

Договор № Р17 - ____/НП
управления многоквартирным домом

г. Челябинск

«____» _____ 201_г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ньютон» в лице директора Лой Ирины Лукиничны, действующей на основании Устава и в соответствии с лицензией на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 0520 от 21.07.2016 года, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны, и

_____,
собственник(-и) нежилого помещения № _____, общей площадью _____ м² в многоквартирном доме по адресу:
г. Челябинск, проспект Героя России Родионова Е.Н., дом № 17, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от «____» _____ 20____ г., именуемый (-ые) в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Цель Договора

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

1.2. В состав **общего имущества многоквартирного дома** включаются принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности: помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, технические подвалы, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома, 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 запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях, внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, 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, лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов дома, сетей (кабелей) от внешней границы стены многоквартирного дома до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2. Общие положения

2.1. Условия настоящего Договора определены Общим собранием собственников помещений дома и являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в доме.

2.2. Общее собрание собственников помещений дома является органом управления данного многоквартирного дома. В перерывах между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация на условиях, установленных Общим собранием.

3. Предмет Договора

3.1. Собственник поручает, а Управляющая организация в течение согласованного срока, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **г. Челябинск, пр. Героя России Родионова Е.Н., дом № 17**, обеспечивать предоставление Собственнику коммунальных услуг, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность за дополнительную плату.

3.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм.

4.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

4.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего

имущества многоквартирного дома.

4.1.6.1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом и периодичность их выполнения определяется Приложением № 2 к настоящему Договору. В случае если общим собранием не принято решение об утверждении перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на новый период, Управляющая организация выполняет работы и оказывает услуги, предусмотренные Приложением № 2 к настоящему Договору.

4.1.6.2. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования установлены Приложением № 3 к настоящему Договору.

4.1.6.3. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на Общем собрании собственников и по согласованию с Управляющей организацией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

4.1.7. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

4.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом раздела 7 Договора.

4.1.10. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

4.1.11. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей и (или) стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за **30 дней** до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

4.1.12. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление счета-квитанции (счета на оплату и акта выполненных работ):

- для собственников жилых помещений в срок до 6-го числа месяца, следующего за истекшим;

- для собственников нежилых помещений в срок до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.1.13. Производить прием установленных в п. 5.1. Договора платежей.

4.1.14. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.15. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.16. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

4.1.17. По требованию Собственника выдавать необходимые справки установленного образца.

4.1.18. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

4.1.19. Представлять отчет о выполнении Договора управления один раз в год в течение первого квартала текущего года за предыдущий год.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

4.2.3. В случае непредставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета, расположенных в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории города Челябинска нормативов с последующим перерасчетом стоимости коммунальных услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

4.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаний приборов учета, расположенных в помещениях, принадлежащих Собственнику. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.6. Приостанавливать и (или) ограничивать предоставление коммунальных услуг по Договору в случае наличия у Собственника задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, в порядке и сроки, предусмотренные Постановлением Правительства РФ.

4.2.7. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных пп. 4.3.3. - 4.3.16. Договора.

4.2.8. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

4.2.9. Выносить предписания Собственнику и (или) Пользователю помещений, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

4.2.10. Оказывать платные услуги согласно действующим перечням платных услуг.

4.2.11. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг в рамках Договора самостоятельно или путем передачи информации о задолженности в специализированную организацию в случае невнесения Собственником оплаты за жилищно-коммунальные услуги в течение двух месяцев подряд.

4.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счет-квитанцию (счет на оплату и акт выполненных работ) на оплату жилищно-коммунальных услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме самостоятельно забирает счет на оплату и акт выполненных работ в Управляющей организации в срок до 15-го числа месяца, следующего за истекшим. По истечении указанного срока Управляющая организация направляет Собственнику нежилого помещения счет на оплату и акт выполненных работ по почте заказным письмом с уведомлением. Неполучение счета на оплату и акта выполненных работ не освобождает Собственника от обязанности оплатить предоставленные ему по Договору услуги, а также от ответственности, предусмотренной п. 6.4. Договора.

4.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника) во всех

организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм.

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

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время в период времени с 22-00 до 6-00 часов, в выходные и праздничные дни с 23-00 до 8-00 часов;
- другие требования законодательства.

4.3.4. Предоставить Управляющей организации копию договора купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

4.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутриквартирной 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 без согласования с Управляющей организацией.

4.3.7. Соблюдать правила осуществления строительных работ в помещении, в соответствии с Приложением № 4, являющимся неотъемлемой частью данного Договора.

4.3.8. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего Договора.

4.3.9. Не осуществлять переустройство и (или) перепланировку помещения, а также переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

4.3.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

4.3.11. Своевременно, своими силами и за свой счет осуществлять поверку или замену индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, отоплению, электроснабжению. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета, введенных в эксплуатацию в установленном действующим законодательством порядке.

4.3.12. Не производить слив теплоносителя (воды) из системы и приборов отопления.

4.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

4.3.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и органов местного самоуправления города Челябинска применительно к условиям настоящего Договора.

4.3.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

4.3.17. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в принадлежащих ему помещениях.

4.3.18. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией, не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п. 4.3.3., 4.3.5. - 4.3.9., 4.3.11., 4.3.13., 4.3.16. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.3.19. Иное лицо (Пользователь), проживающее или пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Собственник вправе осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых по Договору работ, соблюдением сроков их выполнения, качеством предоставленных подрядчиком материалов, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Управляющей организации.

4.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в жилое помещение (квартиру) воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

4.4.3. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

4.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, города Челябинска, применительно к условиям настоящего Договора.

5. Цена договора и порядок внесения платы

5.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие жилищно-коммунальные работы и услуги:

- работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, включая работы и услуги по управлению многоквартирным домом (Приложения №№ 1, 2);

- коммунальные ресурсы (холодная вода, горячая вода, отведение сточных вод, электрическая энергия), потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

- коммунальные услуги (отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) - для жилых помещений

5.1.1. Поставка холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии в нежилое помещение, а также отведение сточных вод осуществляются на основании договоров ресурсоснабжения, заключенных Собственником нежилого помещения в письменной форме непосредственно с ресурсоснабжающей организацией. Собственник нежилого помещения самостоятельно обращается в ресурсоснабжающие организации для заключения прямых договоров ресурсоснабжения. Оплата коммунальных услуг собственниками жилых помещений осуществляется на основании заключенных договоров ресурсоснабжения непосредственно ресурсоснабжающей организацией.

5.2. Плата за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту, в том числе управлению многоквартирным домом в рамках Договора устанавливается в российских рублях за один квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанных в Приложениях №№ 1, 2.

5.3. Размер платы за жилищно-коммунальные работы и услуги, а также перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома определяется ежегодно на Общем собрании собственников дома с учетом предложений Управляющей организации (Приложения №№ 1, 2).

