

**ДОГОВОР № 107А/1/_____/25-УК управления многоквартирным домом, являющимся
«Многофункциональным жилым комплексом с подземной автостоянкой», расположенным по
адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д.107А, корпус 1.**

г. Москва

" ____ " _____ 202_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Еврогород» (лицензия № 077001602 от 31.07.2018 года на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, зарегистрирована в реестре лицензий города Москвы), в лице Генерального директора Тягунова Александра Владимировича, действующей на основании Устава., именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с одной стороны, и

гр. _____

Дата рождения: _____,

место рождения: _____

Паспортные данные № _____ серия _____

кем выдан _____

Зарегистрированный по адресу:

Собственник (правообладатель) жилого/нежилого помещения или машино-места общей площадью _____ кв. м, жилой площадью _____ кв. м (далее - Собственник) на _____ этаже _____-этажного многоквартирного дома, являющегося «Многофункциональным жилым комплексом с подземной автостоянкой, расположенным по адресу: 127247, г. Москва, Дмитровское шоссе, д.107А, корпус 1 (далее - Многоквартирный дом), на основании

_____,
(*собственность/акт приема-передачи помещения*)

№ _____ от " ____ " _____ г., выданного

_____,
(*наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы*) или представитель Собственника в лице

(*фамилия, имя, отчество представителя*)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на

(*наименование федерального закона, акта уполномоченного государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями законодательства*),
именуемый в дальнейшем Собственник, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Термины и определения, используемые в договоре.

Многоквартирный дом - завершенное строительством индивидуально-определенное здание, входящее в жилой комплекс «Город», введенное в Эксплуатацию и расположенное по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д.107А, корпус 1, состоящее из квартир, нежилых помещений, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. **Помещения, входящие в состав многоквартирного жилого дома:**

1) квартира - представляющая собой структурно обособленное помещение в Многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного

использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

2) комната - часть квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в квартире;

3) нежилое помещение - помещение в Многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме и используется для офисных, коммерческих, складских, торговых, и иных целей (не предназначенное для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме);

4) машино-место - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке

Собственник – Собственник, а также члены семьи Собственника, Наниматель и члены его семьи, поднаниматели, арендаторы, субарендаторы, лица, принявшие от Застройщика помещения в Многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, и иные лица, пользующихся помещениями на законных основаниях.

Общее имущество Многоквартирного дома - помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный ж и л о й дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке предназначенные для обслуживания многоквартирного дома.

Доля Собственника в праве общей собственности – установленная доля Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество Собственников помещений Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт общего имущества Собственников Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов, которым обладает Собственник помещения на общем собрании собственников помещений в данном доме; пропорциональна общей площади помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности.

Содержание и ремонт Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома

– эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей

Многоквартирного дома, содержание помещений Многоквартирного дома и земельного участка, на котором он расположен, текущий и аварийный ремонт общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, оказание иных услуг, предусмотренных договором с организацией, привлекаемой Управляющей организацией для осуществления эксплуатационно-технического обслуживания Многоквартирного дома.

Лицевой счет – счет, на котором фиксируются начисления Собственника за потребленные коммунальные услуги, услуги по содержанию и ремонту помещения, иные утвержденные Общим собранием собственников помещений услуги, а также суммы денежных средств, списанных из поступивших от Собственника платежей в качестве оплаты за услуги по эксплуатации, обслуживанию, ремонту помещения Собственника, потребленные им коммунальные услуги, иные утвержденные Общим собранием собственников помещений услуги. Лицевой счет имеет индивидуальный номер для каждой квартиры (каждого помещения) в Многоквартирном доме. При смене Собственника жилого помещения открывается новый лицевой счет.

Инженерное оборудование – расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг Собственнику, а также

обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.

Эксплуатационные услуги - деятельность по техническому обслуживанию инженерного оборудования Многоквартирного дома, а также иные действия (в т.ч. мероприятия по ликвидации аварий), определенные настоящим договором и приложениями к нему, необходимые для безопасного функционирования и использования помещений Многоквартирного дома по целевому назначению.

Коммунальные услуги – осуществление деятельности Управляющей организации по подаче Собственнику 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, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений);

Текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома – плановый ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения неисправностей общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома или его отдельных элементов, без замены ограждающих и несущих конструкций, лифтов, элементов инженерного оборудования, кровли.

Капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного дома – плановый ремонт, проводимый для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома (в том числе ограждающих и несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов, кровли и другого оборудования).

Аварийный ремонт общего имущества Многоквартирного дома – неплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленным соответствующим актом.

Норматив потребления коммунальных услуг – месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов Собственником и проживающими вместе с ним лицами, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных (квартирных) приборов учета.

Элементы благоустройства – газоны, внутридворовые проезды, тротуары, отмостки, ограждение, МАФ, детская площадка с игровыми формами, зеленые насаждения.

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании статьи 162 Жилищного Кодекса РФ.

1.1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для Собственников, а также членов семьи Собственника, нанимателей и членов его семьи, поднанимателей, арендаторов, субарендаторов, лиц, принявших от Застройщика помещения в Многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, и иных лиц, пользующихся помещениями на законных основаниях.

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

1.2. Стороны совместно определяют Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме путем подписания Приложения №1 к настоящему Договору.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику.

2.2. Управляющая организация в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также организовывать или предоставлять собственными силами коммунальные и иные услуги Собственнику в соответствии с п. 3.1.2. – 3.1.4. настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственник, обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются Жилищным кодексом Российской Федерации.

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

Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома г. Москва, Дмитровское шоссе, д.107А, корпус 1,
- б) серия, тип постройки: 008-04-18-АР, монолитный;
- в) год постройки: 2018;
- г) этажность 10-21;
- д) количество квартир: 1057;
- е) общая площадь жилых помещений с учетом веранд, террас, лоджий и балконов 53361,9 кв. м; площадь жилых помещений без учета балконов и лоджий - 52 761, 50 м; количество нежилых помещений – 22;
- ж) общая площадь нежилых помещений – 2 568, 80 кв.м
- количество машиномест – 278
- площадь паркинга 3 697, 40 кв.м.

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

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, имеющих необходимые специальные навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору.

3.1.3. Организовать предоставление коммунальных услуг Собственникам в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества согласно Приложению № 3 к настоящему Договору, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;

- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение);
- е) вывоз ТКО.

3.1.4. Предоставлять и/или организовать предоставление иных услуг (интернета, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, обслуживание ИТП, прочие услуги), порядок и условия предоставления которых устанавливаются решением общего собрания собственников помещений в данном доме.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядка оплаты услуг посредством размещения информации на информационных стендах, находящихся в административных помещениях Управляющей организации и / или на сайтах: <https://uk-eurogorod.ru/> и <https://dom.gosuslugi.ru> (электронный адрес может быть изменен в соответствии с требованиями органов государственной власти и местного самоуправления).

3.1.6. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов).

3.1.8. Организовать прием или принимать собственными силами от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежным документам, предоставляемым Управляющей организацией в порядке, определенном разделом 4 настоящего Договора.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов (п. 1.2. Договора) помещений Собственника.

3.1.9. Требовать от Собственника, в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.10. Требовать внесения платы от Собственника за оказываемые услуги по настоящему Договору.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором и в пределах своей эксплуатационной ответственности.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.13. Хранить техническую документацию на дом, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. В случае отсутствия технической документации, восстановить необходимую техническую документацию за счет дополнительных средств Собственников.

3.1.14. Организовать и вести прием по вопросам, касающихся данного Договора в порядке и сроки, указанные в Постановлении Правительства (далее – ПП) № 354 от 06.05.2011, ПП РФ № 416 от 15.05.2013 г., ПП РФ № 491 от 13.08.2006 г., Федеральном законе от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ.

В случае поступления иных обращений, Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника (о результатах рассмотрения обращения).

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

3.1.15. Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.17. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, в порядке определенном действующим законодательством.

3.1.18. Своевременно информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором.

3.1.19. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) по требованию Собственника произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.20. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, по требованию Собственника произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Постановлением Правительства № 354 от 06.05.2011 г.

