присмотром сопровождающих взрослых.

14.5. Использование динамических элементов (качелей, качалок, каруселей) производить осмотрительно, учитывая присутствие и перемещение детей, находящихся на площадке.

14.6. Использование динамических элементов с одним посадочным местом, допускается исключительно одним ребёнком.

14.7. Использование динамических элементов с двумя и более посадочными местами желательно детьми примерно одного возраста.

14.8. Рекомендуется использовать игровые площадки одновременно не более чем 6-10 детьми, общим весом не более 450 кг. Режим использования игровой площадки на крыше секции 1 с 7.00ч до 23.00ч. только лицами, наделенными правом собственности на жилые помещения в доме.

14.9. Не оставляйте детей (всех возрастов) без присмотра все время, которое они проводят на площадке.

14.10. Не позволяйте детям играть или находиться между или стоять впереди или сзади движущихся элементов (таких как качели, перекладина и т.д.)

14.11. Не позволяйте детям раскачивать пустые качели, закручивать веревки и сиденья, а также выпрыгивать с движущихся элементов или спрыгивать с верхнего яруса. Не закручивайте качели или веревки вокруг верхней балки, так как это приводит к уменьшению прочности конструкции. Не используйте любые части игровой системы не по назначению.

14.12. Усаживания ребенка в центр сиденья для качелей, никогда не позволяйте детям кататься стоя или на коленях.

14.13. На детях не должно быть шарфов, кепок или шляп с лентами, шлемов с порванными ремешками, одежды с вытянутыми петлями или в любой другой одежды, которая может зацепиться или запутаться во время игры на игровой площадке.

14.14. Пожалуйста, проследите, чтобы дети не играли на мокрой площадке. Скользкие поверхности могут быть опасными, поэтому протрите их перед использованием. В зимний период следите, чтобы ступени лестниц, пол мансарды не были покрыты льдом и снегом. Счищайте снег и лед перед тем, как дети будут играть на площадке. При температуре воздуха ниже - 20° С рекомендуется снять качели и не использовать площадку.

14.15. Регулярно проверяйте надежность крепления всех подвесных частей игровой площадки, проверяйте также крепление сидений качелей, перекладин и т.д.

14.16. Проверяйте крепление горки. Не должно быть никаких дырок между болтами и поверхностью горки.

14.17. Не позволяйте детям прикреплять к частям игровой площадки любые посторонние предметы, такие как веревки, поводки для собак и др.

14.18. Устраняйте все неисправности (ослабление крепежа навесного оборудования, неисправность любых элементов площадки и т.д.). Не позволяйте детям играть на неисправной площадке!

Запрещается:

- Курение на территории детской и спортивной площадках;
- Оставление без присмотра малолетних детей;
- Порча инвентаря и других элементов и конструкций площадок;
- Не допускается использование игрового оборудования детьми старше 16 лет и весом более 70 кг.;
- Использовать игровое оборудование не по назначению;
- Перелезать через ограждения, залезать на крыши и подобное;
- Категорически запрещается сходить (спрыгивать) с динамических элементов: качелей, качалок, каруселей до момента полной остановки всех узлов изделия;
- Не допускается использования качелей более чем одним человеком с весом не более 90 кг (если иное не указано в инструкции к игровой площадке);
- С целью предотвращения повреждения кровельного ковра и возникновения несчастных случаев, выход на кровлю (на кровельную детскую площадку) запрещен в отопительный период с октября по апрель.

14.19. Ответственность за жизнь и здоровье детей несут родители и законные представители.

15. Правила пользования придомовой территорией и порядок парковки автомобилей.

15.1. Запрещается:

- Вывешивание белья, одежды, ковров и прочих предметов на свободных земельных участках;
- Мытье автомашин на придомовой территории;
- Самостоятельного строительства мелких дворовых построек (гаражей, оград), переоборудования балконов и лоджий;
- Окрашивания оконных переплетов с наружной стороны краской (использования цвета пластиковых окон), отличающихся по цвету от установленного для данного здания;
- Загромождения дворовой территории металлическим ломом, строительным и бытовым мусором, шлаком, золой и другими отходами;
- Крепление к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), установка кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения.

15.2. В случае несоответствия установленного дополнительного элемента и устройства архитектурной части на МКД материалы по данному делу направляются Управляющей организацией в соответствующий орган контроля для решения вопроса о привлечении лица, разместившего дополнительный элемент и устройство, к административной ответственности за самовольное переоборудование фасада здания или сооружения и устранения существующих нарушений.

15.3. Содержать в чистоте и порядке каждый участок, примыкающий к помещению МКД.

15.4. Своевременно убирать скопление листвы, мусора, снега.

15.5. Не допускать скопления воды и снежного покрова на территории участка.

15.6. Следить за элементами фасада дома, примыкающими к помещению, а также содержать их в чистоте. Не допускать вандализма и порчи данных элементов и конструкций.