5.3.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома утверждается решением общего собрания собственников помещений по предложению Управляющей организации на срок не менее чем один год.

5.3.2. Размер и периодичность изменения платы за работы и услуги по вывозу твердых бытовых (коммунальных) отходов устанавливается в соответствии с нормативными актами органов местного самоуправления города Челябинска (решения Челябинской Городской Думы). Плата за услуги по сбору и вывозу твердых бытовых (коммунальных) отходов не учтена в размере платы по содержанию и ремонту общего имущества.

5.3.3. Размер платы за иные дополнительные работы и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 1) рассчитывается Управляющей организацией с учетом стоимости работ и услуг по договору с контрагентом, сметной стоимости работ и услуг, произведенных Управляющей организацией, включает в себя плату за управление в размере десяти процентов и утверждается ежегодно на Общем собрании собственников помещений в доме;

5.3.4. В размере платы за содержание и ремонт общего имущества не учтены расходы на оплату коммунальных ресурсов (холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии), потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Данные расходы рассчитываются Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством РФ и отражаются в платежном документе (счете-квитанции) отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

5.3.5. Размер платы за коммунальные услуги для жилых помещений рассчитывается Управляющей организацией как произведение установленных в городе Челябинске тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг определяется в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации.

5.4. Оплата Собственником предоставленных работ и услуг по настоящему Договору осуществляется на основании направляемой Управляющей организацией счета-квитанции (счета на оплату и акта выполненных работ), в котором указываются: размер платы за предоставленные работы и услуги, а также сумма пени, рассчитанная в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.5. Срок внесения платежей:

- для собственников жилых помещений устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим;

- для собственников нежилых помещений устанавливается до 20 числа месяца, следующего за истекшим.

5.6. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных работ и услуг устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственника в сроки, предусмотренные п. 4.1.11. настоящего Договора.

5.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально его доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома и включается в очередную счет-квитанцию (счет на оплату и акт выполненных работ) отдельной строкой, с указанием наименования дополнительных работ и их стоимости.

5.8. Порядок и условия, в том числе условия финансирования, проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, устанавливается в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ.

5.9. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за работы и услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

6. Ответственность Сторон

6.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

6.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

6.4. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки

рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

Размер пени указывается в счете-квитанции, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой за жилищно-коммунальные услуги.

6.5. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, а также приложений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора (приложения №№ 1-7), Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.6. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.7. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем пункта 4.3.9. настоящего Договора, Собственник несет ответственность за незаконное переустройство и (или) перепланировку помещения в соответствии со ст. 29 Жилищного кодекса РФ, ст. 7.21. КоАП РФ, ст.ст. 167,168 Уголовного кодекса РФ. Кроме того, Управляющая организация вправе в судебном порядке взыскать с Собственника убытки, возникшие в результате незаконно произведенного переустройства и (или) перепланировки.

6.8. В случае причинения ущерба Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством в размере действительного причиненного ущерба.

6.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.11. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Рассмотрение жалоб и претензий

7.1. Управляющая организация рассматривает жалобы и претензии (далее – обращения) Собственника, связанные с управлением многоквартирным домом, содержанием и ремонтом общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в сроки, установленные действующим законодательством, а также ведет их учет.

7.2. В случае отсутствия сроков, установленных действующим законодательством, ответ на обращение Собственнику должен быть направлен в течение тридцати дней со дня регистрации письменного обращения.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникающие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры разрешаются в судебном порядке.

8.1.1. Местом исполнения настоящего Договора является город Челябинск, проспект Героя России Родионова Е.Н., д. 17.

8.1.2. Судебные споры о взыскании задолженности за предоставленные жилищно-коммунальные услуги по настоящему Договору, подлежат рассмотрению в суде по месту исполнения настоящего Договора.

8.2. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;
- оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

8.3. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;
- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные работы и услуги, прочие платежи;
- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом предоставляемых Собственнику работ и услуг;
- снижение количества обоснованных жалоб собственников на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния многоквартирного дома;
- своевременность и регулярность предоставляемой уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома либо общему собранию собственников дома отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества.

9. Форс-мажор

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

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

10. Срок действия договора

10.1. Срок действия настоящего Договора устанавливается в течение **трех лет** с момента утверждения собственниками помещений в доме условий Договора на общем собрании собственников помещений в доме.

10.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента утверждения его условий на общем собрании собственников помещений в доме.

10.3. Договор управления многоквартирным домом может быть изменен и (или) расторгнут по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации, статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также по соглашению Сторон настоящего Договора.

10.4. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке по истечении срока действия

договора, указанного в п. 10.1 настоящего договора.

10.5. Управляющая организация вправе направить Собственникам помещений уведомление о предложении расторжения договора управления в следующих случаях:

- когда неполное внесение Собственниками помещений платы по договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ (услуг), выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации;

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

10.6. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

10.7. Договор также считается расторгнутым с Собственником, с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

10.8. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11. Прочие положения

11.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, путем составления соответствующего документа и подписываются Сторонами по Договору, или уполномоченными на то представителями Сторон.

11.2. По вопросам, не нашедшим отражение в настоящем договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11.4. Приложениями к настоящему Договору являются:

- Приложение № 1 «Тарифы на оплату работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Челябинск, пр. Героя России Родионова Е.Н., д. 17 для собственников помещений в доме»;

- Приложение № 2 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом по адресу: г. Челябинск, пр. Героя России Родионова Е.Н., д. 17»;

- Приложение № 3 «Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования»;

- Приложение № 4 «Правила осуществления строительных работ»;

- Приложение № 5 «Инструкция по проведению электротехнических работ»;

- Приложение № 6 «Инструкция по выполнению работ по квартирной разводке системы общедомовой механической приточно-вытяжной вентиляции»;

- Приложение № 7 «Расчет стоимости оказания услуг по вывозу ТБО»

- Приложение № 8 «Акт разграничения эксплуатационной ответственности инженерных систем».

12. Реквизиты Сторон

Управляющая организация ООО «Ньютон»

Юридический адрес: 454100, г. Челябинск,

ул. Бейвеля, д. 20, н/п № 2

Фактический адрес: 454021 г. Челябинск,

ул. Бейвеля, д. № 20

ИНН/КПП 7448181539 /744801001

р/сч 40702810207180008377

к/сч 30101810400000000711

в Калининском ф-ле ПАО «Челиндбанк»

БИК 047501711

т/ф. 283-05-52 (54)

Собственник

Ф.И.О. _____

Паспортные данные:

серия _____

№ _____ от _____

Кем выдан _____

Адрес регистрации: _____

И.Л. Лой

/_____

ТАРИФЫ
на оплату работ и услуг по содержанию общего имущества
многоквартирного дома по адресу: г. Челябинск, пр. Героя России Родионова Е.Н., д. 17
для собственников помещений в доме

№ п./п.	Наименование	Стоимость (руб./м ²)
1	Содержание и текущий ремонт (без учета затрат на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме; на организацию сбора и вывоза твердых бытовых отходов) (за 1 м ² общей площади помещения)	28,42
2	Сбор и вывоз ТБО (за 1 м ² общей площади помещения)	в соответствии с Приложением № 7 к Договору
3	Услуги консьержа (за 1 м ² общей площади помещения)	8,90
4	Услуги по обеспечению безопасности (за 1 м ² общей площади помещения)	3,38

Размер платы за услуги консьержа, услуги по обеспечению безопасности, иные дополнительные услуги, рассчитывается Управляющей организацией с учетом стоимости работ и услуг по договору с контрагентом, сметной стоимости работ и услуг, произведенных Управляющей организацией, включает в себя плату за управление многоквартирным домом в размере десяти процентов, утверждается на Общем собрании собственников помещений в доме.

