

ДОГОВОР № _____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
между товариществом собственников жилья и собственником/владельцем помещения
в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Сосновая аллея, д. 1

г. Москва

«__» _____ 201__ г.

Товарищество собственников жилья «Жилой комплекс Зодиак» (ТСЖ «ЖК Зодиак»), ИНН 7733299507, именуемое в дальнейшем – «ТСЖ», в лице Председателя Правления Локшина Андрея Мироновича, действующего на основании п. 2 ст. 149 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ, Устава ТСЖ и Протокола заседания членов Правления ТСЖ от 20.07.2016 г. № 1-2016, с одной стороны, и

_____,
(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

являющийся(аясь/ееся) собственником/иным законным владельцем следующего помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Сосновая аллея, д. 1:

а) жилого помещения (квартиры) № _____, общей площадью _____ кв. м., в том числе жилой площадью _____ кв. м., расположенного на _____ этаже Многоквартирного дома;

б) нежилого помещения № _____, площадью _____ кв. м., расположенного на _____ этаже Многоквартирного дома;

а также имеющий(ая/ее) долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме пропорционально площади принадлежащего ему(ей) помещения, именуемый(ая/ое) в дальнейшем «Собственник/владелец», действующий на основании

(наименование правоустанавливающего документа на жилое/нежилое помещение: свидетельства о праве собственности, договора, а также передаточного акта, и пр.)

№ _____ от _____ г., _____

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документ)

с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а в отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются следующими нормативными правовыми актами:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон РФ от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон РФ от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»;
- Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённые Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170;
- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённые Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491;
- Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённые Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354;
- Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утверждённые Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 306;
- Постановление Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;
- иные положения гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников/владельцев помещений в многоквартирном доме.

1.3. К членам семьи Собственника/владельца жилого помещения относятся проживающие совместно с Собственником/владельцем в принадлежащем ему жилом помещении его супруг (супруга), а также дети и родители Собственника/владельца. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных

случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи Собственника/владельца, если они вселены Собственником/владельцем в качестве членов своей семьи. Члены семьи Собственника/владельца, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением наравне с Собственником/владельцем, если иное не установлено соглашением между Собственником/владельцем и членами его семьи. Члены семьи Собственника/владельца жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником/владельцем данного помещения, имеет права, исполняет обязанности и несёт ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

2. ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

2.1. Собственник – физическое/юридическое лицо, приобретшее жилое помещений (квартиру) или нежилое помещение в Многоквартирном доме, право на которое подтверждается полученным в установленном законом порядке Свидетельством о государственной регистрации права собственности на указанное жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение.

2.2. Владелец – физическое/юридическое лицо, приобретшее жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение в Многоквартирном доме на основании договора уступки прав, договора долевого участия в строительстве, договора купли-продажи, которому застройщиком указанное помещение передано по передаточному акту (акту приема-передачи), и которое владеет, пользуется, а также, в установленных действующим законодательством Российской Федерации пределах, распоряжается общим имуществом в Многоквартирном доме.

2.3. Пользователь - Собственник/владелец или иное лицо, которое владеет, пользуется и, в установленных действующим законодательством Российской Федерации пределах, распоряжается общим имуществом в Многоквартирном доме, а также является потребителями коммунальных услуг. К Пользователям также относятся члены семьи Собственника/владельца, арендаторы, наниматели и иные лица, пользующиеся Помещением на законном основании.

2.4. Помещение – часть Многоквартирного дома (жилое помещение (квартира) или нежилое помещение), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования физическими или юридическими лицами на праве владения и пользования до момента его (права) государственной регистрации, а также распоряжения – с момента государственной регистрации права собственности на нее уполномоченным государственным органом, не относящаяся к общему имуществу в Многоквартирном доме.

2.5. Общее имущество в Многоквартирном доме (общедомовое имущество) – принадлежащие Собственникам/владельцам Помещений на праве общей долевой собственности помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного Помещения в Многоквартирном 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 Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в Многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным Собственникам/владельцам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей Собственников/владельцев Помещений в Многоквартирном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и 3 подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения; земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации. Порядок пользования общим имуществом в Многоквартирном доме устанавливается решением общего собрания Собственников/владельцев Помещений в Многоквартирном доме в соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

2.6. Правила пользования жилыми помещениями (далее по тексту - «Приложение № 1») – разработаны в соответствии со ст. 17 Жилищного кодекса Российской Федерации и Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 (с изм. от 16.01.2008) «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».

Приложение № 1 вступает в силу со дня подписания настоящего Договора и Приложений к нему и обязательно для исполнения всех Собственников/владельцев, членов их семей и лиц, зарегистрированных в установленном порядке, проживающих в многоквартирном жилом доме.

2.7. Правила пользования автостоянкой (наземной гостевой автостоянкой, подземным паркингом), расположенным на придомовой территории и -1, -2, -3 подземных этажах многоквартирного дома (далее по тексту – «Приложение № 7») - разработаны в соответствии с

Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006 г., и другими нормативными правовыми актами.

Приложение № 7 вступает в силу со дня подписания настоящего Договора и Приложений к нему и обязательно для исполнения всех Собственников/владельцев, членов их семей и лиц, зарегистрированных в установленном порядке, проживающих в многоквартирном жилом доме, а также всеми лицами, владеющими или пользующимися площадью и помещением паркинга.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. ТСЖ по заданию Собственников/владельцев Помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам/владельцам и иным Пользователям Помещений в Многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

3.2. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, и предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику/владельцу, а также иным Пользователям.

3.3. ТСЖ осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственников/владельцев и иных Пользователей и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. При осуществлении обслуживания по настоящему Договору управления многоквартирным домом, ТСЖ проводит следующее техническое обслуживание внутренних систем нежилого помещения в рамках границ помещения:

- Техническое обслуживание систем электроснабжения и освещения, осмотр и контроль работы электрооборудования; устранение мелких неисправностей (замена перегоревших электроламп, смена и ремонт розеток, выключателей и т.п.); замена неисправного оборудования электроснабжения (автоматические выключатели, провода, кабели и др.);

- Техническое обслуживание систем отопления - осмотр приборов отопления и устранение мелких дефектов (устранение течей, крепление, освобождение от воздуха, регулировка арматуры);

- Техническое обслуживание систем водоснабжения и канализации - осмотр и устранение мелких дефектов (устранение течей, регулировка арматуры) смесителей, раковин, унитазов; устранение засоров в канализационных системах;

- Техническое обслуживание системы вентиляции – осмотр и текущий контроль работы, устранение текущих отказов в работе оборудования (не требующих капитального ремонта по техническому состоянию), выявленных в процессе эксплуатации, прибытие специалиста в случае аварии.