3.1.21. Информировать Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме, коммунальные услуги не позднее 10-ти рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов, самостоятельно производить перерасчет оплаты коммунальных услуг и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, иных услуг, предусмотренных настоящим Договором и утвержденных общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме. Информирование может производиться путем размещения письменного уведомления на информационном стенде Управляющей организации и/или на сайтах <https://uk-eurogorod.ru/> и <https://dom.gosuslugi.ru/> (электронный адрес может быть изменен в соответствии с требованиями органов государственной власти и местного самоуправления).

3.1.22. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 5-го числа месяца, следующего за отчетным. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.23. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.24. Принимать участие в приемке (установке, смене) индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией

начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.25. До начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

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

3.1.27. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет о выполнении Договора за истекший календарный год может быть предоставлен Собственнику путем размещения на сайтах <https://uk-eurogorod.ru/> и/или <https://dom.gosuslugi.ru/> (электронный адрес может быть изменен в соответствии с требованиями органов государственной власти и местного самоуправления), либо на информационных стендах (досках), расположенных в офисе Управляющей организации.

3.1.28. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта осмотра нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.29. Представлять интересы Собственника по предмету настоящего Договора в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции и арбитражных судах Российской Федерации (в случае, если соответствующие затраты на юридические услуги включены в цену на управление).

3.1.30. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации, направляются на оплату выполнения дополнительных услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.31. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника в случае принятия такого решения общим собранием Собственников помещений.

3.1.32. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая (п.п. 3.1.31). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.33. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья (далее – ТСЖ) либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего

собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

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

3.1.35. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным Администрацией г. Москвы организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями.

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

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

3.1.38. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирным домом в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Осуществлять контроль и требовать исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими организациями, в т.ч. объемов, качества и сроков предоставления жилищных, коммунальных услуг (ресурсов), а также прочих услуг, согласованных Сторонами. Устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиками договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

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

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

3.2.5. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, а также требовать полного возмещения ущерба, причиненного по вине Собственника общему имуществу, а также в случае невыполнения (несвоевременного исполнения) последними обязанности осуществлять допуск в занимаемые ими помещения работников и представителей Управляющей организации, в том числе аварийных служб, в случаях, указанных в п.3.2.10. настоящего Договора.

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

- размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней работ и услуг, предусмотренных приложением №2 к настоящему Договору.

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника - Приложение № 4), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

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

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.10. Требовать допуска в занимаемые Собственниками помещения в Многоквартирном доме работников или представителей Управляющей организации, в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий в любое время суток.

3.2.11. В целях выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, коммуникаций, технических устройств, технических помещений и придомовой территории использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Многоквартирного дома, для исполнения обязательств по настоящему Договору, с предоставлением Собственникам отчета о целевом использовании помещений (в ежегодном отчете).

3.2.12. Проводить аварийно-восстановительный ремонт общего имущества, необходимость которого возникла вследствие нарушения правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, пожаров (иных стихийных бедствий) или актов вандализма. Расходы Управляющей организации по данному ремонту несут Собственники помещений Многоквартирного дома.

3.2.13. Привлекать в соответствии с п.15 ст. 155 ЖК РФ платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности, для производства начисления, сбора, перерасчета платежей Собственникам.

3.2.14. Передавать персональные данные Собственника как субъектов персональных данных, платежным агентам, банковским платежным агентам, указанным в п.3.2.13. настоящего Договора, Управляющей организации, аутсорсинговым компаниям Управляющей организации, осуществляющим функции обработки персональных данных при проведении начисления, сбора, перерасчета платежей в целях надлежащего исполнения условий настоящего Договора, ресурсоснабжающим организациям, согласно п.1 ст.6 Федерального Закона от 27 июня 2006г. № 152ФЗ «О персональных данных».

3.2.15. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

а) не производить перенос инженерных сетей; оберегать инженерное оборудование от ударов и механических нагрузок;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Москвы в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации;

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

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

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые отходы в специально установленные для этого места;

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

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

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования.

При производстве строительных и отделочных работ Собственник обязан соблюдать время производства шумовых работ:

- в будние дни с 9-00 до 19-00 с перерывом с 13-00 до 15-00; - в выходные и праздничные дни шумовые работы запрещены.

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

м) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок и выполнять другие требования пожарной безопасности;

н) использовать помещение по назначению, обеспечивать его сохранность и надлежащее состояние (в том числе проводить текущий ремонт);

о) ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора;

п) соблюдать другие требования действующего законодательства Российской Федерации.

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

- о подписанных передаточных актах, на основании которых обязанность внесения платы Управляющей организации за управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена полностью или частично на лиц, указанных ст. 153 ЖК РФ;

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

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или

частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих (на срок более 3 дней) без постановки их на регистрационный учет или на учет по месту пребывания;

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

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

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

3.3.7. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету настоящего Договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора) во всех предприятиях, учреждениях и организациях.

3.3.8. Самостоятельно оплачивать экологические, страховые и иные сборы и налоги, установленные действующим законодательством для Собственников помещений.

3.3.9. Предоставить Управляющей организации достоверные персональные данные для начисления, сбора, перерасчета платежей за жилищно-коммунальные и иные услуги, выполняемые Управляющей организацией самостоятельно либо с привлечением платежных агентов, банковских платежных агентов, указанных в п. 3.2.13. настоящего Договора.

3.3.10. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и органов местного самоуправления применительно к условиям настоящего Договора.

3.4. Собственник имеет право:

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

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Договора.

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

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами г. Москвы.

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

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

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается:

- по ценам и ставкам за управление, содержание, и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме за 1 кв. метр в месяц, в том числе по содержанию и ремонту лифтового оборудования, управлению многоквартирным домом, определяемых в Приложении №2 к настоящему Договору, а также размера оплаты иных установленных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме услуг.

4.2. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию, и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, определяемой как произведение установленного общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме тарифа платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме на площадь жилых и нежилых помещений (не являющихся общим имуществом) в Многоквартирном доме.

- стоимостью коммунальных услуг (ресурсов), рассчитываемых как произведение объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме по приборам учета и тарифов в соответствии с п.4.4., 4.5. настоящего Договора.

- стоимостью иных установленных общим собранием собственников помещений многоквартирного дома услуг.

В случае изменения, утвержденного общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме тарифа на жилищно-коммунальные услуги, соразмерно изменяется общая стоимость услуг и работ по управлению, обслуживанию индивидуальных тепловых пунктов (ИТП), содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, приведенных в Приложении № 2 к настоящему Договору. Управляющая организация информирует Собственника об указанных в настоящем пункте изменениях в порядке, установленном п. 3.1.21. настоящего Договора.

4.3. Ежемесячная плата **Собственника** за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади принадлежащих указанным лицам помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

При наличии у Собственника и пользователя помещений индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг, расположенных на лестничных площадках, показания указанных приборов учета один раз в полгода фиксируются представителями Управляющей организации и Ресурсоснабжающей организации для последующей корректировки стоимости услуги.

Собственники и пользователи помещений предоставляют показания приборов учета коммунальных услуг, зафиксированные своими силами, Управляющей организации ежемесячно до 25 числа текущего месяца (за исключением случаев если такие показания предоставляются автоматически).

Ошибки и искажения, допущенные при снятии показаний и оплате, учитываются Управляющей организацией по мере их выявления путем перерасчета за последний расчетный период со дня предыдущей проверки, но не более срока исковой давности.

При выходе из строя прибора учета потребления, а также в случаях невнесения Собственником и пользователями помещений показаний приборов учета в платежный документ, оплата производится по утвержденным нормативам, но не ниже среднемесячного фактического потребления данной услуги за предыдущий месяц (3 месяца).

В случае не допуска Собственником Управляющей организации или уполномоченных ею лиц для снятия данных о показаниях приборов учета в случае нахождения приборов учета коммунальных услуг в пределах помещения или в случае отсутствия переданных данных собственником в Управляющую организацию показаний приборов учета коммунальных услуг расчет размера оплаты коммунальных услуг производится с использованием утвержденных нормативов потребления.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами местного самоуправления в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации. В случае изменения цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги Постановлением г. Москвы стоимость услуг по Договору может быть изменена Управляющей организацией в одностороннем порядке. На основании изменившихся цен и тарифов производится перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.6. Плата за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за отчетным месяцем.