15.7. На территории многоквартирного дома запрещено парковать автомобили с заездом на тротуары и газоны, на проезжей части в радиусе въезда/выезда из гаражей-стоянок, в местах, перекрывающих доступ на пешеходные дорожки и прогулочные зоны.

15.8. Запрещается использование территории многоквартирного дома, в том числе надземных автостоянок под парковку аварийных автомобилей и т.п., а также въезд на территорию на заведомо неисправном автомобиле.

15.9. Приоритетом на территории комплекса обладают пешеходы, велосипедисты, коляски и т.п.

15.10. Ограничение скорости в пределах ограждения многоквартирного дома составляет 5 км/час.

15.11. Катание по придомовой территории на мотоциклах, мотороллерах, мопедах и других подобных средствах запрещено. Движение автомобилей, сопровождаемое повышенным шумом, а также звуковые сигналы в пределах ограждения многоквартирного дома запрещены.

16. Зеленые насаждения, газоны.

16.1. Запрещено ходить по газонам ранней весной и поздней осенью: в это время почва сырая и мягкая, и газон можно испортить. Свежесаянный газон, также, нужно беречь. Объясните детям, где и как нужно передвигаться во дворе дома, что на газонах нельзя играть даже зимой, когда они покрыты снегом — можно повредить растения.

16.2. Пересадка или вырубка деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего разрешения не допускается.

16.3. Сохранность зеленых насаждений на территории домовладений и надлежащий уход за ними обеспечивается Управляющей компанией или на договорных началах — специализированной организацией.

16.4. На озелененных территориях запрещается:

- Склаживать любые материалы;
- Сбрасывать снег крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников: сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников (целесообразно их собирать в кучи, не допуская разноса по улицам, удалять в специально отведенные места для компостирования или вывозить на свалку);
- Ходить, сидеть и лежать на газонах, устраивать игры;
- Разжигать костры и нарушать правила противопожарной охраны;
- Проводить разрытия для прокладки инженерных коммуникаций без согласования в установленном порядке;
- Проезд и стоянка автомашин, мотоциклов и других видов транспорта.

16.5. Новые посадки, особенно деревьев на придомовых территориях, следует проводить по проектам в установленном порядке.

16.6. За повреждение любых элементов благоустройства и озеленения (деревья, кустарники, забор, тротуарная плитка, скамьи, осветительные приборы) накладывается штраф + полное восстановление поврежденного элемента/конструкции.

17. Обустройство любых наружных (фасадных) устройств (кондиционеров, сплит-систем и спутниковых антен).

17.1. Установка кондиционеров, сплит-систем, спутниковых антен производится только по заявке и при согласовании с Управляющей компанией и специализированной организацией по решению общего собрания собственников МКД.

17.2. Установка наружных блоков кондиционеров на лицевой части фасада дома (место установки кондиционеров в каждой квартире определяется Управляющей компанией в соответствии с планом расположения квартиры, на торце балконов с южной или северной сторон).

17.3. Отвод конденсата с внутренних и внешних блоков кондиционеров через фасад.

18. Ответственность.

18.1. Собственники несут ответственность за соблюдение ими:

- Действующего законодательства РФ и правил, установленных настоящим регламентом;
- За соблюдением чистоты и порядка в местах общего пользования, в т.ч. складирования строительного мусора в непредназначенных местах;

- Сохранность всех инженерных сетей и оборудования, смонтированного в его помещении;
- Работу инженерных сетей и оборудования, в т.ч. за нарушение теплового режима, герметичность систем и других технических параметров, возникших в результате производства работ, не согласованных с Управляющей организацией;
- Сохранность отделочных работ в МОП и лифтовых холлах.

18.2. Собственник переустраиваемого помещения в случае причинения им или подрядной организацией, ведущей работы в его квартире, вреда в ходе проведения ремонтно-строительных или иных работ домовладению или имуществу третьих лиц, обязан полностью возместить причиненный ущерб.

18.3. Регламент является основанием привлечения Собственника к ответственности, в том числе с передачей материалов на рассмотрение государственных надзорных органов и жилищной инспекции. Отказ от подписания регламента собственником переустраиваемого помещения или представителем подрядной организации, ведущей работы в квартире, не освобождает, собственника от ответственности за последствия нарушений, зафиксированных в акте.

В случае несоблюдения настоящих требований по ведению ремонтно-строительных работ. Управляющая организация оставляет за собой право приостановить работы до устранения допущенных нарушений.

Генеральному директору
ООО «Управляющая компания Монолит»
Гаджиеву Алипулату Шахбановичу
от собственника квартиры №

(ФИО)

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу разрешить проведение ремонтно-строительных работ в квартире №____, принадлежащей мне на праве собственности и организовать доступ в вышеназванное помещение лиц, ответственных за производство работ в соответствии со следующим списком:

1. _____
(ФИО, профиль деятельности в ходе выполнения работ, телефон)
2. _____
(ФИО, профиль деятельности в ходе выполнения работ, телефон)
3. _____
(ФИО, профиль деятельности в ходе выполнения работ, телефон)
4. _____
(ФИО, профиль деятельности в ходе выполнения работ, телефон)
5. _____
(ФИО, профиль деятельности в ходе выполнения работ, телефон)
6. _____
(ФИО, профиль деятельности в ходе выполнения работ, телефон)

Дата начала работ: «____» _____ 20__ г.