3.5. Профилактические работы осуществляются два раза в год, при подготовке к зимнему (отопительному) и летнему сезону.

3.6. Ремонтные работы (приведение в исправное состояние) осуществляются в течение сроков, согласованных с Пользователем с момента подачи заявки.

3.7. Аварийные работы (ликвидация аварийных ситуаций и последствий аварий) осуществляются немедленно после поступления сигнала об аварии или заявки, устраняются в кратчайшие сроки.

3.8. Техническое обслуживание внутренних систем нежилого помещения осуществляется в рамках расчетов стоимости услуг ТСЖ в месяц.

3.9. Расходы по закупке сопутствующих товаров для поддержания систем в рабочем режиме Собственник/владелец Помещений принимает на себя.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. ТСЖ обязано:

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственников/владельцев и иных Пользователей Помещений в нем в соответствии с целью, указанной в пункте 3.2 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 Российской Федерации.

4.1.2. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с условиями настоящего Договора, собственными силами и/или с привлечением третьих лиц.

4.1.3. В случае выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Приложениями к настоящему Договору, с ненадлежащим качеством устранить все выявленные недостатки за свой счет при условии составления Акта о нарушении условий настоящего Договора в порядке, предусмотренном п. 7.2 – п. 7.5 настоящего Договора.

4.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику/владельцу и иному Пользователю помещения в Многоквартирном доме (Приложение № 4 к настоящему Договору) в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 и иными нормативными правовыми актами, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья Собственника/владельца и иного Потребителя и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) энергоснабжение;
- д) отопление;
- е) услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами (со дня утверждения единого тарифа на данную услугу).
- ж) уборка мест общего пользования в Многоквартирном доме;
- з) ремонт и техническое обслуживание общего имущества Многоквартирного дома;
- и) ремонт и техническое обслуживание лифтов.

4.1.5. Информировать Собственника/владельца о заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях выполнения п. 4.1.4 настоящего Договора, и порядке оплаты данных услуг.

4.1.6. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение коммунальных ресурсов и отведение сточных бытовых вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг, предусмотренных п. 4.1.4 настоящего Договора, Собственникам/владельцам и иным Пользователям в объемах и с качеством, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.7. Принимать от Собственника/владельца плату за Помещение и коммунальные услуги согласно платежному документу, предоставленному ТСЖ, либо иной специализированной организацией, с которой ТСЖ вправе заключить договор об организации расчетов за жилищно-коммунальные услуги. По распоряжению Собственника/владельца, составленному в письменной форме, принимать плату за указанные услуги от арендатора, нанимателя или иного законного Пользователя Помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу.

4.1.8. Требовать от Собственника/владельца в случае установления им платы нанимателю или арендатору в размере меньшем, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником/владельцем разницы в согласованном Сторонами порядке.

4.1.9. Требовать внесения платы от Собственника/владельца в случае непоступления платы от нанимателя или арендатора (п. 4.1.7. настоящего Договора) в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

4.1.10. Заключать договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника/владельца - гражданина, размер платы за Помещение и коммунальные услуги которого законодательно установлен ниже платы по настоящему Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника/владельца и иных Пользователей о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в Многоквартирном доме, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника/владельца в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.1.12. 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.

4.1.13. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от заказчика-застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника/владельца знакомить его с содержанием указанных документов.

4.1.14. Организовать и вести прием Собственников/владельцев и иных Пользователей по вопросам, касающимся управления Многоквартирным домом, а также подготовку ответов на их обращения в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, ТСЖ в течение 10 (Десяти) календарных дней обязано рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника/владельца или иного Пользователя о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении ТСЖ обязано указать причины отказа;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за коммунальные услуги, в срок, установленный действующим законодательством, направить Собственнику/владельцу или иному Пользователю извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;

- в случае поступления иных обращений ТСЖ в течение 30 (Тридцати) дней обязано рассмотреть обращение и проинформировать Собственника/владельца или иного Пользователя о результатах рассмотрения указанного обращения в письменном виде.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в Многоквартирном доме, а также в офисе ТСЖ информацию о месте и графике приема Собственников/владельцев и иных Пользователей по вопросам управления Многоквартирным домом, а также доводить эту информацию до Собственников/владельцев и иных Пользователей иными способами.

4.1.15. Представлять Собственникам/владельцам предложения о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника/владельца, ставшую известной в результате исполнения настоящего Договора (не передавать ее третьим лицам, в том числе, организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.17. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику/владельцу или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.18. Информировать Собственников/владельцев и иных Пользователей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах (досках) Многоквартирного дома, а в случае личного обращения - немедленно.

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

4.1.20. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 5.16. настоящего Договора.

4.1.21. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме обеспечить устранение недостатков и дефектов выполненных работ, выявленных Собственником/владельцем в процессе эксплуатации, при условии возникновения их по вине ТСЖ.

4.1.22. Информировать Собственника/владельца об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее 10 (Десяти) дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги путем размещения соответствующей информации на сайте ТСЖ и на информационных стендах (досках) Многоквартирного дома.

4.1.23. Обеспечить представление Собственнику/владельцу платежных документов на внесение платы за Помещение и коммунальные услуги не позднее 5 (Пятого) числа месяца, следующего за месяцем подлежащего оплате. По требованию Собственника/владельца представлять платежные документы для предварительного внесения платы за Помещение и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

4.1.24. По требованию Собственника/владельца и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника/владельца или несущих с Собственником/владельцем солидарную ответственность за Помещение, выдавать или организовать выдачу справки установленного образца, копии финансового лицевого счета и (или) выписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации документы.