Размер платы за коммунальные услуги (отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) для жилых помещений рассчитывается Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе с учетом фактического потребления согласно показаниям приборов учета по тарифам для населения города Челябинска.

В размере платы за содержание и ремонт общего имущества не учтены расходы на оплату коммунальных ресурсов (холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии), потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Данные расходы рассчитываются Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством РФ и отражаются в платежном документе (счете-квитанции) отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

Плата за услуги по сбору и вывозу твердых бытовых (коммунальных) отходов не учтена в размере платы по содержанию и ремонту общего имущества и отражается в платежном документе (счете-квитанции) отдельной строкой.

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества,
управлению многоквартирным домом по адресу: г. Челябинск, пр. героя России Родионова Е.Н., д. 17

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
Общие работы по обслуживанию многоквартирного дома	
Кровля и технический этаж	
Осмотр технического этажа, наведение порядка	1 раз в месяц
Локальный ремонт кровли	по мере необходимости
Укрепление и ремонт окрылений парапета	по мере необходимости
Очистка кровель от посторонних предметов и мусора	по мере необходимости
Восстановление остекления технических помещений	по мере необходимости
Ремонт входных дверей с регулировкой / заменой доводчиков	по мере необходимости
Герметизация вводов инженерных коммуникаций	по мере необходимости
Проверка и очистка воронок системы внутреннего водостока	по мере необходимости
Подвал	
Осмотр подвальных технических помещений	1 раз в неделю
Устранение причин подтопления подвальных помещений	по мере необходимости
Приведение в порядок подвальных помещений	1 раз в месяц
Ремонт входных дверей с установкой / ремонтом запирающих устройств	по мере необходимости
Лестничные клетки, помещения общего пользования	
Ремонт и покраска входных дверей в подъезд, на эвакуационную ЛК	по мере необходимости
Регулировка положений и открываний дверей МОП внутри здания (ЛХ, КХ, ЭЛК)	по мере необходимости
Замена ручек на дверях МОП внутри здания (ЛХ, КХ, ЭЛК)	по мере необходимости
Ремонт, регулировка / замена устройств самозакрывания	по мере необходимости
Регулировка, чистка и смазка оконной фурнитуры в ЛХ, КХ	1 раз в год
Ремонт поручней	по мере необходимости
Фасад	
Проверка состояния облицовки фасадов	1 раз в месяц
Ремонт облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт	1 раз в год
Осмотр и ремонт домовых знаков	1 раз в год
Общие работы	
Снятие показаний тепло-, водо-, электро- счетчиков с квартирных и общедомовых приборов учета	1 раз в месяц
Побелка стволов деревьев	2 раза в год
Посадка цветов в вазоны	1 раз в год
Украшение новогодней атрибутикой двора и подъездов	1 раз в год
Завоз песка	1 раз в год
Замена футбольной/баскетбольной/волейбольной сетки	1 раз в год
Дератизация подвала и контейнерных площадок	1 раз в год
Акарицидная обработка (от клещей)	1 раз в год
Непредвиденные строительные работы	
Ремонт ограждений придомовой территории	по мере необходимости
Окраска ограждений придомовой территории	по мере необходимости
Локальный ремонт лестничной клетки	по мере необходимости
Локальный ремонт квартирных и лифтовых холлов	по мере необходимости
Ремонт технических помещений: грунтовка резьбовых и сварочных соединений	по мере необходимости
Ремонт / замена парковочных столбиков	по мере необходимости
Осмотр и ремонт малых архитектурных форм	2 раза в год
Проведение осмотров внутриквартирного оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома	
Осмотр технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, для выявления и устранения неисправностей инженерного оборудования, а также выполнения необходимых ремонтных работ	2 раза в год
Санитарно-гигиеническое обслуживание	
Влажное подметание лестничных площадок и маршей	по мере необходимости
Мытье пола кабины лифта	ежедневно
Мытье стен, дверей, зеркал в кабине лифта	ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей 1-го этажа	ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей выше 1-го этажа	2 раза в неделю
Влажная протирка плафонов на лестничных клетках	2 раза в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков, этажных электрощитков	1 раз в неделю
Мытье окон	2 раза в год
Уборка крыльца перед входом в подъезд	ежедневно
Чистка доски объявлений	1 раз в неделю
Подметание балконов (в летний период), уборка снега (в зимний период)	ежедневно
Мытье балконов (летний период)	2 раза в неделю
Мытье труб, пола в техническом помещении	2 раза в год