Предполагаемая дата завершения работ: «____» _____ 20__ г.

С требованиями Регламента проведения ремонтно-строительных работ ознакомлен и обязуюсь его выполнять. Своевременный вывоз строительного мусора будет обеспечен, оплату вывоза строительного мусора гарантирую. Мера моей ответственности за обеспечение условия комфортного проживания на территории МКД мне разъяснена.

В случае нанесения ущерба общему имуществу собственников по вине лиц ответственных за производство работ в моей квартире, обязуюсь возместить ущерб в полном объеме.

На момент подписания заявления, механические повреждения элементов декорации отделки стен общего пользования (МОП), лифтовых холлов, лифтовых порталов, дверей лифтов, декоративных панно в лифтовых холлах и помещениях МОП отсутствуют.

«____» _____ 20__ г.

Собственник квартиры №____ в доме расположенном по адресу: Калужская область, город Калуга, ул. Дружбы, дом 8, корпус 1.

(фамилия, инициалы)

(подпись)

Контактный телефон: _____

**ПЕРЕЧЕНЬ ВИДОВ НАРУШЕНИЙ РЕГЛАМЕНТА ПРОВЕДЕНИЯ
РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ**

№ п/п	Вид нарушения	Размер штрафа (руб.)
1	Проведение шумовых работ в неустановленное регламентом время Несанкционированных проход представителей ремонтно- строительных бригад в технические и служебные помещения жилого комплекса	2 000 1000
2	Нарушение пропускного режима строительных бригад представителями ремонтно-строительных бригад	500/ с каждого нарушителя
3	Проведение работ по реконструкции, переоборудованию и перепланировке квартиры без проекта, согласованного с уполномоченными органами и управляющей организацией, в том числе отступления от согласованной проекта	50 000
4	Провоз строительных материалов, инструментов в лифтах без защиты упаковки и без специальных тележек. Провоз строительных материалов и мусора не через лифтовые холлы подземной автостоянки.	10 000
5	Загрязнение, складирование мусора и посторонних предметов в лифтовых и межквартирных холлах и лестничных проемов и дворовой территории. Отсутствие влажной тряпки перед входом в ремонтируемую квартиру.	10 000
6	Открывание дверей для проветривания в ремонтируемых квартирах в ходе проведения ремонтных работ.	1000
7	Распитие спирт пых напитков и нахождение в нетрезвом виде на территории дома и переустраиваемых (ремонтируемых) квартирах и местах общего пользования.	1 000
8	Нарушение целостности монолитных элементов силового каркаса здания, устройство в них проемов, ниш, штроб, затрагивающих арматуру или глубиной более 20 мм. для прокладки трубопроводов и электропроводки, за каждый поврежденный элемент.	100 000
9	Проведение работ, приводящих к протечкам, образованию трещин и разрушений в смежных помещениях	10 000(и оплата нанесенного ущерба)
10	Проведение работ на действующих стояках холодного водоснабжения без предварительного согласования и контроля специалистов эксплуатирующей организации	10 000
11	Проведение газо- и электросварочных работ без предварительного согласования, и оформления соответствующего наряда, согласованного с Управляющей организацией.	10 000
12	Хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребности одной рабочей смены.	10 000
13	Слив в систему канализации жидких отходов, содержащих остатки цемента, гипса, асбеста, мела и способных вызвать засор систем, отходов, содержащих остатки иных веществ и предметов.	30 000 (и оплата прочистки системы)
14	Самовольное подключение к общедомовым инженерным коммуникациям	10 000
15	Нарушение целостности вентиляционных коробов	10 000
16	Повреждение кабины лифта, загрязнение и провоз грузов свыше установленной нормы	10 000
17	Вандализм и умышленная порча общего имущества	50 000
18	Курение на территории ЖК, а также в МОПах	10 000
19	Нарушение, изменение и порча элементов фасада здания	50 000 (и восстановление первоначального вида)
20	Установка кондиционеров, сплит-систем или спутниковых антен без согласования с Управляющей компанией и в неустановленном месте.	50 000
21	Ложное срабатывание пожарной сигнализации	5 000
22	Порча имущества на придомовой территории (включая детские площадки и	40 000 (и

	напольные покрытия на них)	восстановление первоначального вида конструкций)
23	Повреждение свето-осветительных приборов в МОП	50 000 (и оплата закупки новых)
24	Повреждение фонарей, скамьи, зеленых насаждений	30 000 (и оплата закупки новых)
25	Повреждение в ходе ремонтно-строительных работ стен, напольных покрытий, потолков в МОПах	100 000 (и оплата работ по восстановлению)

Наложение штрафных санкций по любому из видов нарушений не освобождает от обязанности полностью восстановить испорченное имущество или первоначальный вид конструкций.