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

4.1.26. Не менее чем за 3 (Три) дня до начала проведения работ внутри Помещения Собственника/владельца согласовать с ним (нанимателем или арендатором) время доступа в Помещение.

4.1.27. По требованию Собственника/владельца производить либо организовать проведение сверки платы за Помещение и коммунальные услуги, а также выдачу документов, подтверждающих правильность начисления такой платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором неустоек (штрафов, пени).

4.1.28. Предоставлять Собственнику/владельцу отчет о выполнении условий настоящего Договора за истекший календарный год в течение первой декады апреля, следующего за истекшим годом действия настоящего Договора. Предоставление отчета производится путем опубликования информации на сайте ТСЖ в сети Интернет и размещения его на информационных стендах (досках) Многоквартирного дома.

4.1.29. На основании письменной заявки Собственника/владельца направлять своего работника для составления Акта о нарушении условий настоящего Договора в соответствии с п. 7.2. - п. 7.5. настоящего Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или Помещению Собственника/владельца.

4.1.30. Представлять интересы Собственника/владельца в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору в отношениях с третьими лицами.

4.1.31. В случае принятия общим собранием Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме решения, о передаче в пользование общего имущества в Многоквартирном доме третьим лицам, а также определения ТСЖ уполномоченным по указанным вопросам лицом – заключать с третьими лицами соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общего собрания Собственников/владельцев по передаче в пользование третьим лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.32. Производить осмотры инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в Помещениях Собственников/владельцев (в соответствии со Схемой разграничения ответственности ТСЖ и Собственника/владельца - [Приложение № 5](#) к настоящему Договору), согласовав с последним дату и время таких осмотров.

4.1.33. Принять участие в программе страхования Помещений в Многоквартирном доме, заключив со страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику/владельцу Помещения вносить страховые платежи за принадлежащее ему Помещение (в случае принятия такого решения общим собранием Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме).

4.1.34. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая (п. 4.1.33. настоящего Договора). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.35. За 30 (Тридцать) дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в Многоквартирном доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Многоквартирном доме.

4.1.36. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником/владельцем или иным Пользователем в счет исполнения обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником/владельцем начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации либо товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между ТСЖ и вновь выбранной управляющей организацией либо товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом на основании принятого общим собранием Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме решения.

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

4.1.38. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 7 настоящего Договора).

4.1.39. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных действующим законодательством.

4.2. ТСЖ вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать исполнение части обязательств по настоящему Договору третьим лицам.

4.2.2. Требовать от Собственника/владельца или иного Пользователя внесения платы по настоящему Договору в полном объеме в соответствии с представленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

4.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у ТСЖ, с данными, предоставленными Собственником/владельцем или иным Пользователем, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 5.4. настоящего Договора.

4.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, взыскивать с Собственника/владельца задолженность, образовавшуюся в связи с исполнением настоящего Договора.

4.2.5. Готовить предложения общему собранию Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме по установлению на предстоящий год:

- размера платы за Помещение в Многоквартирном доме;

- перечней работ и услуг, предусмотренных [Приложением № 3](#), [Приложением № 3.1](#) и [Приложением № 3.2](#) к настоящему Договору.

4.2.6. 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/владельца по согласованию с ним (или иным Пользователем) и за его счет в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику/владельцу в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.8. В случае возникновения аварийной ситуации при неисполнении Собственником/владельцем обязанности, предусмотренной п. 4.1.3 и п. 4.3.3 настоящего Договора, по обеспечению доступа в Помещение, а также невозможностью связаться с Собственником/владельцем по представленным им контактными данными, в том числе при отсутствии таковых, вскрыть Помещение, принадлежащее Собственнику/владельцу, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.2.9. ТСЖ вправе оказывать дополнительные услуги (выполнять работы), по стоимости утвержденной правлением ТСЖ в прейскуранте цен на отдельные виды работ по содержанию и текущему ремонту помещений и внутриквартирного оборудования, не относящиеся к ремонту общего имущества многоквартирного дома и дополнительно оплачиваемых гражданами. С наименованием дополнительных услуг (работ) и их стоимостью Собственник/владелец может ознакомиться на сайте ТСЖ. Стоимость дополнительных услуг (работ), ТСЖ может изменять в одностороннем порядке не чаще чем один раз в год.

4.3. Собственник/владелец обязан:

4.3.1. Представлять ТСЖ копии документов, подтверждающих его право собственности или владения Помещением, контактные данные для связи с ним: номер телефона и адрес электронной почты, а также информировать ТСЖ об их изменении.

4.3.2. В срок до 10 числа месяца, следующего за месяцем подлежащего оплате и в полном объеме вносить плату за Помещение и коммунальные услуги с учетом всех Пользователей указанных услуг, а также иные платежи, установленные решениями общего собрания Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме, принятыми в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Своевременно предоставлять ТСЖ документы, подтверждающие права на льготы его и иных Пользователей, пользующихся его Помещением.

В случае установления Собственником/владельцем платы по договору, заключенному с нанимателем или арендатором, в размере меньшем размера платы, установленной настоящим Договором, доплачивать ТСЖ соответствующую разницу в сроки и порядке, предусмотренные настоящим Договором для внесения платы по настоящему Договору.

4.3.3. При неиспользовании Помещения в Многоквартирном доме сообщать ТСЖ свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в Помещение Собственника/владельца при его отсутствии в городе более 24 часов.

4.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, то есть не нарушать установленный в Многоквартирном доме порядок учета потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на Помещение Собственника/владельца, и их оплаты, без согласования с ТСЖ;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления для бытовых нужд);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций Многоквартирного дома, не производить переустройства или перепланировки Помещения без согласования в установленном действующим законодательством Российской Федерации 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;

ж) не допускать в Помещении производства 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 Помещении, принадлежащем Собственнику/владельцу, и в местах общего пользования с **13:00 до 16:00** и с **19:00 до 09:00** часов в будние дни (с пн. по пт. включительно) и с **00:00 до 23:59** часов в выходные (сб. и вс.), а также установленные действующим законодательством Российской Федерации нерабочие и праздничные дни.

Указанный выше временной график обязателен к соблюдению и распространяется на Собственников/владельцев помещений их представителей и/или подрядные организации при проведении ремонтно-строительных работ.