Протирка труб в машинном отделении	2 раза в год
Мытье полов за решеткой отсекателем	1 раз в месяц
Мытье витражей на 1 этаже	ежедневно
Мытье стен, дверей	ежедневно
Мытье подъездных окон с улицы	1 раз в год
Холодный период года	
Подметание свежеснежавшего снега толщиной слоя до 2 см.	2 раза в сутки
Сдвигание свежеснежавшего снега толщиной свыше 2 см	через 1 час после снегопада
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки
Сдвигание свежеснежавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
Очистка территории от наледи и льда	2 раза в сутки
Посыпка территории песком или смесью песка хлоридами	3 раза в сутки
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Очистка надподъездных козырьков от снега	по мере необходимости
Сдвигание свежеснежавшего снега толщиной свыше 2 см и вывоз снега (уборка снегоуборочной техникой)	по мере необходимости
Теплый период года	
Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2см.	1 раз в сутки
Подметание территории в дни с сильными осадками (более 2 см)	1 раз в сутки
Поливка газонов, зеленых насаждений	по мере необходимости
Уборка газонов	1 раз в сутки
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Промывка урн	1 раз в неделю
Покос травы на газонах	2 раза в месяц
Посев травы газонов	весной
Прополка травы	по мере необходимости
Подстригание кустов	1 раз в год
Подметание надподъездных козырьков и стилобата	2 раза в месяц
Перекопка песка в песочнице на детской площадке	1 раз в сутки
Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в сутки
Мытье малых форм	1 раз в год
Очистка водосточных лотков	1 раз в месяц
Мероприятия по общему техническому обслуживанию	
Проведение комиссионных осмотров (обследований) здания, конструкций, элементов инженерных систем и оборудования для определения состояния, выявления неисправностей, принятия решений по срокам их устранения, ведение журналов регистрации результатов осмотров	2 раза в год
Подготовка зданий к эксплуатации в весенне-летний период	
Составление план - графиков подготовки многоквартирного дома к весенне-летнему периоду	1 раз в год
Прием - сдача выполненных работ согласно плана-графика жилого дома, подготовленного к весенне-летней эксплуатации	1 раз в год
Подготовка зданий к эксплуатации в осенне-зимний период	
Составление план-графиков подготовки многоквартирного дома к осенне-зимнему периоду	1 раз в год
Получение паспорта готовности при подготовке МКД к отопительному сезону	1 раз в год
Электрооборудование	
Вводное распределительное устройство	
Контроль параметров сети, контроль положения коммутационной аппаратуры. Осмотр и устранение видимых неисправностей.	1 раз в месяц
Уборка помещений эл. щитовых. Осмотр средств защиты (перчатки д/э, ковры д/э и т.д)	2 раза в год
Устранение загрязнений коммутационных щитов, шкафов управления, этажных эл. щитов и т.д.	2 раза в год
Измерение температуры токопроводящих конструкций, разъемов, соединений (бесконтактным измерителем)	4 раза в год
Протяжка болтовых соединений, нулевых и заземляющих шин этажных эл. щитов, щитов управления, щитов автоматики и т.д.	2 раза в год
Электропроводка по проекту, включая установочные аппараты (розетки, выключатели т.д.)	
Осмотр и устранение видимых неисправностей (открытой электропроводки), корпусов аппаратов на наличие повреждений и загрязнений, устранение выявленных нарушений	1 раз в месяц
Внутреннее, наружное, аварийное освещение проектное (технических помещений, лестничных маршей, этажных холлов, лифтовых холлов, технических этажей и т.д.)	
Устранение неисправностей светильников (ремонт светильников с заменой стартеров и ламп и т.д.)	по мере необходимости
Чистка светильников	1 раз в год
Замена/ремонт розеток, выключателей и т.д.	по мере необходимости
Осуществление мероприятий по рациональному расходованию электроэнергии, по снижению расхода электроэнергии, повышение сроков службы электрооборудования и электрических сетей	Постоянно
Утилизация ламп	по мере необходимости
Корректировка таймеров включения наружного освещения	Постоянно
Электродвигатели вентиляторов, насосов, исполнительных механизмов и приводов	
Осмотр и устранение видимых неисправностей, протяжка электрических соединений, чистка электродвигателей	2 раза в год
Система заземления	
Осмотр и устранение видимых неисправностей (при необходимости)	3 раза в год

<i>Теплофикационное оборудование, отопление, горячее и холодное водоснабжение</i>	
Тепловой пункт	
Осмотр состояния трубопроводов, регулирующей и запорной арматуры, устранение видимых неисправностей	2 раза в неделю
Уборка помещения теплового пункта	4 раза в год
Осмотр мембранных баков, контроль давления в баках по манометру и устранение видимых неисправностей	1 раз в месяц
Осмотр контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов температуры и давления систем	2 раза в неделю
Осмотр и устранение видимых неисправностей теплообменников отопления и горячего водоснабжения	2 раза в неделю
Осмотр и устранение видимых неисправностей циркуляционных насосов отопления и горячего водоснабжения	2 раза в неделю
Очистка фильтра циркуляции ГВС	1 раз в месяц
Очистка фильтра перед теплообменником горячего водоснабжения	1 раз в год
Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах	по мере необходимости
Окраска труб, оборудования и помещения теплового пункта	по мере необходимости
Промывка систем теплового оборудования и сдача по акту в теплоснабжающую организацию	1 раз в год
Гидравлическое испытание на повышенное давление всех контуров и сдача по акту в теплоснабжающую организацию	1 раз в год
Ревизия всех составляющих системы теплоснабжения. При необходимости ремонт, замена, поверка	1 раз в год
Проверка системы автоматизации и диспетчеризации	2 раза в год
Система горячего и холодного водоснабжения	
Осмотр состояния трубопроводов и запорной арматуры, при необходимости устранение видимых неисправностей	1 раз в месяц
Контроль работоспособности запорной арматуры	1 раз в 3 месяца
Устранение видимых неисправностей	по мере необходимости
Опломбировка счетчиков при срыве пломбы	по мере необходимости
Восстановление изоляции	по мере необходимости
Поверка контрольно-измерительных приборов	1 раз в год
Сезонные работы по подготовке к отопительному сезону (ревизия всех составляющих системы горячего и холодного водоснабжения, при необходимости ремонт/замена)	1 раз в год
Система отопления	
Осмотр состояния трубопроводов и запорной арматуры, при необходимости устранение видимых неисправностей	1 раз в месяц
Контроль работоспособности запорной арматуры (включением, выключением)	1 раз в год
Осмотр мембранных баков, контроль давления в баках по манометру	1 раз в месяц
Восстановление тепловой изоляции	по мере необходимости
Промывка системы и сдача по акту в теплоснабжающую организацию	1 раз в год
Гидравлическое испытание на повышенное давление и сдача по акту в теплоснабжающую организацию	1 раз в год
Ревизия всех составляющих системы отопления. При необходимости ремонт, замена, поверка	1 раз в год
Приточно-вытяжная вентиляция жилой и офисной части, технических помещений	
Осмотр и устранение всех выявленных неисправностей системы	1 раз в неделю
Осмотр трубопроводов систем обвязки калорифера, очистка грязевых сетчатых фильтров	2 раза в месяц
Проверка состояния подшипников двигателя, вентилятора по шуму и нагреву	1 раз в месяц
Проверка визуального состояние воздушного фильтра, загрязнение оребренной поверхности калорифера и рекуператора.	1 раз в месяц
Проверка работоспособности воздушных заслонок (свободный ход, плотное закрытие), а так же электрического привода.	1 раз в месяц
Очистка оребрения калорифера, (продувка сжатым воздухом, водой с помощью аппарата высокого давления).	2 раза в год
Устранение неплотностей в вентиляционных каналах, шахтах. Восстановление изоляции и покрытий	по мере необходимости
Проверка работоспособности и состояния вентиляторов, электроприводов, противопожарных и обратных клапанов	2 раза в год
Проверка работы автоматики, аварийных защит, диспетчеризации	2 раза в год
Устранение засоров в каналах	По мере необходимости
Очистка, в случае необходимости замена воздушных фильтров приточно-вытяжной установки	1 раз в месяц
Проверка состояния дефлекторов	2 раза в год
Гидравлическое испытание на повышенное давление и сдача по акту в теплоснабжающую организацию	1 раз в год
Водоснабжение, канализация (хозяйственное водоснабжение, бытовая канализация, ливневая канализация)	
Насосная ХВС и пожаротушения дома, водомерный узел	
Внешний осмотр, проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей	2 раза в неделю
Проверка работоспособности предохранительных и регулирующих устройств (реле давления, датчиков давления), обратных клапанов	1 раз в месяц
Очистка вводных фильтров механической очистки	1 раз в год
Окраска трубопроводов и помещения насосной станции	по мере необходимости
Осмотр мембранных баков, контроль давления в баках по манометру	1 раз в месяц
Проверка работоспособности составных частей (технологической, электротехнической, сигнализационной)	1 раз в месяц