4.7. Плата за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.6 настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

4.8. В выставленном платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества, размера платы за дополнительные утвержденные общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, всевозможные налоги и сборы в случаях их наличия, размер льготы в случае наличия, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.3 настоящего Договора пеней включается в единый платежный документ отдельной строкой. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.10. Собственники вносят плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный счет **ООО «УК «Еврогород»**, ИНН 5047210940, КПП 504701001.

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения денежных средств по настоящему Договору.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.13. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течении 6 (шести) месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течении 2 (двух) рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.14. Собственник, передавший функции по оплате за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества согласно п.3.1.8. настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

4.15. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.16. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и Приложением №3 к настоящему Договору.

4.17. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов местного самоуправления.

4.18. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному), осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

4.19. С учетом положений настоящего Договора, Стороны констатируют, что изменение Цены Договора может осуществляться на основании решения общего собрания собственников, по решению государственных и муниципальных органов власти и управления, а также в соответствии с действующим законодательством (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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» (в текущей редакции)).

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

5. Ответственность сторон.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение № 4).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность,

Собственник вправе взыскать неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения. Управляющая организация вправе произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать половины месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.4. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.6. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.7. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последние несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций, в том числе повлекших за собой порчу общего имущества в Многоквартирном доме или порчу имущества других собственников.

5.8. В случае ограничения доступа Собственником представителей Управляющей организации к сантехническому, санитарно-техническому, отопительному оборудованию и иного оборудования относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома и расположенного непосредственно в квартире Собственника, для проведения плановых осмотров, работ, а также устранения аварий, Собственник такого помещения несет полную материальную ответственность перед третьими лицами, другими собственниками многоквартирного дома и Управляющей организацией, за вред причиненный третьим лицам, а также имуществу многоквартирного дома, если такой вред был причинен в следствии ограничения доступа сотрудников Управляющей организации.

5.9. Собственник недвижимого имущества несет полную ответственность за действия/бездействия арендатора, субарендаторов, нанимателей, и лиц совместно с ним проживающим.

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

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

- получения от Управляющей организации не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

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

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

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

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

6.3. Акт подписывается представителями Управляющей организации и Собственником. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица, имуществу которых причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда, представитель Управляющей организации.

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

6.5. Акт составляется в присутствии представителей Управляющей организации и Собственника, других заинтересованных лиц. При отсутствии указанных в настоящем пункте представителей сторон, Акт проверки составляется комиссией без их участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых вручается Собственнику, а второй – Управляющей организации.

7. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора.

- 7.1. Договор заключен на 5 (пять) лет и вступает в действие с «___» _____ 2025 г.
- 7.2. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений в течение 30 дней с даты подписания договора управления многоквартирным домом или с иного, установленного таким договором срока, не приступила к выполнению своих обязательств.
- 7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут до истечения срока действия при условии погашения Сторонами имеющейся задолженности:
- 7.3.1. по письменному соглашению Сторон договора;
- 7.3.2. на основании вступившего в законную силу решения суда;
- 7.3.3. при ликвидации Управляющей организации как юридического лица, либо ограничений в установленном законом порядке ее уставной деятельности;
- 7.3.4. в случае заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, либо до принятия решения общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме о способе управления Многоквартирным домом в соответствии с частью 2, 3 статьи 161 Жилищного Кодекса РФ - в зависимости от того какое событие наступит раньше;
- 7.3.5. в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- 7.4. Уведомление о намерении расторгнуть Договор должно быть сделано Стороной – инициатором не менее, чем за 2 месяца до его расторжения. В случае, если за 2 месяца до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не уведомит другую о намерении расторгнуть Договор управления, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
- 7.5. В случае расторжения договора Управляющая организация (при условии завершения всех расчетов) в день истечения срока действия Договора передает имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом представителю Собственников, указанному в решении общего собрания собственников, а в случае отсутствия такого представителя – любому Собственнику.
- 7.6. Договор также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и представления подтверждающих документов.
- 7.7. Расторжение настоящего Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате услуг, оказанных Управляющей организацией вовремя действия настоящего Договора.
- 7.8. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией Собственником.
- 7.9. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.
- 7.10. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

- 8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.
- 8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть

чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, пожары, наводнения, террористические акты, неблагоприятные погодные условия при условии оповещения соответствующего сообщения СМИ, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

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

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, Стороны должны провести встречу для решения дальнейшего действия настоящего Договора, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Реквизиты сторон:

Собственник:

гр. _____

Дата рождения: _____,

место рождения: _____

Паспортные данные № _____ серия _____ кем

выдан _____ Зарегистрированный по адресу:

Телефон _____,

Электронная почта _____

Подпись _____ / _____

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Еврогород». Юридический адрес: **141410, Московская область, г. Химки, ул.9 мая, д.21, корпус 3, помещение 003.**

Адрес места нахождения: **г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 107А, корп. 3.**

ОГРН 1185029009220

ИНН 5047210940, КПП 504701001.

р/с 40702810740000036865 в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» г. Москва

Управляющая организация _____ Тягунов А.В.

Перечень общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

г. Москва, Дмитровское шоссе д.107А корпус 1

(адрес многоквартирного дома)

1. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома г. Москва, Дмитровское шоссе, д.107А, корпус 1,
- б) серия, тип постройки: 008-04-18-АР, монолитный;
- в) год постройки: 2018;
- г) этажность 10-21;
- д) количество квартир: 1057;
- е) общая площадь жилых помещений с учетом веранд, террас, лоджий и балконов 53361,9 кв. м;
- ж) общая площадь, в т.ч. подземной автостоянки: 93571,00 кв.м.:
 - в том числе надземной части: 80860,90 кв.м. - в том числе подземной части: 12710,10 кв.м.
- з) площадь нежилых помещений 7548,30 кв.м.: - в том числе надземной части 1311 кв.м.,
 - в том числе подземной части 1224,20 кв.м.,
 - в том числе подземной части (технические помещения) 1315,70 кв.м.

2. В состав общего имущества включаются:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

3. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

4. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей

организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

5. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорных регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

6. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

7. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая 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, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящего Приложения, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

8. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, и других подобных сетей, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

9. Комплекс ограждающих устройств на территории многоквартирного дома.

Управляющая организация

Собственник

Тягунов А.В.

М.П.

**Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту
общего имущества**

1. Перечень работ по управлению многоквартирным домом

№ п/п	Наименование работ
1.	Организация и контроль работы штатного персонала для оказания услуг;
2.	Организация закупки, транспортировки и доставки всех необходимых для обслуживания материалов, инструментов и оборудования;
3.	Текущее взаимодействие с Собственниками. Контроль, обработка заявок от Собственников;
4.	Организация и контроль работы субподрядных и специализированных организаций на Объекте;
5.	Взаимодействие с городскими и федеральными Органами Власти;
6.	Контроль, учёт и выполнение предписаний городских надзорных служб;
7.	Круглосуточное реагирование на чрезвычайные ситуации;
8.	Администрирование договоров с ресурсоснабжающими организациями;
9.	Учет коммунальных ресурсов;
10.	Начисление и рассылка платежных квитанций Собственникам;
11.	Ведение лицевого счета собственников, выдача различных справок;
12.	Ведение регистрационного учета Собственников;
13.	Работа по устранению дебиторской задолженности по оплате ЖКУ (досудебная, судебная);
14.	Организация технической эксплуатации Объекта
15.	Своевременное обучение и аттестация персонала, обеспечение спецодеждой, инструментом, и средствами индивидуальной защиты для качественного и безопасного выполнения работ по технической эксплуатации Объекта

2. Осмотры (обследования) многоквартирного дома, его конструкций, инженерных систем