л) информировать ТСЖ о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке Помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

4.3.5. Предоставлять ТСЖ в течение 3 (Трех) рабочих дней сведения:

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

- о проведении проверок приборов учета, с предоставлением соответствующих документов;

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения ТСЖ платы за Помещение, а также за коммунальные услуги возложена Собственником/владельцем полностью или частично на иного Пользователя, с указанием фамилии имени отчества и паспортных данных для Пользователя – физического лица и наименования, адреса места нахождения и ОГРН/ИНН – для Пользователя – юридического лица;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

- об изменении объемов потребления ресурсов в Помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы, установленных в Помещении потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и других данных, необходимых для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

4.3.6. Обеспечивать доступ представителей ТСЖ в принадлежащее ему Помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с ТСЖ время, а работников аварийных служб - в любое время.

4.3.7. Сообщать ТСЖ о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

4.3.8. Погасить в полном объеме имеющуюся задолженность по платежам, предусмотренным Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Договором в случае отчуждения Помещения новому Собственнику/владельцу. Задолженность должна быть погашена до момента отчуждения, что подтверждается справкой, выданной Собственнику/владельцу ТСЖ.

4.3.9. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 г. № 25.

4.3.10. Ежемесячно снимать показания с индивидуальных приборов учета и передавать в ТСЖ любым удобным способом (на электронный адрес: zodiakhome@gmail.com, на бумажном носителе в диспетчерскую) не позднее 25 числа каждого месяца.

4.4. Собственник/владелец имеет право:

4.4.1. Осуществлять контроль над выполнением ТСЖ его 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 его обязанностей по настоящему Договору.

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

4.4.3. Требовать изменения размера платы за Помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения их с ненадлежащим качеством в соответствии с п. 5.13. настоящего Договора.

4.4.4. 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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

4.4.5. Требовать от ТСЖ возмещения убытков, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения ТСЖ своих обязательств по настоящему Договору.

4.4.6. Требовать от ТСЖ ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 4.1.28., а также предложений по п. 4.1.15. и п. 4.2.5. настоящего Договора, а также раскрытия информации в соответствии с п. 4.1.40. настоящего Договора о деятельности по управлению Многоквартирным домом в порядке, определенном действующим законодательством.

4.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору Помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

4.4.8. Знакомиться с расположенным в помещении ТСЖ, а также на информационных стендах (досках) объявлений, находящихся в Многоквартирном доме или в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом ТСЖ о выполнении настоящего Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

5.1. Цена настоящего Договора и размер платы за Помещение устанавливается с учетом доли Собственника/владельца в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику/владельцу Помещению согласно ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 37, ст. 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.2. Плата за Помещение и коммунальные услуги для Собственника/владельца Помещения в Многоквартирном доме по настоящему Договору включает в себя:

5.2.1. плату за содержание Помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, за холодную воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в Многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме, в пределах эксплуатационной ответственности ТСЖ и в объемах, установленных действующими нормативами и настоящим Договором;

5.2.2. плату за коммунальные услуги;

5.2.3. взнос на капитальный ремонт (после внесения Многоквартирного дома в Региональную программу капитального ремонта общего имущества в Многоквартирных домах).

5.3. Размер платы за содержание Помещения для Собственника/владельца Помещения в Многоквартирном доме устанавливается на общем собрании Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме сроком на один год с учетом предложений ТСЖ за 1 кв. м., и включает в себя ставку за предоставление обязательных работ и (или) услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома ([Приложение № 3.1](#) к настоящему Договору).

Ежемесячная плата Собственника/владельца Помещения в Многоквартирном доме за содержание такого Помещения определяется как произведение общей площади его Помещения на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

Ставка за предоставление обязательных работ и (или) услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома ([Приложение № 3.1](#) к настоящему Договору), рассчитанная на 1 кв. м., определяется, исходя из стоимости отдельных обязательных работ и услуг. Стоимость отдельных обязательных работ и услуг может быть изменена ТСЖ в одностороннем порядке при условии сохранения размера ставки за предоставление обязательных работ и (или) услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

Размер платы за содержание и ремонт Помещения для Собственника/владельца Помещения в Многоквартирном доме может быть уменьшен для внесения Собственником/владельцем иным уполномоченным им Пользователем в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в

случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Правительством Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в Помещении, оснащенном индивидуальным прибором 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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями в Многоквартирном доме пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти для соответствующего вида коммунальной услуги, в порядке, предусмотренном федеральным законом.

5.6. Плата за Помещение соразмерно доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится Собственником/владельцем или иным уполномоченным им Пользователем ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.7. Плата за Помещение и коммунальные услуги вносится в установленные п. 5.6. настоящего Договора сроки на основании платежных документов, предоставляемых ТСЖ.

В случае предоставления ТСЖ платежных документов позднее 30 числа месяца, подлежащего оплате, плата за Помещение и коммунальные услуги может быть внесена с отсрочкой на срок задержки предоставления платежного документа.

5.8. В предоставляемом в соответствии с п. 5.7. настоящего Договора ТСЖ платежном документе указываются:

- почтовый адрес и общая площадь Помещения, сведения о Собственнике (собственниках)/владельце (владельцах) Помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества физического лица);
- количество проживающих (зарегистрированных) граждан;
- наименование ТСЖ, номер расчетного счета и иные банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии), адреса электронной почты, адрес сайта в сети Интернет;
- указание на оплачиваемый месяц, наименование каждого вида оплачиваемой коммунальной услуги, размер тарифов (цен) на каждый вид соответствующего коммунального ресурса, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов;
- размер платы за содержание Помещения;
- объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных за расчетный период в Помещении, и размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг;
- объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных за расчетный период на общедомовые нужды в расчете на каждого потребителя, и размер платы за каждый вид таких коммунальных услуг;
- сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату коммунальных услуг;
- объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий настоящего Договора;
- размер взноса на капитальный ремонт (после внесения Многоквартирного дома в Региональную программу капитального ремонта общего имущества в Многоквартирных домах);
- сведения о размере перерасчета (доначисления или уменьшения) платы за Помещение и коммунальные услуги с указанием оснований;
- сведения о размере задолженности за предыдущие расчетные периоды;
- сведения о размере пени, начисленной в связи с несвоевременным внесением и (или) внесением не в полном объеме платы за Помещение и коммунальные услуги;
- дата создания платежного документа.