Поверка контрольно-измерительных приборов	1 раз в год
Проверка системы автоматизации и диспетчеризации	2 раза в год
Трубопроводы удаления канализационных и ливневых стоков	
Осмотр трубопроводов и фасонных частей на предмет целостности, при необходимости их восстановление	2 раза в неделю
Проверка лежаков и выпусков канализации на предмет засоров, при необходимости их очистка	2 раза в месяц
Осмотр колодцев К1 и К2, при необходимости их очистка	1 раз в месяц
Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год
Ремонт поврежденных водоотвода, воронок	по мере необходимости
Обслуживание и ремонт лифтов	
Подготовка лифтов к ежегодному техническому освидетельствованию в соответствии с ПУБЭЛ	1 раз в год
Работы по техническому обслуживанию лифтов	1 раз в месяц
Проведение текущих ремонтов (по необходимости), ТО-1, ТО-2	по графику
Работа специалиста, связанная с технической неисправностью лифтов	по мере необходимости
Замена или восстановительный ремонт деталей, материалов, узлов лифтового оборудования. В случае возникновения необходимости по отдельной смете	по мере необходимости
Технический осмотр лифтов	1 раз в 2 месяца
Периодическое освидетельствование лифтов	1 раз в год
Страхование лифтов	1 раз в год
Системы пожарной безопасности	
Внешний осмотр составных частей установки на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, прочность крепления наличие пломб и т.п. (при необходимости чистка, закрепление)	Ежемесячно
Проверка технического состояния оборудования, правильности подключения кабелей электропитания и надежности контактов	Ежемесячно
Контроль рабочего положения выключателей, переключателей, световой индикации и т.д.	Ежемесячно
Контроль состояния основного и резервного источников питания и автоматического переключения цепей питания с основного ввода на резервный и обратно	Ежемесячно
Проверка технического состояния периферийных средств системы	Ежемесячно
Проведение технического диагностирования приборов	Ежемесячно
Профилактические работы	Ежемесячно
Комплексное опробование системы дымоудаления.	Ежеквартально
Проверка сопряжения системы ДУ с другими системами ППА.	Ежемесячно
Проверка всех видов сигнализации системы дымоудаления.	Ежемесячно
Проверка работоспособности составных частей системы.	Ежемесячно
Проверка работоспособности систем в ручном и автоматическом режимах.	Ежемесячно
Замена аккумуляторных батарей резервных источников питания	По мере необходимости
Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления	1 раз в год
Измерение сопротивления изоляции электрических сетей	1 раз в 3 года
Работы, предусмотренные технической документацией заводов-изготовителей.	В соответствии с ТД
Проверка состояния противопожарных дверей и огнезащитной обработки (с выдачей ежеквартальных актов работоспособности)	Ежеквартально
Техническое обслуживание огнетушителей (с заполнением журнала)	2 раза в год
Проведение испытаний пожарных кранов на водоотдачу путем пуска воды, электрозадвижки (с оформлением протокола испытаний и заполнением журнала)	2 раза в год
Перекачка пожарных рукавов на новое ребро (скатку) с заполнением журнала	1 раз в год
Комплексное опробование системы АУПТ.	Ежеквартально
Проверка всех видов сигнализации АУПТ.	Ежемесячно
Проверка сопряжения системы АУПТ с другими системами ППА.	Ежемесячно
Проверка работоспособности всех запорных устройств (открытие-закрытие).	Ежемесячно
Проверка давления накачки гидропневматического бака.	Ежемесячно
Контроль давления, уровня воды, рабочего положения запорной арматуры и т.д.	Ежемесячно
Проверка работоспособности АУПТ в ручном и автоматическом режимах без подачи воды через ороситель.	Ежемесячно
Регистрация уровня настройки диапазона давлений электроконтактных манометров и сигнализаторов давления; значений расходов, на которые настроены сигнализаторы потока жидкости в соответствии с проектной документацией	2 раза в год
Внешний осмотр оросителей, при необходимости чистка их от пыли и грязи.	2 раза в год
Промывка трубопроводов АУПТ и смена воды в резервуарах.	1 раз в год
Огневые испытания АУПТ.	1 раз в год
Обучение пожарно-техническому минимуму персонала на обслуживаемых объектах.	1 раз в год
Консультации по вопросам пожарной безопасности (устно, письменно), консультация специалиста с выездом на объект.	по мере необходимости
Отключение пожарной сигнализации в квартире по заявкам собственника.	по мере необходимости
Слаботочные системы (видеонаблюдение, СКПТ, интеграция видеонаблюдения с СКПТ, СКД, СКС)	
Проверка видеокамер	
Проверка правильности установки видеокамер; Проверка крепления видеокамер; Внешний осмотр, очистка внешних поверхностей камер; Очистка объектива, проверка надежности электрических соединений; Проверка работы ИК подсветки (просмотр ночной записи)	1 раз в месяц