№ п/п	Элементы и помещения многоквартирного дома	Количество осмотров в год	Примечания
1.	Кровли, в том числе кровли входных групп	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
2.	Фасады	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
3.	Электротехническое инженерное оборудование	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
4.	Сантехническое инженерное оборудование	12	Ежемесячно
5.	Тепловое инженерное оборудование и коммуникации здания (с оформлением акта готовности)	2	Перед началом и по окончании отопительного сезона

6.	Вспомогательные помещения дома (лестничные клетки, подвалы, технические подполья, коллекторы) с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них	1	В период подготовки к весенне-летнему сезону
7.	Вентиляционные системы	1	В период подготовки к сезонной эксплуатации
8.	Входы в подъезды, тамбуры	1	В период подготовки к весенне-летнему сезону
9.	Санитарно-техническое оборудование: - смена прокладок у водоразборной и водозапорной арматуры; - разборка, прочистка и сборка вентилей; - прочистка внутренней канализации до колодца на выпуске.	1	В период подготовки к осенне-зимней эксплуатации
10.	Система отопления: -замена узлов внутридомовой системы отопления (стояки, гребенки, запорная и регулировочная арматура, редуктора терморегуляторов). -замена приборов отопления в местах общего пользования (ремонт порывов пластинчатых радиаторов, гладкотрубных приборов с последующими гид. испытаниями. Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт.	При необходимости	Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя По графику ППО и ППР
11.	Система отопления: -снятие показаний и ведение отчета по тепловой энергии общедомового прибора учета (ежемесячно). Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт.	12	Ежемесячно до 01 числа месяца, следующего за отчётным По графику ППО и ППР
12.	Система водоснабжения: -Открытие-закрытие запорно-регулирующей арматуры систем ХВС и ГВС (внутридомовая). -Ликвидация порывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, водоподогревателей, подчеканка раструбов канализационных стояков, ликвидация переломов системы канализации, устранение засоров трубопроводов Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт	При необходимости	Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя По графику ППО и ППР
13.	Система водоснабжения: -снятие показаний и ведение отчета за расходом воды общедомового прибора учета.	12	Ежемесячно до 01 числа месяца, следующего за отчётным

14.	Система энергоснабжения: - осмотр изоляции электроустановок - ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.) - надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков, щитков слаботочных устройств.	12	В сроки, установленные нормативными документами
15.	Электротехническое оборудование вспомогательных помещений (лестничных клеток, вестибюлей, подвалов): - смена светильников (люминесцентных, полугерметичных для ламп накаливания); - ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп ЛД; - ремонт полугерметичной осветительной арматуры; - ремонт светильников с заменой ламп накаливания и патронов; смена автоматов, переключателей пакетных, устройств защитного отключения (УЗО), выключателей и отдельных участков электропроводки; - ремонт распределительных щитов и вводно-распределительных устройств Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт	При необходимости	Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя По графику ППО и ППР
16.	Пожарная система: ремонт системы управления и системы оповещения. Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт	При необходимости 12	Ежемесячно
17.	Подготовка к отопительному сезону: получение акта готовности к отопительному сезону. Работы по гидравлическому испытанию отопительных систем, промывке и сезонному профилактическому ремонту.	1	В период подготовки к осенне-зимней эксплуатации
18.	Инженерное и информационное оборудование системы ОДС (объединенной диспетчерской службы): - проверка правильности отработки программ по представленным алгоритмам работы, проверка достоверности поступающей информации на ОДС; - внешний осмотр всего оборудования.	12	Ежемесячно

Примечания: Помещения многоквартирного дома, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями граждан.

3. Работы по ремонту и техническому обслуживанию инженерного оборудования.

№ п/п	Наименование работ	Срок исполнения
1.	Устранение мелких неисправностей во внутридомовой системе водоснабжения и канализации, замена прокладок, уплотнение сгонов.	по необходимости
2.	Внутридомовая сеть дождевой канализации (ремонт, прочистка)	2 раза в год
3.	Устранение течи или смена гибкой подводки, выпусков, переливов сифонов санитарных приборов, ремонт запорного клапана, подчеканка раструбов, сгонов.	по необходимости
4.	Прочистка и промывка внутренних трубопроводов канализации, ливневой канализации.	по необходимости
5.	Регулировка систем отопления и горячего водоснабжения с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок.	по необходимости
6.	Устранение неисправности электроснабжения квартир (на вводе), автоматических выключателей.	по необходимости
7.	Общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций: ликвидация протечек (не по вине проживающих), мелкий ремонт оконных и дверных заполнений, укрепление штукатурки потолков и верхней части стен, угрожающих обрушением	по необходимости
8.	Восстановление функционирования: диспетчерских систем	по необходимости
9.	Автоматики противопожарной сигнализации	по необходимости
10.	Восстановление (ремонт) освещения паркинга	по необходимости
11.	Частичное устранение повреждений стен, в том числе в паркинге	по необходимости
12.	Восстановление теплозащиты стен	по необходимости
13.	Частичное восстановление (ремонт) разрушений и повреждений отделочного слоя	по необходимости
14.	Частичное восстановление и ремонт облицовки плиткой	по необходимости
15.	Устранение причин и последствий коррозионного повреждения закладных деталей и арматуры	по необходимости
16.	Восстановление (ремонт) водоотводящих устройств наружных стен	по необходимости
17.	Защита стальных элементов от коррозии	по необходимости
18.	Окраска помещений общего пользования	по необходимости
19.	Восстановление (ремонт) ограждений	по необходимости
20.	Восстановление облицовки перегородок	по необходимости
21.	Окраска перегородок	по необходимости
22.	Устранение протечек кровли	по необходимости
23.	Восстановление (ремонт) вентиляционных устройств (оборудования)	по необходимости
24.	Покрытие мягких кровель защитными мастиками	по необходимости
25.	Окраска стальных связей и креплений, размещенных на крыше	по необходимости
26.	Восстановление (ремонт) вентиляционных труб	по необходимости
27.	Восстановление и ремонт выходов на крышу	по необходимости
28.	Восстановление (ремонт) парапетов, архитектурных деталей и т.д.	по необходимости
29.	Восстановление и ремонт систем водоотвода	по необходимости
30.	Ремонт примыканий и заделка стыков	по необходимости
31.	Ремонт окон в помещениях общего пользования	по необходимости
32.	Утепление дверей в помещениях общего пользования	по необходимости
33.	Восстановление (ремонт) дверных и оконных откосов	по необходимости

34.	Ремонт металлических косоуров лестниц	по необходимости
35.	Устранение повышенных прогибов площадок и маршей лестниц	по необходимости
36.	Ремонт ограждений, поручней	по необходимости
37.	Ремонт, замена перил	по необходимости
38.	Окраска металлических элементов лестниц	по необходимости

4. Подготовка многоквартирного дома и инженерных систем к сезонным условиям эксплуатации

№ п/п	Наименование работ	Срок исполнения
1.	Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период:	По графику с 1 января по 1 июля
1.1	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора	2 раза в год
1.2	Очистка воронок внутреннего водостока	2 раза в год
1.3	Консервация системы центрального отопления	По завершению отопительного сезона
1.4	Проверка состояния облицовки фасадов, мелкий ремонт	По графику ППО и ППР
1.5	Укрепление домовых знаков	По графику ППО и ППР
2.	Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период:	По графику с 1 мая по 1 октября
2.1	Ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления	По графику ППО и ППР
2.2	Контроль сроков поверки тепловых пунктов контрольно-измерительными приборами	По графику ППО и ППР
2.3	Контроль за состоянием тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре, частичный ремонт;	По графику ППО и ППР
2.4	Ремонт кровель 2 % от общей площади кровли	По заявкам
2.5	Ремонт, прочистка и проверка вентиляционных каналов	По графику ППР
2.6	Замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в МОП и дверей вспомогательных помещений	По мере необходимости
2.7	Ремонт и установка доводчиков на входных дверях	В течении суток по мере необходимости
2.8	Очистка воронок внутреннего водостока;	2 раза в год
2.10	Система отопления: - Оборудование ИТП, тепловой ввод (теплотрасса) - Ремонт, замена оборудования ИТП; - Ремонт, внутридомовых тепловых сетей; - Ремонт, промывка отопительных элементов; - Восстановление теплоизоляции систем теплоснабжения;	При выходе из строя по графику ППО и ППР
2.11	Система водоснабжения и канализации: - ремонт, внутридомовых сетей водоснабжения; - ремонт, внутридомовых сетей канализации - ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств; - ремонт внутридомовых сетей горячего водоснабжения; - теплоизоляция сетей горячего водоснабжения; - ремонт и замена оборудования, приборов и арматуры водопроводной сети общего пользования	При выходе из строя по графику ППО и ППР