5.9. В случае представления ТСЖ Собственнику/владельцу платежного документа позднее даты, указанной в п. 4.1.23. настоящего Договора, дата, с которой последнему начисляются пени за несвоевременное внесение платы за Помещение и коммунальные услуги по настоящему Договору, сдвигается на срок задержки представления платежного документа.

5.10. Неиспользование Собственником/владельцем и иными Пользователями Помещения не является основанием невнесения платы за Помещение и коммунальные услуги.

5.11. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации.

5.12. В случае оказания услуг и выполнения работ, указанных в [Приложении № 3](#), [Приложении № 3.1](#) и [Приложении № 3.2](#) к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, то есть невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

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

5.14. Заявление об изменении размера платы может быть направлено Собственником/владельцем в адрес ТСЖ в письменной форме или сделано устно в течение 6 (Шести) месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации ТСЖ.

5.15. Собственник/владелец 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.

5.16. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги подлежит изменению в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

5.17. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги ТСЖ применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

5.18. Собственник/владелец или иной уполномоченным им Пользователь вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от ТСЖ платежные документы, с последующим перерасчетом. В этом случае при осуществлении расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника/владельца осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

5.19. В случае если Собственник/владелец установил для нанимателя (арендатора) размер платы за содержание Помещения и коммунальные услуги меньший, чем размер платы, определенный настоящим Договором и приложениями к нему, он обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней после установления такой платы, предоставить ТСЖ в письменной форме перечень оплачиваемых нанимателем (арендатором) работ и услуг по содержанию общего имущества МКД.

5.20. Услуги и работы, предоставляемые ТСЖ, не включенные в плату за Помещение по настоящему Договору, в частности, по содержанию и текущему ремонту оборудования, находящегося внутри Помещения, и не относящегося к общему имуществу в Многоквартирном доме, оказываются ТСЖ по заявке Собственника/владельца по расценкам, утвержденным ТСЖ, и оформляются отдельно заключенными договорами.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. 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 ТСЖ и Собственника/владельца ([Приложение № 5](#) к настоящему Договору).

6.2. 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, ТСЖ обязано уплатить Собственнику/владельцу неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных)

или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником/владельцем, или по желанию Собственника/владельца произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

6.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за Помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 6.4. настоящего Договора, Собственник/владелец обязан уплатить ТСЖ пени в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.4. При выявлении ТСЖ факта проживания в Помещении Собственника/владельца лиц, не зарегистрированных в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке, в том числе, для иностранных граждан в соответствии со ст. 2 Федерального закона «О миграционном учете иностранных граждан и лиц без гражданства» и невнесения за них платы за коммунальные услуги ТСЖ вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника/владельца реального ущерба.

6.5. ТСЖ несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.6. При причинении ущерба Собственником/владельцем и/или иным совместно проживающими с ним лицами и/или лицами, допущенными в Многоквартирный дом по заявке Собственника/владельца, инженерным системам Многоквартирного дома, несущим конструкциям, зеленым насаждениям и прочее, а также имуществу других Собственников/владельцев, нанимателей, арендаторов и прочих третьих лиц, Собственник/владелец компенсирует ТСЖ и/или Собственникам/владельцам, нанимателям, арендаторам и прочим третьим лицам убытки, в том числе, полную стоимость работ по устранению указанного ущерба (замене или ремонту поврежденного имущества).

6.7. ТСЖ не несет ответственности по строительным недоделкам в Помещениях, переданных застройщиком Собственнику/владельцу по акту приема-передачи, а также по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика.

7. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ТСЖ ЕГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЙ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Контроль над деятельностью ТСЖ в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником/владельцем и уполномоченными им лицами, в соответствии с их полномочиями, путем:

- получения от ТСЖ не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня 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 настоящего Договора, в соответствии с положениями п. 7.2. - п. 7.5. настоящего Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию ТСЖ на обращения Собственника/владельца с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) ТСЖ;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству Российской Федерации;

- проведения комиссионного обследования выполнения ТСЖ работ и услуг по настоящему Договору. Решения общего собрания Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме о проведении такого обследования являются для ТСЖ обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме ТСЖ.

7.2. Акт о нарушении условий настоящего Договора по требованию любой из Сторон настоящего Договора составляется в случаях:

- оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника/владельцу и (или) иным Пользователям Помещений, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника/владельца.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора.

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

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять из представителей ТСЖ, Собственника/владельца, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника/владельцу и (или) иным Пользователям Помещений, общему имуществу в Многоквартирном доме, 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/владельца.

7.5. Акт составляется в присутствии Собственника/владельца, права которого нарушены. При отсутствии Собственника/владельца Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику/владельцу, а второй - ТСЖ.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.2.1. В одностороннем порядке:

8.2.1.1. по инициативе ТСЖ, о чем Собственники/владельцы должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

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

- Собственники/владельцы приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о продлении срока его действия, которые оказались неприемлемыми для ТСЖ;

8.2.1.2. по инициативе Собственников/владельцев в случае принятия общим собранием Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем ТСЖ должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме.

8.2.2. По соглашению Сторон.

8.2.3. В судебном порядке.

8.2.4. В связи с окончанием срока действия настоящего Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

8.2.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 9.3. настоящего Договора.

8.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

8.4. В случае расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке по инициативе ТСЖ по основаниям, указанным в п. 8.2.1.1. настоящего Договора, ТСЖ одновременно с уведомлением Собственника/владельца должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении настоящего Договора в целях расторжения договоров о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в случае, если такие договоры были заключены.

8.5. Настоящий договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между ТСЖ и Собственником/владельцем.