Проверка и регулировка фокусировки изображения при различных степенях увеличения;	2 раза в год
Проверка герметичности (по косвенным признакам)	
Регулировка охраняемой видеокамерой зоны	по заявке
Проверка видеорегистраторов	
Внешняя очистка корпуса видеорегистратора от пыли и грязи; Проверка исправности органов управления; Проверка соединений с внешними устройствами; Проверка температурного режима блока (по косвенным признакам); Проверка настроек экрана в операционной системе; Проверка разграничения доступа к оборудованию (Учетные записи)	1 раз в месяц
Проверка сохранения работоспособности оборудования при переходе на резервное (бесперебойное) питание и обратно; Контроль правильности настроек установленного программного обеспечения и программирования режимов работы; Проверка параметров операционной системы и прикладных программ, сканирование и очистка системного реестра; Проверка накопителей: тест на ошибки, дефрагментация	2 раза в год
Проверка блоков питания	
Внешний осмотр, очистка, контроль по нагреву; Проверка надежности установки источника питания	1 раз в месяц
Проверка клеммных соединений; Контроль Увх/Увых при нагрузке.	2 раза в год
Проверка кабельных линий	
Осмотр открытых участков (состояние оболочек) и их крепление; Контроль наличия крышек и гермовводов на распределительных коробках.	1 раз в месяц
Проверка интеграции видеонаблюдения в СКПТ (Система коллективного приема ТВ)	
Проверка уровней ТВ сигнала	1 раз в месяц
Обслуживание и ремонт распашных ворот	
Внешний осмотр: Осмотр створок ворот, петель, несущих столбов. Наружный осмотр приводов, кронштейнов крепления, блока управления, фотобарьеров, буферов безопасности, сигнальной лампы, распределительных коробок и кабелей.	Ежемесячно
Проверка: Плавности работы ворот; Работы электропривода и надежности крепления; Конечных положений закрытия/открытия; Работоспособности систем безопасности (фотоэлементов, буферов безопасности, сигнальной лампы) и элементов управления (Кнопка управления, ПДУ).	Ежемесячно
Проверка (при необходимости замена): Изнаса механических узлов приводов (бронзовой втулки, ходового винта, каретки концевых, соединительной резиновой муфты, диска тормоза); Емкости и работоспособности пускового конденсатора; Работоспособности и положения конечных выключателей.	2 раза в год
Очистка и смазка микровыключателей (WD-40).	
Удаление старой смазки и нанесение новой на ходовой винт приводов.	
Протяжка винтовых и болтовых соединений на механических узлах приводов.	
Протяжка всех соединений в приводах, электромонтажных коробках и блоках управления. Замер напряжения блока питания автоматики и автоматических приводов.	
Системы контроля и управления доступом (СКУД)	
Внешний осмотр составных частей домофонной системы и СКУД, определение их технического состояния.	1 раз в 3 месяца
Ревизия и наладка всех приборов, узлов, блоков домофонной системы, СКУД.	
Проверка и регулировка дверных доводчиков, электромагнитных замков.	1 раз в 3 месяца
Восстановление прочности крепления кабельных соединений блока управления, блока вызова, электромагнитного замка и разъёмных соединений.	
Проверка качества связи с абонентами (выборочно).	
Замена деталей и узлов (в зависимости от их износа и технического состояния).	По мере необходимости
Обслуживание системы коллективного приема телевидения СКПТ и интеграция видеонаблюдения в СКПТ	
Проверка магистралей и распределённых линий, проложенных по тех.этажам и слаботочным стоякам подъездов, при необходимости с заменой соответствующих элементов и узлов.	1 раз в 3 месяца
Проверка и обеспечение надёжности установки системы антенн, правильность ориентировки, проверка натяжения оттяжек.	2 раза в год
Проверка, чистка активного оборудования с замером и при необходимости корректировкой уровня сигнала.	1 раз в 3 месяца
Выборочная проверка в конечных точках домовых распределительных сетей, на абонентских отводах, качества приёма сигнала.	1 раз в 3 месяца
Очистка от коррозии металлических частей АМС и при необходимости её окраска (кроме вибраторов).	1 раз в год

СКС (Структурированные кабельные сети)	
Проверка состояния коммуникационных шкафов и стоек: -проверка состояния лицевой панели; -крепёжей; -осмотров контактов кабелей; -проверка изоляции; -проверка на наличие присутствия грызунов.	1 раз в месяц
Проверка температурного режима внутри шкафа, оценка стабильности работы системы вентиляции.	
Проверка состояния монтажа и внешнего вида оборудования.	
Внешний осмотр и контроль технического состояния кабельных линий.	
Проверка кабельных линий	1 раз в 3 месяца
Сверка паспортов линий и внесение производственных изменений.	
Проверка целостности электрических цепей технологических шкафов, заземления.	1 раз в месяц
Чистка коммутационных шкафов и оборудования, при необходимости чистка на выдув. Контроль работоспособности источников бесперебойного питания (ИБП).	2 раза в год
Выборочное измерения ВОЛС на затухание; Замена оптических коммутационных шнуров (при необходимости) их переукладка.	1 раз в год
Обслуживание входных дверей подъездов, автоматически запирающихся устройств	
Запирающие устройства входов в подъезд и устройства их открывания	
Внешний осмотр и определение технического состояния: оценка комплектности, отсутствие механических повреждений, оценка прочности креплений, работоспособности по внешним признакам.	ежеквартально
Проверка работы и регулировка запирающего устройства.	ежеквартально
Проверка работы и очистка наружной поверхности устройств открывания.	ежеквартально
Проверка состояния: распределительных коробок, качества контактов, проверка целостности изоляции проводов, восстановление прочности крепления кабельных соединений.	ежеквартально
Ревизия комплектующих устройств. Замена деталей и узлов (в зависимости от их износа и технического состояния).	2 раза в год
Пропускные конструкции (двери, фурнитура)	
Внешний осмотр конструктива дверей, фурнитуры, остекления, определение их технического состояния: оценка комплектности, отсутствие механических повреждений, оценка прочности креплений, работоспособности по внешним признакам.	ежеквартально
Профилактические работы: проверка креплений и регулировка дверного доводчика, проверка креплений запирающего устройства, проверка состояния и регулировка (при наличии технической возможности) петель, смазывание петель, проверка состояния уплотнителя, проверка состояния фурнитуры, проверка состояния дверной коробки и полотна двери, проверка работы открытия дверей.	ежеквартально
Ревизия комплектующих устройств. Замена комплектующих (в зависимости от их износа и технического состояния)	2 раза в год
Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно
Управление многоквартирным домом	
Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, а также их актуализация и восстановление (при необходимости).	
Сбор, обновление и хранение информации о собственниках помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.	
Заключение договоров с собственниками жилых и нежилых помещений в доме	
Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.	
Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания.	
Заключение договоров с подрядными организациями, обслуживающими инженерно-технические системы дома	постоянно
Контроль за выполнением подрядными организациями договорных обязательств по обслуживанию и ремонту общего имущества дома.	
Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.	
Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе: - начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации; - оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;	

<ul style="list-style-type: none">- осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;- организация сбора платежей, заключение договоров с банком на прием платежей;- ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации	
Услуги паспортного стола	
Рассмотрение обращений собственников помещений в доме	
Содействие в организации и проведении общего собрания собственников (при необходимости)	

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ
устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей
жилых домов и их оборудования

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
СТЕНЫ	
Утрата связей отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением.	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время	1 сут
в летнее время	3 сут
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее её обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Разрушение наружной облицовки стен здания	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	Немедленно
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования.	При наличии переключателей на воде в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 3 час.
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников.	3 час.
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 час.
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп), выключателей и конструктивных элементов светильников)	2 сут.
ЛИФТ	
Неисправности лифта	Не более 1 сут.