2.12	Система энергоснабжения: - ремонт, замена шкафов вводных и вводно-распределительных устройств; - ремонт, замена аппаратуры защиты, контроля и управления общего имущества; - ремонт внутридомового электрооборудования общего пользования; - ремонт замена этажных щитков и шкафов; - ремонт, замена приборов учета и регулирования общего пользования; - ремонт замена осветительных установок помещений общего пользования	По договору. В сроки, установленные договором и нормативными документами
2.13	Системы водоотведения: - восстановление (ремонт) систем водоотвода	При выходе из строя по графику ППО и ППР
2.14	Системы вентиляции: - восстановление (ремонт) продухов вентиляции, восстановление (ремонт) вентиляционных труб	При выходе из строя по графику ППО и ППР
2.15	Подготовка к отопительному сезону: комплексная проверка приборов и автоматической систем управления ИТП	По графику ППО и ППР
2.16	Контрольно-измерительные приборы и системы автоматического управления: - ремонт шкафов автоматического управления (замена реле, автоматов, датчиков, предохранителей, ламп индикации, переключателей, приборов контроля); - восстановление программного обеспечения и устанавливаемых параметров; - демонтаж приборов для представления на поверку и монтаж после их поверки. Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт.	При выходе из строя по графику ППО и ППР

Примечание: Готовность здания к сезонной эксплуатации оформляется Паспортом о готовности жилого дома к осенне-зимней (до 01 октября), Актом в весенне-летней (до 01 июля) эксплуатации.

5. Выполнение работ по устранению аварийных ситуаций, по результатам осмотров (обследований), а также по заявкам Собственников помещений

А. К аварийным ситуациям относятся:

1. Повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования многоквартирного дома во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений.
2. Выход из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования многоквартирного дома во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем.
3. Засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений.
4. Поступление воды в жилые и вспомогательные помещения.
5. Выход из строя оборудования ВРУ, ГРЩ повреждения электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире.

Б. Аварийные работы включают в себя:

1. Локализация аварийной ситуации – немедленно после сообщения, но не позднее времени прибытия от места производства работ на момент получения сообщения от диспетчеров или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки).
2. Ликвидация аварийной ситуации согласно установленных нормативов после завершения локализации аварийной ситуации и завершения подготовки к ликвидации.
3. Принятие возможных мер по ликвидации последствий аварийной ситуации.

4. Проведение необходимых ремонтных работ, исключаящих повторение аварии на данном участке системы (конструктивном элементе, единице оборудования).

6. Обслуживание лифтов

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Примечание
1.	В соответствии с перечнем осмотра: проверка связи, освещения, работы кнопок, соответствия уровня пола кабин и этажей, открытия и закрытия дверей, остановка на каждом этаже.	Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней	В соответствии с условиями договора обслуживания
2.	Технический осмотр	Ежемесячно	
3.	Аккредитация (техническое освидетельствование)	Ежегодно	
4.	Ремонт, лифта	При обнаружении неисправности	

1. Обслуживание слаботочных сетей (радио, телевидение, домофон)

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Примечание
1.	Устранение неисправностей систем контроля доступа	По необходимости	В соответствии с условиями договора обслуживания

8. Работы по санитарному содержанию мест общего пользования многоквартирного дома (уборка подъездов, лестничных клеток, холлов и тамбуров)

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1.	Влажная уборка 1-х этажей	Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
2.	Влажная уборка лестничных площадок и маршей выше 1-го этажа	2 раза в месяц
3.	Влажная уборка приквартирных и лифтовых холлов выше второго этажа	По графику*
4.	Влажная уборка пола кабины лифта	Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
5.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
6.	Мытье окон	2 раза в год при подготовке МКД к весеннему и зимнему периоду.
7.	Уборка площадки перед входом в подъезд.	Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
8.	Влажная протирка, дверей, подоконников, оконных рам, решеток ограждений и поручней, силовых и слаботочных электрошкафов снаружи, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в месяц
9.	Влажная протирка отопительных приборов	1 раз в месяц
10.	Мытье вентиляционных решеток, светильников	1 раз в месяц
11.	Дератизация	1 раз в квартал
12.	Дезинсекция	1 раз в квартал

*график уборки приквартирных и лифтовых холлов выше второго этажа, машиномест в подземном паркинге составляется ежемесячно в конце текущего месяца на последующий и размещается на стендах и сайте управляющей компании.

Работы по дополнительным услугам

«Содержание дополнительной прилегающей территории с элементами благоустройства» (в случае утверждения их Решением общего собрания собственников помещений)

№ п/п	Наименование работ	Периодичность в год
	Весенне-летний период (апрель-октябрь)	
1	Уборка территории	
1.1	Подметание в летний период (тротуар, дорога)	214 раз за период (ежедневно)
1.2	Уборка газонов от мусора	214 раз за период (ежедневно)
1.3	Уборка детских и спортивных площадок в летний период (подметание площадки, уборка и транспортировка мусора в установленное место)	214 раз за период (ежедневно)
2	Содержание урн	
2.1	Очистка урн от мусора	214 раз за период (ежедневно)
2.2	Промывка урн с дезинфицирующим средством	7 раз за период (1 раз в месяц)
3	Уход за газонами, цветниками, растениями	
3.1	Полив газона	6 раз за период (по мере необходимости)
3.2	Стрижка газона	8 раз за период (по мере необходимости)
3.3	Обрезка кустарников	1 раз в осенний период
3.4	Текущий ремонт газона (штыковка почвы на поврежденных участках, внесение удобрений, разравнивание почвы граблями с очисткой от мусора, засев газона вручную с заделкой семян граблями, полив газона)	1 раз за период (по мере необходимости)
3.5	Посадка цветов (однолетние, многолетние)	1 раз в год
3.6	Посадка кустарников, деревьев (выкапывание лунки, удобрение, установка саженца в яму, установка кольев, подвязка саженца к кольям и полив)	1 раз за период (по мере необходимости)
4	Текущий ремонт тротуара (замена, восстановление тротуарной плитки)	1 раз за период (по мере необходимости)
5	Текущий ремонт бордюрного камня	1 раз за период (по мере необходимости)
6	Текущий ремонт спортивного комплекса: турников, тренажеров (покраска, ремонт неисправных механизмов)	1 раз за период (по мере необходимости)
7	Текущий ремонт детского игрового комплекса (покраска, ремонт неисправных механизмов)	1 раз за период (по мере необходимости)
8	Текущий ремонт МАФ: скамья, урна (покраска, ремонт)	1 раз за период (по мере необходимости)
9	Заполнение песочницы песком (с учетом доставки песка)	1 раз за период (заполнение по мере необходимости)
10	Текущий ремонт резинового покрытия детской и спортивной площадки (Вырезка поврежденного участка покрытия. Приготовление смеси из резиновой крошки, красителя и клея путем смешивания до однородного состояния. Равномерное распределение смеси в ремонтируемом месте. Разравнивание и утрамбовка смеси короткой теркой)	1 раз за период (по мере необходимости)
Зимний период (ноябрь-март)		
1	Уборка территории	

1.1	Сдвигка и подметание снега (тротуары, детская площадка)- ручная уборка	151 раз за период (ежедневно)
1.2	Сдвигка и подметание снега (дорога)- ручная уборка	100 раз за период (5 раз в неделю)
1.3	Сдвигание снега в валы или кучи трактором (дорога)- механизированная уборка	40 раза за период (2 раза в неделю)
1.4	Посыпка территории реагентами (тротуары, дорога)	40 раз за период (2 раза в неделю)
1.5	Вывоз снега (включая погрузку и аренду техники)	по мере необходимости
2	Содержание урн	
2.1	Очистка урн от мусора	151 раз за период (ежедневно)

Обслуживание и ремонт комплекса ограждающих устройств (автоматических ворот с калиткой)». (в случае утверждения их Решением общего собрания собственников помещений)