8.6. Расторжение настоящего Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника/владельца по оплате произведенных ТСЖ затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для невыполнения и неоказания ТСЖ оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

8.7. В случае переплаты Собственником/владельцем средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения ТСЖ обязано уведомить Собственника/владельца о сумме переплаты, получить от Собственника/владельца распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

8.8. В течение срока действия настоящего Договора, не более одного раза в год, допустимо вносить изменения и уточнения в настоящий Договор (в случае принятия соответствующего решения общим собранием Собственников/владельцев Помещений в Многоквартирном доме) в следующих случаях:

8.8.1. при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме (в том числе при уменьшении или увеличении общей площади обслуживаемого земельного участка);

8.8.2. при согласовании дополнительных и (или) непредвиденных работ и услуг;

8.8.3. в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации или решениями общего собрания Собственников/владельцев Помещений в Многоквартирном доме.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Стороны соглашаются, что Договор распространяет свое действие ретроспективно, в соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ, на выполнение работ и оказание услуг по управлению Многоквартирным домом. Оказанные в период с 01 сентября 2016 г. до момента подписания настоящего Договора на выполнение работ и оказание услуг по управлению Многоквартирным домом оплачиваются Собственником/владельцем, в полном объеме. При этом Стороны устанавливают, что за задержку оплаты коммунальных услуг, а также работ и услуг по управлению Многоквартирным домом за сентябрь, октябрь и ноябрь 2016 года, Собственник/владелец освобождается от уплаты штрафных санкций, установленных настоящим Договором.

9.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с его исполнением, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения ТСЖ по заявлению одной из Сторон.

9.3. ТСЖ, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее 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 настоящего Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий настоящего Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны настоящего Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны настоящего Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы ТСЖ осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственнику/владельцу счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за Помещение, предусмотренный условиями настоящего Договора, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор заключен на 5 (Пять) лет, с правом продления срока его действия.

10.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме либо уведомления ТСЖ о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или на иных условиях согласно п. 4.2.5., п. 5.1., п. 5.2. настоящего Договора.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Приложения:

Приложение № 1: Правила пользования жилыми помещениями на 2 (Двух) стр.;

Приложение № 2: Правила проведения ремонтно-отделочных работ на 7 (Семи) стр.;

Приложение № 3: Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме на 5 (Пяти) стр.;

Приложение № 3.1: Перечень обязательных работ и (или) услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и размер платы за них на 1 (Одной) стр.;

Приложение № 3.2: Перечень Дополнительных работ и (или) услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и размер платы за них на 1 (Одной) стр.;

Приложение № 4: Перечень коммунальных услуг на 1 (Одной) стр.;

Приложение № 5: Схема разграничения ответственности ТСЖ и Собственника/владельца на 1 (Одной) стр.;

Приложение № 6: Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность на 4 (Четырех) стр.;

Приложение № 7: Правила пользования автостоянкой (наземной гостевой автостоянкой, подземным паркингом), расположенным на придомовой территории и -1, -2, -3 подземных этажах многоквартирного дома на 3 (Трех) стр.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Товарищество собственников жилья
«Жилой комплекс Зодиак»**

Адрес (место нахождения): 125367 Москва, Сосновая аллея, д. 1, кв. 35

Телефон: +7 (926) 352-74-66

E-mail: andre2015m@mail.ru

Банковские реквизиты:

р/с 40703810226800000001 в Банке ВТБ (ПАО) г. Москва

к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по ЦФО

БИК 044525187

**Председатель Правления
ТСЖ «ЖК Зодиак»**

**Собственник(и) (представитель
собственника)/Владелец(льцы) (представитель
владельца):**

(наименование Собственника/владельца, при необходимости)

(_____)

(подпись) (фамилия, инициалы), печать Собственника/владельца (для организаций)

Паспортные данные (для Собственника(ов)/владельца(ев)
граждан):

_____ / _____

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ
(разработаны в соответствии со ст. 17 Жилищного кодекса Российской Федерации и
Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 (с изм. от 16.01.2008) «Об утверждении Правил
пользования жилыми помещениями»)

Утверждены общим собранием собственников помещений дома по адресу Сосновая аллея, д.1
протокол № 3-2017 от 16.03.2017 г.

1. Общие положения

1.1 Настоящие Правила определяют порядок пользования жилыми помещениями принадлежащими гражданам на праве собственности жилыми помещениями в многоквартирных домах (далее - жилые помещения).

1.2. Жилым помещением признается изолированное жилое помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.

1.3. Жилое помещение предназначено для проживания граждан.

1.4. Размещение в жилом помещении промышленного производства не допускается.

Жилое помещение может быть использовано проживающими в нем на законных основаниях гражданами (наряду с проживанием) для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

1.5. Право пользования жилым помещением имеют:

наниматель жилого помещения (далее - наниматель) и члены его семьи - по договору социального найма жилого помещения;

наниматель и граждане, постоянно проживающие с нанимателем, - по договору найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования;

наниматель и члены его семьи - по договору найма специализированного жилого помещения;

собственник жилого помещения и члены его семьи;

член жилищного или жилищно-строительного кооператива и члены его семьи.

1.6. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.

2. Пользование жилым помещением в многоквартирном доме собственником жилого помещения и проживающими совместно с ним членами его семьи

2.1. Собственник жилого помещения в многоквартирном доме (далее - собственник) пользуется жилым помещением по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.2. В качестве пользователя жилым помещением собственник пользуется также общим имуществом в многоквартирном доме.

2.3. В качестве пользователя жилым помещением собственник обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

б) обеспечивать сохранность жилого помещения;

в) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;

г) нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

д) своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.

Собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

2.4. Члены семьи собственника имеют равные с ним права пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

2.5. Дееспособные члены семьи собственника несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

3. Пользование жилым помещением по договору найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования

3.1. В качестве пользователя жилым помещением наниматель имеет право:

а) вселять по взаимному согласию с наймодателем и гражданами, постоянно проживающими с нанимателем, в жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с нанимателем. При вселении несовершеннолетних детей такое согласие не требуется;

б) разрешать по взаимному согласию с гражданами, постоянно проживающими с нанимателем, и с предварительным уведомлением наймодателя безвозмездное проживание в жилом помещении временных жильцов;

в) передавать с согласия наймодателя часть или все жилое помещение в поднаем.

3.2. В многоквартирном доме наниматель и граждане, постоянно проживающие с нанимателем по договору найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования, пользуются также общим имуществом многоквартирного дома.