Примечание: Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

ПРАВИЛА осуществления строительных работ

В целях безаварийной эксплуатации квартиры и возможного повреждения инженерных систем здания, либо нанесения ущерба собственникам других квартир при осуществлении работ необходимо:

- 1) Переустройство и перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, переоборудование внутренних инженерных сетей – производить только по согласованию с управляющей организацией, с обязательным предоставлением проекта, согласованного с необходимыми инстанциями. Исключение составляет перепланировка, согласованная со строительной организацией-застройщиком жилого дома.
- 2) Обеспечить доступ сотрудникам управляющей организации (по удостоверениям) в помещение собственника в период проведения ремонтно-строительных работ для осуществления контроля с целью недопущения нарушения прочности или разрушения несущих конструкций дома, недопущения нарушений в работе инженерных систем дома, соблюдения ремонтными бригадами строительных норм и правил при проведении переустройства (перепланировки) помещения.
- 3) Электромонтажные работы производить в соответствии с Инструкцией проведения электротехнических работ (Приложение № 5).
- 4) Оштукатурить наружную стену изнутри помещения, т.е. закрыть кирпичную кладку цементным раствором.
- 5) По завершении ремонтно-строительных работ предоставить в управляющую организацию исполнительные схемы на скрытые участки электрической и сантехнической внутриквартирной разводки.
- 6) Соблюдать при производстве работ правила пожарной безопасности.
- 7) Бережно относиться к местам общего пользования.
- 8) Работы, создающие повышенный шум или вибрацию, производить только с 10-00 до 19-00 часов.
- 9) Установку наружных блоков кондиционеров производить согласно выданной в Управляющей организации схеме. Места прохода разводки внешних блоков кондиционера загерметизировать. Вывод дренажных трубопроводов конденсата подсоединять к системе канализации.
- 10) Строительный мусор вывозить самостоятельно.
- 11) Прокладку кабелей на этажных площадках и лифтовых холлах осуществлять своими силами и за свой счет, без установки кабель-каналов.
- 12) Отключить пожарную сигнализацию в помещении на время проведения работ связанных с использованием тепловых пушек (монтаж натяжных потолков и т.д.). Для этого собственнику необходимо написать заявление в управляющей организации.

Запрещается:

- 12) Нарушать целостность ж/б перекрытий, диафрагм жесткости и несущих колонн здания.
- 13) Нарушать целостность трубопроводов отопления и холодного и горячего водоснабжения, демонтировать или переносить стояки канализации.
- 14) Менять без согласования трубную разводку отопления и холодного и горячего водоснабжения, приборы отопления.
- 15) Изменять конструкции навесных витражных конструкций.
- 16) Изменять архитектурный облик здания, путем замены существующих ПВХ конструкций оконного остекления, на имеющие другой цвет и конфигурацию конструкции.
- 17) Расширять или переносить без согласования санузел.
- 18) Демонтировать гидроизоляционный слой в санузлах и в примыканиях пола к наружным стенам.
- 19) Применять другой способ крепления наружных блоков кондиционеров, кроме указанного в выданной схеме.
- 20) Устанавливать наружные блоки кондиционеров на кирпичные ограждения балконов и конструкции остекления. Прокладывать провода фреоновых кондиционеров по поверхности фасада здания. Со стороны дворовой части здания допускается прокладка фреоновых проводов по фасаду (без штробления), с одновременной маскировкой их жестяным нащельником, окрашенным в цвет кирпичной кладки.
- 21) Подключать к системе горячего водоснабжения оборудование обогрева пола.
- 22) Склаживать строительный мусор на балконах, лестничных маршах и квартирных площадках лестничных клеток, придомовой территории.
- 23) Производить слив в канализацию остатков раствора цемента и других быстротвердеющих строительных смесей. Иметь для этих целей специальную емкость.
- 24) Производить работы с использованием тепловых пушек для монтажа натяжных потолков без отключения датчиков пожарной сигнализации в квартире.
- 25) Демонтировать пожарные извещатели в помещении, а также оставлять их за натяжными, подшивными и подвесными потолками (необходим вынос пожарных извещателей на поверхность некапитального потолка или на стену).
- 26) Выполнять объединение квартиры с лоджией/балконом.

За нарушение одного из пунктов настоящих правил взымается штраф в размере 1000 рублей.

ИНСТРУКЦИЯ по проведению электротехнических работ

Для получения права на присоединение к электросетям необходимо иметь:

1. Технические условия энергоснабжающей организации.
2. Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с ведомственной энергоснабжающей организацией.
3. Подготовить следующую техническую документацию:
 - 3.1. Однолинейную схему электроснабжения квартирного электрощита, согласованную в установленном порядке с главным энергетиком Управляющей организации.

ИНСТРУКЦИЯ
по выполнению работ по поквартирной разводке
системы общедомовой механической приточно-вытяжной вентиляции

1. При планировании изменения поквартирной разводки приточно-вытяжной механической вентиляции, необходимо ознакомиться с актом разграничения балансовой принадлежности системы вентиляции и эксплуатационной ответственности сторон, выданным в управляющей организации.
2. Перед началом проведения строительно-монтажных работ в помещении, необходимо предоставить в управляющую организацию для ознакомления разработанный специализированной организацией отдельный проект или раздел общего проекта на помещение в части ОВ, план измененной поквартирной разводки вентиляционных коробов, с указанием их сечений, характеристик и месторасположения планируемого к установке на систему вентиляции дополнительного оборудования (вытяжных кухонных зонтов, кондиционеров, обратных клапанов и пр.).
3. В период проведения ремонтно-строительных работ, затрагивающих поквартирную разводку системы вентиляции, необходимо **строго соблюдать следующие требования:**
 - качественно выполнять прокладку коммуникаций монтируемого дополнительного оборудования с составлением исполнительных схем;
 - при устройстве натяжных потолков, для исключения их провисания или втягивания во время эксплуатации, необходимо выполнить в полотне не менее 2-х декоративных компенсационных отверстий в каждой комнате;
 - в случае монтажа кухонной вытяжки, её производительность не должна превышать 200 м³/ч.;
 - до начала монтажа натяжного или подвесного потолка, предъявить состояние поквартирной разводки воздуховодов системы приточно-вытяжной вентиляции представителю управляющей компании, направив заявку в аварийно-диспетчерскую службу управляющей компании по тел. (351) 211-02-03 за 1 сутки до осмотра.
 - после окончания производства отделочных работ вызвать по тел. 211-02-03 представителя управляющей компании, для демонтажа пылеулавливающих фильтров с воздуховодов вытяжной вентиляции.
4. По завершении ремонтно-строительных работ в помещении, затрагивающих поквартирную разводку системы вентиляции, необходимо иметь:
 - исполнительную схему прокладки воздуховодов под натяжным/подвесным потолком, с привязками к существовавшим, а также вновь возведенным стенам;
 - паспорта, технические описания, инструкции по монтажу и эксплуатации установленного дополнительного оборудования на русском языке.
5. **Запрещается:**
 - демонтировать обратные клапаны, установленные на вытяжных воздуховодах, во избежание выбросов отработанного воздуха в помещение, при наличии кухонной вытяжки;
 - демонтировать пылеулавливающие фильтры с воздуховодов вытяжной системы при производстве отделочных работ;
 - полностью перекрывать приточные и вытяжные воздуховоды в квартире.