Наименование работ	Периодичность в год
1. Техническое обслуживание комплекса ограждающих устройств (автоматических ворот с калиткой)	
Очистка от грязи и пыли привода ворот	12 (ежемесячно)
Смазывание подвижных деталей ворот, калитки	12 (ежемесячно)
Проверка геометрии ворот, контроль подвижек фундамента	12 (ежемесячно)
Проверка камер видеонаблюдения:	
проверка надежности крепления оборудования	12 (ежемесячно)
Очистка объективов и корпусов видеокамер от грязи и пыли	12 (ежемесячно)
Проверка надежности электрических соединений	12 (ежемесячно)
Проверка видеорегистраторов и видеосерверов:	
Проверка надежности установки прибора	12 (ежемесячно)
Проверка надежности разъемных соединений	12 (ежемесячно)
Чистка полная с разбором всех компонентов видеорегистратора и видеосервера	1 (1 раз в год)
Контроль правильности программирования режима работ	12 (ежемесячно)
Тестирование работоспособности жестких дисков видеорегистратора/ видеосервера	12 (ежемесячно)
СКУД:	
Проверка надежности крепления оборудования	12 (ежемесячно)
Очистка от грязи и пыли корпуса считывателей	12 (ежемесячно)
Проверка механизмов замков на момент удержания	365 (ежедневно)
Проверка надежности электрических соединений	12 (ежемесячно)
Подтверждения личности пользователей СКУД	
Резервное копирование и проверка возможности восстановления базы данных СКУД	
2. Ремонт комплекса ограждающих устройств (автоматических ворот с калиткой)	
Услуги специалистов по ремонту ворот, СКУД, видеокамер	по необходимости
Закупка необходимого для ремонта оборудования, механизмов, материалов	по необходимости

Управляющая организация

Собственник

Тягунов А.В.

М.П.

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

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60°C для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50°C для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75°C для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5°C; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3°C	а) за каждые 3°C снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°C - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5. Отопление		
6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12оС, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10°С, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8°С	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1

6.2. Обеспечение температуры воздуха:2 а) в жилых помещениях не ниже +180С (в угловых комнатах +200С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже + 20 (+22) °С б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°С Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°С	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления
6.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

Примечания:

- 1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) не предоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени непредоставления коммунальной услуги.
- 2) Перерыв электроснабжения (пункт 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.
- 3) Требования пункта 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Управляющая организация
Тягунов А.В.

Собственник

М.П.

Схема разграничения ответственности эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения между Собственниками жилья (Заказчиком) и Управляющей организацией.

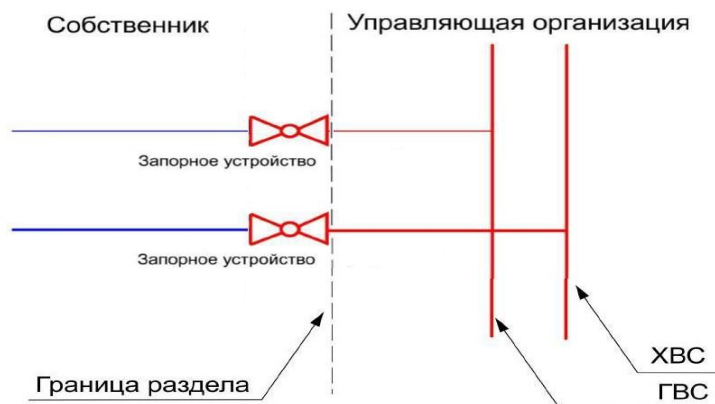


Схема разграничения ответственности системы отопления между Собственниками жилья (Заказчиком) и Управляющей организацией

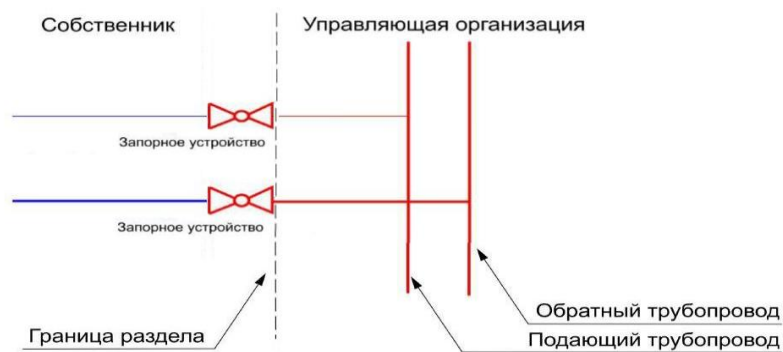
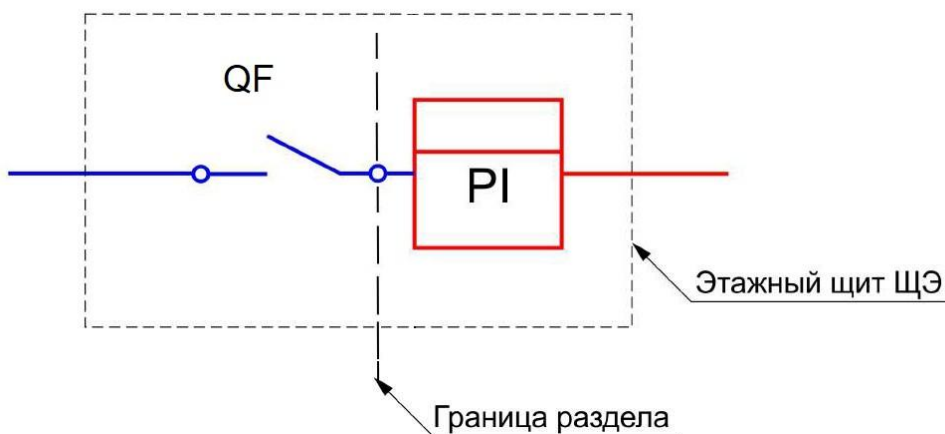


Схема разграничения ответственности питающей сети электроснабжения между Собственниками жилья (Заказчиком) и Управляющей организацией

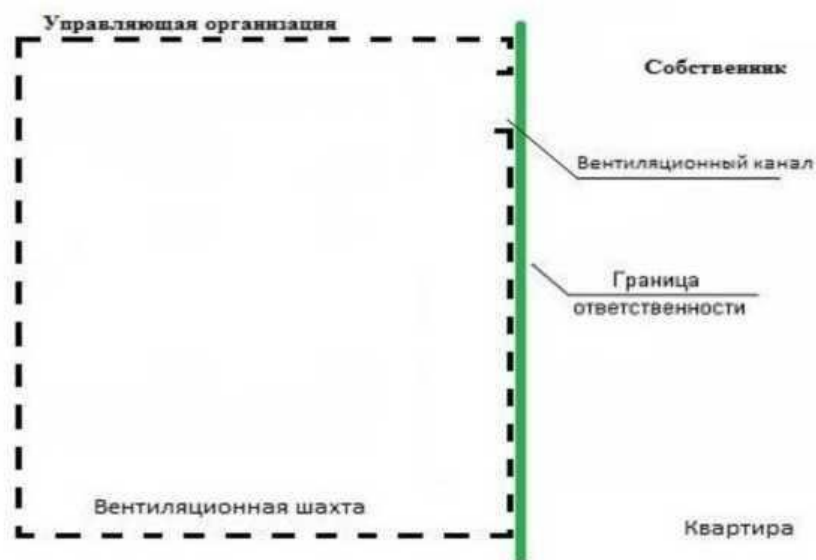


автоматический выключатель.

PI – узел учета электрической энергии.