3.3. В качестве пользователя жилым помещением наниматель обязан:

а) использовать жилое помещение только для проживания;

б) обеспечивать сохранность жилого помещения;

в) поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии;

г) не осуществлять переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя;

д) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

е) производить текущий ремонт жилого помещения, если иное не установлено договором найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

3.4. Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные с ним права пользования жилым помещением.

4. Ответственность за несоблюдение Правил пользования жилыми помещениями

4.1. Нарушение настоящих Правил влечет ответственность в соответствии с законодательством.

ПОДПИСИ СТОРОН:

**ТСЖ «ЖК Зодиак»
Председатель Правления**

Собственник/владелец (представитель):

_____/ А.М. Локшин
М.П.

_____/_____
(подпись) (фамилия, инициалы)

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ

Утверждены общим собранием собственников помещений дома по адресу Сосновая аллея, д.1
протокол № 3-2017 от 16.03.2017 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник/владелец помещения в Многоквартирном доме несет полную ответственность за вред, причинённый жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при осуществлении деятельности, связанной с ремонтом, переустройством, перепланировкой, реконструкцией (далее также совместно именуемые ремонтно-отделочные работы) и эксплуатацией принадлежащего ему помещения, в соответствии с действующим законодательством. Собственник жилого помещения обязан поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.2. Начиная ремонтно-отделочные работы в принадлежащем Собственнику/владельцу помещении, необходимо помнить, что Многоквартирный дом – это единая система, связанная инженерными коммуникациями и конструктивными решениями.

1.3. Реализуя желания и потребности относительно ремонта, переустройства, перепланировки и реконструкции принадлежащего Собственнику/владельцу помещения необходимо применять инженерные решения, которые позволяют сохранить целостность систем и коммуникаций Многоквартирного дома, не ущемляют интересы других Собственников/владельцев помещений Многоквартирного дома.

1.4. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, переустройство, перепланировка и (или) реконструкция помещения проводятся Собственником/владельцем с соблюдением требований действующего законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

1.5. Вопросы переустройства включают:

- установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения, в том числе:
- устройство туалетов, ванн, комнат, кухонь;
- перестановка нагревательных (отопительных), сантехнических приборов;
- демонтаж инженерного оборудования и (или) подводящих сетей при условии сохранения существующих стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации.

1.6. Вопросы перепланировки включают:

- изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменений в технический паспорт помещения, в том числе:
- перенос и демонтаж перегородок;
- перенос, демонтаж и устройство дверных проёмов в несущих и не несущих стенах;

1.7. Вопросы реконструкции включают:

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

1.8. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- окрашивать оконные переплеты с наружной стороны краской (использовать цвета пластиковых окон), отличающихся по цвету от установленного цвета для данного здания;
- ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;
- перенос радиаторов отопления, подключенных к общедомовой системе горячего водоснабжения и (или) центрального отопления, на лоджии, балконы и веранды;
- устройство полов с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения и (или) отопления (водяных теплых полов).

В том числе, не допускаются переустройства и/или перепланировки, в соответствии с п. 11 Постановления Правительства Москвы от 25.10.2011 № 508-ПП "Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах".

2. ТРЕБОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ

2.1. Перед началом ремонта Собственник/владелец обеспечивает принадлежащее ему помещение предметами гигиены (унитаз, раковина).

2.2. Собственник/владелец несет полную ответственность за соблюдение требований действующего законодательства при проведении ремонтно-отделочных работ, в том числе:

- правил техники безопасности лицами, выполняющими ремонтно-отделочные работы в принадлежащем Собственнику/владельцу помещении;
- за материальный ущерб, причинённый жизни, здоровью и имуществу третьих лиц, а также общему имуществу Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме.

2.3. Газосварочные работы в принадлежащем Собственнику/владельцу помещении проводятся с предварительным письменным уведомлением Собственником/владельцем ТСЖ о дате и времени проведения указанных работ и под контролем ТСЖ с соблюдением мер пожарной безопасности.

2.4. Хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории Многоквартирного дома ЗАПРЕЩАЕТСЯ.

2.5. При работе с применением мокрых процессов Собственником/владельцем должна быть обеспечена защита принадлежащего ему помещения от протекания на нижние этажи.

2.6. При уборке строительного мусора запрещается использование системы канализации, а также выбрасывание мусора из окон.

2.7. ЗАПРЕЩАЕТСЯ устанавливать на фасадах Многоквартирного дома лебёдки и другие аналогичные устройства для подъёма в принадлежащее Собственнику/владельцу помещение строительных и отделочных материалов, оборудования и техники, а также в целях уборки из указанного помещения образовавшегося в процессе осуществления ремонтно-отделочных работ мусора и отходов (далее – строительный мусор).

2.8. Не допускается складирование строительных и отделочных материалов и мусора на лестницах и в местах общего пользования Многоквартирного дома.

2.9. Собственник/владелец помещения в Многоквартирном доме обязан вывозить строительный мусор одним из следующих способов:

2.9.1. Своими силами и за свой счет с представлением в ТСЖ копии документов, подтверждающих заключение договора на вывоз строительного мусора, платежного документа, подтверждающего его оплату, и акта, подтверждающего оказание указанных услуг;

2.9.2. Воспользовавшись платной услугой по складированию и вывозу строительного мусора, предоставляемой ТСЖ.

2.10. Подключение электропитания на напряжение 380В и 220В вне электророзеток в помещении, принадлежащем Собственнику/владельцу, выполняется представителем ТСЖ.

2.11. Отключение стояков холодного водоснабжения осуществляется силами ТСЖ.

2.12. Собственник/владелец обеспечивает соблюдение Правил проведения ремонтно-отделочных работ работниками, привлекаемыми им для осуществления ремонтно-отделочных работ в принадлежащем ему помещении.