РАСЧЕТ
стоимости оказания услуг по вывозу ТБО

1.1. Стоимость вывоза ТБО в месяц (применяется до момента начала фактической эксплуатации помещения по назначению):

$$S \text{ м}^2 * 1,87 \text{ руб.} = 00,00 \text{ руб.}$$

где $S \text{ м}^2$ - площадь помещения.

1,87 руб. – стоимость вывоза ТБО на 1 кв.м. для собственников помещений многоквартирного дома, в соответствии с решением Челябинской городской Думы.

1.2. Стоимость вывоза ТБО в месяц (применяется с момента начала фактической эксплуатации помещения по назначению):

Накопление ТБО в месяц:

$$(S \text{ м}^2 * N)/12 \text{ мес.} = V \text{ м}^3$$

где $S \text{ м}^2$ - площадь помещения.

N - норма накопления отходов для помещения в зависимости от назначения использования нежилого помещения на основании решения Челябинской городской думы.

2. Стоимость в рублях:

Вывоз ТБО составляет 00,00 руб. с НДС (цена по договору с контрагентом)

$$V \text{ м}^3 * 00,00 \text{ руб.} = X \text{ руб.}$$

3. Плата за управление (10%): $X \text{ руб.} * 10\% = Q \text{ руб.}$

4. Всего стоимость оказания услуг по сбору и вывозу ТБО в месяц составляет:

$$X \text{ руб.} + Q \text{ руб.} = F \text{ руб.}$$

5. Собственник (пользователь) нежилого помещения в случае изменения назначения использования нежилого помещения обязуется сообщить в Управляющую организацию информацию для корректировки расчетов по услуге «Вывоз ТБО».

Акт разграничения эксплуатационной ответственности инженерных систем

№ п/п	Инженерная система	Жилые помещения		Нежилые помещения	
		Зона ответственности управляющей организации	Зона ответственности собственника жилого помещения	Зона ответственности управляющей организации	Зона ответственности собственника нежилого помещения
1	Система водоснабжения	Общедомовые трубопроводы и запорно-регулирующие устройства внутренней системы холодного и горячего водоснабжения, обслуживающие более одного помещения в доме, трубопроводы и фасонные части после первого отключающего устройства, расположенного на распределительном коллекторе в этажном сантехническом помещении <u>до входной двери в квартиру</u> , кроме счетчиков холодной и горячей воды.	Трубопроводы и фасонные части в квартире в сторону сантехнического помещения <u>до входной двери в квартиру</u> , в т.ч. и скрытые под стяжкой пола, а также счетчики холодной и горячей воды	Общедомовые трубопроводы и запорно-регулирующие устройства внутренней системы холодного и горячего водоснабжения, обслуживающие более одного помещения в доме	Трубопроводы и запорно-регулирующие устройства после первого отключающего устройства, расположенного на распределительном коллекторе в подвальном помещении в сторону нежилого помещения (в т.ч. расходомеры ХГВС)
2	Система водоотведения	Общедомовые трубопроводы внутренней системы водоотведения, обслуживающие более одного помещения в доме	Внутриквартирные трубопроводы от раструбного соединения места врезки внутренней системы канализации в общедомовой стояк, в т.ч. герметичность раструбного соединения	Общедомовые трубопроводы внутренней системы водоотведения, обслуживающие более одного помещения в доме	Трубопроводы и фасонные части в нежилом и подвальном помещении до места врезки во внутреннюю систему канализации обслуживающую более одного помещения в доме
3	Система отопления	Общедомовые трубопроводы и запорно-регулирующие устройства внутренней системы отопления, обслуживающие более одного помещения в доме, трубопроводы и запорно-регулирующие устройства от первых отключающих устройств, расположенных на распределительном коллекторе этажного сантехнического помещения в сторону квартиры <u>до входной двери в квартиру</u>	Отопительные приборы, запорно-регулирующие устройства, фитинги и трубопроводы в сторону сантехнического помещения <u>до входной двери в квартиру</u> , в т.ч. скрытые под стяжкой пола, а также приборы учета тепла	Общедомовые трубопроводы и запорно-регулирующие устройства внутренней системы отопления, обслуживающие более одного помещения в доме	Трубопроводы и запорно-регулирующие устройства от первых отключающих устройств, расположенных на распределительном коллекторе в подвальном помещении в сторону нежилого помещения (в т.ч. отопительные приборы, узел учета тепловой энергии)
4	Система электроснабжения	Общедомовые сети внутренней системы электроснабжения, обслуживающие более одного помещения в доме	Питающий кабель от точки присоединения к нижним зажимам вводного квартирного автомата в этажном электрощите в сторону квартиры (в т.ч. электросчетчик)	Общедомовые сети внутренней системы электроснабжения, обслуживающие более одного помещения в доме	Питающий кабель от точки присоединения к нижним зажимам вводного автомата в электрощитовой офисов в сторону нежилого помещения (в т.ч. электросчетчик)

5	Система вентиляции	Общедомовая система вентиляции, обслуживающая более одного помещения в доме до вентиляционных отверстий квартиры или до дроссель-клапанов, если таковые имеются (включая сами клапана)	Приточно-вытяжные воздуховоды после дроссель-клапанов (если таковые имеются), расположенные в квартирном холле, а также внутри квартиры	Кирпичный вентиляционный канал от огнезадерживающего клапана до кровли	Огнезадерживающие клапаны, вентиляционное оборудование и воздуховоды, устанавливаемые в нежилом помещении от кирпичного вентиляционного канала в сторону нежилого помещения
6	Теплоснабжение приточной вентиляции (при наличии)	-	-	Общедомовые трубопроводы, отключающие устройства систем теплоснабжения калориферов	Оборудование для теплоснабжения приточных систем (калориферы, тепловые завесы, трубопроводы, насосы и т.д.), устанавливаемое в нежилом помещении и трубопроводы от первых отключающих устройств, расположенных в подвальном помещении в сторону нежилого помещения (в т.ч. прибор учета тепловой энергии)
7	СКС (интернет, ТВ) (при наличии)	Общедомовые кабельные сети, обслуживающие более одного помещения	Кабеля от точки присоединения к коммутационным панелям в этажном эл. щите в сторону квартиры	Общедомовые кабельные сети, обслуживающие более одного помещения	Кабеля от точки присоединения к коммутационным панелям в помещении АТС в сторону нежилого помещения
8	АДУ, ПС, СОУЭ	Все оборудование АДУ, ПС, СОУЭ, установленное в МКД.	-	Все оборудование АДУ, ПС, СОУЭ, установленное в МКД и предназначенное для обслуживания более одного обособленного помещения	Все оборудование ПС, СОУЭ, устанавливаемое в нежилом помещении и выделенная для данного помещения система АДУ.
9	СКУД (при наличии)	Общедомовые кабельные сети, обслуживающие более одного помещения	Кабеля от точки присоединения к коммутационным панелям в этажном эл. щите в сторону квартиры	-	Все оборудование, устанавливаемое в нежилом помещении.