QF – вводной

Схема разграничения ответственности системы вентиляции между Собственниками жилья (Заказчиком) и Управляющей организацией



	Границы ответственности Управляющей организации	Границы ответственности Заказчика
Водоснабжение	До первого запорного устройства на стояке ГВС, ХВС	От первого запорного устройства на стояке ГВС, ХВС и сантехоборудования в квартире
Отопление	До точки первого резьбового соединения на распределительном коллекторе подающего и обратного трубопровода в распределительном этажном шкафу	За запорную и регулирующую арматуру, трубопроводную разводку на прямом и обратном трубопроводах системы отопления к радиаторам отопления, радиаторы отопления и отопительное оборудование внутри Помещения
Электроснабжение	От нижних болтовых зажимов вводного автоматического выключателя в этажном щите ЦЭ	После нижних болтовых зажимах вводного автоматического выключателя в этажном щите ЦЭ, включая квартирный узел учета электрической энергии
Водоотведение	До первого стыкового соединения	Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка
Вентиляция	До входов в жилые и / или нежилые помещения вытяжных вентиляционных коробов	После ввода воздухопроводов в жилое и / или нежилое помещение
Слаботочные системы	До клеммы в контактном этажном щите	После клеммы в контактном этажном щите
Управляющая организация _____		Собственник _____

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ подземным паркингом (автостоянкой)

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- 1.1. Многофункциональный комплекс** (или «МФК») – многоквартирный дом по адресу: город Москва, Дмитровское шоссе, д. 107А, корп. 1, в котором в собственности физических и юридических лиц находятся жилые и нежилые помещения, включая машиноместа.
- 1.2. Подземная автостоянка (ПА)** - этажи при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещений.
- 1.3. Организация (Исполнитель), осуществляющая управление многоквартирным домом** – ООО «Управляющая компания «Еврогород» (в соответствии со ст. 161 ЖК РФ).
- 1.4. Машиноместо** - нежилое помещение, предназначенное в соответствии с проектом для размещения транспортных средств, а также вспомогательного использования, предназначенного для удовлетворения нужд, связанных с хранением транспортных средств, в пределах, установленных действующим законодательством Российской Федерации, и принадлежащее физическим или юридическим лицам на праве собственности, которое зарегистрировано в соответствии с законом. Машиноместа находятся исключительно в подземной автостоянке МКД.
- 1.5. Собственник машиноместа** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения принадлежащей ему на праве собственности частью нежилого помещения в подземной автостоянке.
- 1.6. Члены семьи собственника** - проживающие совместно с собственником жилого помещения супруг, дети, родители, а также иные лица, пользующиеся жилым помещением с его согласия.
- 1.7. Пользователи** - лица, владеющие и пользующиеся помещением или машиноместом в МКД в силу закона или договора, на основании соглашения с собственником или **с уполномоченной общим собранием собственников организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом на использование общего имущества собственников.**
- 1.8. Обязанности собственника** - правила, обязательные к выполнению как собственниками, так и членами их семей, пользователями, временно проживающими лицами и гостями.
- 1.9. Полномочия организации (Исполнителя), осуществляющей управление МФК** - полномочия юридического лица, в соответствии с законодательством РФ.
- 1.10. Состав имущества** - общее имущество МКД, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме.
- 1.11. Коммунальные услуги** - это услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ.
- 1.12. Содержание общего имущества подземной автостоянки** - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

1.12.1. уборку общего имущества ПА.

1.12.2. содержание территории ПА (уборка, профилактика).

1.12.3. техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу ПА.

1.12.4. содержание конструктивных элементов ПА.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящие Правила разработаны на базе сводов законов и стандартов правил:

2.1.1. Жилищный Кодекс РФ

2.1.2. Гражданский Кодекс РФ

2.1.3. Устав ООО «Управляющая компания «Еврогород»

2.1.4. Стоянка автомобилей

2.1.5. СП 113.13330.2012

2.1.6. СНиП 21-02-99 - Стоянка автомобилей

2.1.7. СНиП 21-01-97 - Пожарная безопасность зданий и сооружений (вкл. Приложение 1 и 2) Приказ МЧС РФ "Об утверждении свода правил "Встроенные подземные автостоянки. Требования пожарной безопасности" от 21.02.2013 г. № 117.

2.1.8. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённые Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170

2.1.9. Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утверждённые Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 г. № 390

2.1.10. Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 г. № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами"

2.1.11. Постановление Правительства РФ "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" от 06.05.2011 г. № 354.

2.1.12. ГОСТ Р 12.2.143-2009 - Системы фотолюминесцентные эвакуационные. Требования и методы контроля.

2.1.13. ГОСТ Р 53296-2009 - Установка лифтов для пожарных в зданиях и сооружениях. Требования пожарной безопасности.

2.1.14. СП 1.13130.2009 - Эвакуационные пути и выходы.

2.1.15. СП 2.13130.2009 - Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты.

2.1.16. СП 3.13130.2009 - Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности

2.1.17. СП 4.13130.2009 - Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемным планировочным и конструктивным решениям.

2.1.18. СП 5.13130.2009 - Установка пожарной сигнализации и пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования.

2.1.19. СП 6.13130.2009 - Электрооборудование. Требования пожарной безопасности.

2.1.23. СП 10.13130.2009 - Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности.

2.1.24. СП 12.13130.2009 - Определение категорий помещений, зданий и наружных установок по взрывопожарной и пожарной опасности.

2.1.25. Временные правила содержания собак и кошек в г. Москве, утверждённые Постановлением Правительством Москвы от 02.02.1994 г. № 101.

3. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ

3.1. Настоящие Правила являются неотъемлемой частью договора управления и обязательны для исполнения лицам владеющими или пользующимися помещением ПА.

3.2. Правила пользования созданы для того, чтобы обеспечить добрососедское проживание и пользование ПА. Действия одних граждан не должны нарушать законных прав и интересов других. Настоящие Правила преследуют своей целью обеспечение высоких стандартов проживания на территории МФК на основе принципов самоорганизации и самофинансирования собственников.

3.3. Все вопросы, неурегулированные настоящими Правилами, а также в случае возникновения разногласий или споров, стороны обязуются приложить все усилия к их скорейшему урегулированию путём переговоров в духе доброжелательства и взаимопонимания, а при недостижении согласия рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.4. Пользование паркингом должно осуществляться с учетом необходимости соблюдения прав и законных интересов граждан и юридических лиц, владеющих и пользующихся машино-местами, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, эксплуатационных, иных требований и настоящих Правил.

4. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩЕГО И ЧАСТНОГО ИМУЩЕСТВА ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКИ

4.1. Право пользования паркингом имеют лица, наделенные правом собственности или аренды (разрешением от собственника) на помещение автостоянки на основании заключенных договоров и получившие **пропуск** в соответствии с настоящими Правилами.

4.2. Пользователи обязаны бережно относиться к общему имуществу и не допускать его порчи или загрязнения.

4.3. На территорию подземной автостоянки не допускаются:

4.3.1. транспортные средства, максимальные габариты которых (с учетом установленных на транспортном средстве дополнительных элементов - багажника, антенны, рейлингов и т.д. или перевозимых грузов) превышают **1,9 м** по высоте и **2,0 м** по ширине;

4.3.2. транспортные средства, максимальная разрешенная масса которых превышает 3 500 кг и (или) число сидячих мест которых, помимо места водителя, превышает восемь;

4.3.3. транспортные средства без пропуска.

4.4. Машино-место в паркинге может быть использовано исключительно для парковки и хранения транспортного средства. Использовать машино-место для складирования или в иных целях **ЗАПРЕЩЕНО**.

4.5. Парковка транспортных средств на свободные места, не принадлежащие Пользователю на соответствующем праве, не допускается. Доступ знакомых, гостей собственника машино-места для парковки личного транспорта в помещение ПА на свободные чужие места **КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕН**.

4.6. На территории Паркинга **ЗАПРЕЩЕНО**:

4.6.1. курение, употребление спиртных напитков и (или) наркотических веществ;

4.6.2. мойка транспортных средств;

4.6.3. парковка одного транспортного средств более чем на одном машино-месте;

4.6.4. ремонт, техническое обслуживание транспортных средств (замена жидкостей, масел; аккумуляторов, колёс и т.д.);

4.6.5. заправка транспортных средств;

4.6.6. пользование открытым огнем, в том числе в качестве источника света или для прогрева двигателя;

4.6.7. вождение транспортных средств лицами, не имеющими документов о праве управления;

4.6.8. хранение легковоспламеняющихся, горючих, взрывоопасных материалов и жидкостей, **авторезины**, негорючих веществ в сгораемой упаковке (так же внутри транспортных средств).

4.6.9. выгул домашний животных

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

4.8. Территория паркинга частично контролируется видеокамерами. Записи видеокамер предоставляются только по требованию правоохранительных органов.

4.9. Стоянка (хранение) автомобилей, предназначенных для перевозки горюче-смазочных материалов, взрывчатых, ядовитых, инфицирующих и радиоактивных веществ, а также автомобилей с двигателями, работающими на сжатом природном газе и сжиженном нефтяном газе, не допускается.

4.10. Не допускается разделение машино-мест перегородками на отдельные боксы.

4.11. Использование зарядных и пусковых электроприборов и устройств автономного и стационарного исполнения в помещении паркинга **ЗАПРЕЩАЕТСЯ**.

4.12. Въезд на подземную автостоянку транспортных средств в аварийном состоянии, со значительными кузовными повреждениями, неисправностями рулевого управления или тормозной системы, на буксире, имеющих утечку ГСМ, **ЗАПРЕЩЕН**.

4.13. На территории паркинга запрещается производить какие-либо строительные-монтажные или ремонтные работы, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо строительные конструкции, инженерное оборудование или системы паркинга.

4.14. Запрещается производить на территории ПА или элементах совместного пользования какиелибо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования без предварительного согласования с Управляющей компанией «Еврогород».

4.15. Контроль въезда на территорию паркинга осуществляется сотрудниками, обеспечивающими сохранность общего имущества.

5. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОПУСКА АВТОТРАНСПОРТА НА ТЕРРИТОРИЮ ПАРКИНГА

5.1. В целях организации контрольно-пропускного режима на территории паркинга Исполнитель ведет электронную базу данных пользователей машино-мест, транспортных средств и лиц, имеющих право управления ими. Ведение базы данных осуществляется с соблюдением требований ФЗ “О персональных данных” от 27.07.2006 № 152-ФЗ.

5.2. Исполнитель бесплатно выдает один именной пропуск на одно транспортное средство на одно машино-место.

5.3. Для внесения в базу данных пользователей подземной автостоянки, а также выдачи пропуска собственник машино-места предоставляет:

5.3.1. заявление о выдаче пропуска по установленной форме;

5.3.2. копию документа, подтверждающего право пользования соответствующим машиноместом, одновременно и разрешение на въезд не собственнику (в случае необходимости);

5.3.3. два контактных мобильных телефона, по которым можно в любое время связаться с водителем транспортного средства.

5.4. В случае въезда или выезда транспортного средства, управляемого лицом, информация о котором не содержится в базе данных пользователей ПА, охрана паркинга имеет право ограничить въезд/выезд, запросить документы, подтверждающие право управления данным транспортным средством, а также связаться с собственником машино-места для уточнения обстоятельств.

6. ПОРЯДОК ВЪЕЗДА И ВЫЕЗДА АВТОТРАНСПОРТА

6.1. Подземная автостоянка работает в круглосуточном режиме.

6.2. Въезд автотранспорта на территорию паркинга и выезд с нее осуществляется водителями с помощью камер считывания автомобильных номеров.

6.3. ВНИМАНИЕ: при выезде транспортного средства с территории ПА - сотрудники, обеспечивающие сохранность общего имущества для предотвращения возможного его хищения вправе попросить для ознакомления у водителя документы на транспортное средство и его водительское удостоверение, а также документы, подтверждающие правомочность владения транспортным средством.

7. ПАРКОВКА И ДВИЖЕНИЕ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

7.1. ВНИМАНИЕ: на всей территории ПА водители транспортных средств обязаны соблюдать правила дорожного движения. Максимальная скорость движения на её территории **5 км/ч**. Движение осуществляется исключительно в соответствии с нанесенной разметкой и установленными указателями.

7.2. Приоритетом на территории ПА во всех случаях обладают пешеходы, коляски, инвалидные кресла и т.п.

7.3. Парковка автотранспортных средств разрешается пользователям только на машино-местах, находящихся в их пользовании и (или) владении и в пределах размеченных разделительных линий.

7.4. Парковка и хранение транспортных средств вне зоны машино-места, в том числе на технических местах, возле выходов (лифты и эвакуационные проходы), проездах и т. д., **ЗАПРЕЩЕНА**. Собственники не должны использовать общее имущество в целях, не соответствующих его назначению и обязаны соблюдать положения действующего законодательства.

7.5. Создание помех для выезда припаркованного на территории паркинга транспортного средства является НЕДОПУСТИМЫМ.

7.6. Не допускается стоянка транспортных средств с работающим двигателем.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ

8.1. Погрузочно-разгрузочные работы производятся по согласованию с сотрудниками Управляющей компании, обеспечивающими сохранность общего имущества.

8.2. Установить стоимость оплаты за пользование гостевыми машиноместами в размере: первые 30 минут – бесплатно, далее 30 руб. за каждый последующий час за одно гостевое машиноместо. Форма и условия договора на пользование гостевыми машиноместами утверждается организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ

9.1. В случае несоблюдения ограничений по габаритам транспортного средства (с учетом дополнительно установленных элементов или перевозимых грузов), если это повлекло причинение вреда помещению ПА, его конструкциям, инженерным системам, сетям или оборудованию, виновник уплачивает Исполнителю штрафную неустойку в размере 5 000,00 рублей.

9.2. В случае нарушения иных (кроме указанных в п. 9.1) положений настоящих Правил, если это повлекло причинение вреда помещению ПА, его конструкциям, инженерным системам, сетям или оборудованию, виновник уплачивает Исполнителю штрафную неустойку в размере 3 000,00 рублей.

9.3. В случае несанкционированного вмешательства в работу инженерного оборудования, систем и сетей ПА виновник уплачивает Исполнителю штрафную неустойку в размере 3 000,00 рублей.

9.4. Исполнитель вправе не начислять и не взыскивать штрафные санкции, предусмотренные настоящими Правилами.

9.5. Уплата штрафных неустоек не освобождает от обязанности по возмещению причиненного вреда, любой ущерб должен быть устранен за счет виновника, а в случае невозможности такого взыскания, за счет собственника.

9.6. В случае размещения автотранспорта на технических местах, вне своего машиноместа, согласно п. 7.4 настоящих Правил - после предупреждения, следует штраф 5 000, 00 рублей, а в случае неуплаты штрафа дистанционная блокировка доступа ворот подземной автостоянки, либо принудительная эвакуация автотранспортного средства.

Управляющая организация

Собственник

Тягунов А.В.

М.П.

РАСЧЕТ

размера оплаты за работы и услуги (жилые/нежилые помещения)

№ п/п	Вид платежей	Ставка (руб./кв.м/месяц), включая НДС по ставке действующего законодательства
1	Текущий ремонт и содержание общедомового имущества	34,90
2	Обеспечение сохранности общего имущества*	7,92
3	Дополнительная услуга «Содержание дополнительной прилегающей территории с элементами благоустройства» **	3,50
4	Дополнительная услуга «Обслуживание и ремонт комплекса ограждающих устройств (автоматических ворот с калиткой)» **	1,08
5	Отопление	По тарифам, утвержденным Правительством г. Москвы
6	Холодное водоснабжение (ХВС)	По тарифам, утвержденным Правительством г. Москвы
7	Горячая водоснабжение (ГВС)	По тарифам, утвержденным Правительством г. Москвы
	ХВС для ГВС	
	Подогрев воды (для ГВС)	
8	Электроснабжение на СОИ	По тарифам, утвержденным Правительством г. Москвы
9	Водоснабжение на СОИ	По тарифам, утвержденным Правительством г. Москвы

*Дополнительная услуга

**Дополнительные услуги в случае утверждения их Решением общего собрания собственников помещений, начисляется в соответствии с решением общего собрания собственникам жилых помещений.

РАСЧЕТ

размера оплаты за работы и услуги (машино-места)

№ п/п	Вид платежей	Ставка (руб./кв.м/месяц), включая НДС по ставке действующего законодательства
1	Текущий ремонт и содержание общедомового имущества	110
2	Электроснабжение на СОИ	По тарифам, утвержденным Правительством г. Москвы
3	Водоснабжение на СОИ	По тарифам, утвержденным Правительством г. Москвы
4	Отопление	По тарифам, утвержденным Правительством г. Москвы

Управляющая организация

Собственник

Тягунов А.В.

М.П.