3. ПАМЯТКА

3.1. Перед началом проведения ремонтно-отделочных работ по внутренней планировке помещения Собственник/владелец обязан предоставить в ТСЖ для согласования следующий перечень документов:

3.1.1. Начальную проектно-разрешительную документацию, в том числе:

- согласованный соответствующими организациями проект перепланировки помещения (в случае проведения работ по его перепланировке);

- проект общестроительных работ (пояснительная записка с перечислением видов выполняемых работ по каждому помещению в помещении, принадлежащем Собственнику/владельцу);

- проект на системы холодного и горячего водоснабжения, расположенные в принадлежащем Собственнику/владельцу помещении (пояснительная записка, чертежи-планы с привязкой к месту, принципиальные схемы, спецификация устанавливаемого оборудования и используемых материалов);

- проект на систему канализации;

- проект слаботочных систем (интернет, телевидение, телефония, по необходимости пожарная сигнализация);

- согласованный проект электроснабжения помещения;

- проект системы теплоснабжения помещения, в случае замены или изменения штатной (существующей) системы теплоснабжения или ее отдельных узлов.

3.1.2. Разрешительную документацию, необходимую для проведения ремонтно-отделочных работ, в том числе:

- заявление о проведении ремонтно-отделочных работ в помещении;

- договор подряда на проведение ремонтно-отделочных работ в помещении, с приложением заверенной копии сертификата СРО подрядной организации на право проведения данных работ;

- полис страхования гражданской ответственности за причинение возможного ущерба третьим лицам в ходе выполнения ремонтно-отделочных работ либо гарантийное письмо.

3.1.3. После предоставления и согласования проектно-разрешительной документации Собственник/владелец обязан:

- заключить договор на ведение технического надзора за ремонтом помещения с лицензированной организацией;

- назначить ответственного за проведение ремонтно-отделочных работ;

- назначить ответственного за соблюдение правил техники безопасности и пожарной безопасности, который должен пройти инструктаж в ТСЖ;

- обеспечить персонал подрядной организации полученными у представителя ТСЖ пропусками на территорию Многоквартирного дома и в помещение. Собственник/владелец обязан компенсировать ТСЖ стоимость изготовления указанных пропусков.

3.1.4. На стадии проведения подготовительных работ Собственник/владелец обязан:

- укомплектовать помещение огнетушителем;

- обустроить помещение временным унитазом и раковиной;

- обеспечить сохранность мест общего пользования и общего имущества Многоквартирного дома.

3.1.5. На стадии проведения основных ремонтно-отделочных работ Собственник/владелец обязан:

- не создавать повышенного шума в Помещении, принадлежащем Собственнику/владельцу, и в местах общего пользования с 13:00 до 16:00 и с 19:00 до 09:00 часов в будние дни (с пн. по пт. включительно) и с 00:00 до 23:59 часов в выходные (сб. и вс.), а также установленные действующим законодательством Российской Федерации нерабочие и праздничные дни - осуществлять завоз грузов, материалов и оборудования с 09:00 до 21:00 часов только с использованием грузового лифта и в сопровождении представителя ТСЖ. В выходные и праздничные дни завоз грузов для ремонта ЗАПРЕЩЕН, разрешается только завоз мебели и предметов интерьера;

- использовать лифты только при соблюдении правил его использования. Перевозимые громоздкие предметы, в т.ч. мебель, сантехника, предметы интерьера, а также строительные материалы, должны быть тщательно упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта от возможных повреждений лифта. В случае повреждения лифта все восстановительные работы проводятся собственными силами Собственника/владельца и за его счет;
- максимальная мощность подключения к электросети в помещении не должна превышать 3 кВт;
- уборка и вынос из принадлежащего Собственнику/владельцу помещения строительного мусора производится только в закрытой таре;
- Собственник/владелец помещения собственными силами обязан осуществить влажную уборку мест общего пользования в период проведения ремонтно-отделочных работ, он также вправе воспользоваться соответствующей платной услугой, предоставляемой ТСЖ;
- отключение и подключение стояков холодного и горячего водоснабжения осуществляется ТСЖ с 09:00 до 15:00 часов, при температуре наружного воздуха не ниже – 5⁰ С;
- полностью очищать, а при необходимости, восстанавливать своими силами и за свой счет поврежденные места в зонах общего пользования.

3.1.6. Во время проведения ремонтно-отделочных работ ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- устанавливать замок на дверях, расположенных в зонах общего пользования;
- устанавливать на фасадах Многоквартирного дома (балконах и лоджиях) лебёдки и другие аналогичные устройства для подъёма в принадлежащее Собственнику/владельцу помещение строительных и отделочных материалов, оборудования и техники, а также в целях уборки из указанного помещения строительного мусора;
- использовать неаттестованное оборудование;
- нарушать целостность несущих конструкций без предусмотренного действующим законодательством согласования;
- складировать строительный мусор, а также строительные и отделочные материалы, оборудование и технику в местах общего пользования;
- находиться рабочему персоналу подрядной организации в помещении в нерабочее время.

3.1.7. На стадии завершения ремонтно-отделочных работ Собственник/владелец обязан передать ТСЖ один экземпляр полной исполнительной документации.

4. ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

4.1. В процессе производства ремонтно-отделочных работ уполномоченным представителем ТСЖ еженедельно осуществляется технический надзор за соблюдением норм, правил при выполнении ремонтно-отделочных работ и соответствие их проекту, согласованному в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.2. В процессе выполнения ремонтно-отделочных работ Собственник/владелец обязан своевременно оформить и подписать с представителем ТСЖ следующие документы:

- акт освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции по каждому помещению, находящемуся внутри помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу, отдельно в 2-х экземплярах;
- акт освидетельствования скрытых работ прокладки канализационных труб в полах, стенах по стоякам в 2-х экземплярах;
- акт освидетельствования скрытых работ прокладки труб горячего и холодного водоснабжения в 2-х экземплярах;
- акт гидравлических испытаний (опрессовки) систем горячего и холодного водоснабжения в 2-х экземплярах;
- акт гидравлических испытаний (опрессовки) системы отопления квартиры в 2-х экземплярах;
- акт гидравлических испытаний (пролива) фекальной канализации помещения в 2-х экземплярах;

4.3. Акты скрытых работ подписываются только при наличии согласованной в установленном действующим законодательством порядке исполнительной документации.

4.4. Вызов уполномоченного представителя ТСЖ осуществляется Собственником/владельцем в письменном виде.

4.5. По окончании выполнения ремонтно-отделочных работ Собственник/владелец обязан предоставить для подписания Главному инженеру ТСЖ исполнительную документацию в виде 2-х экземпляров сброшюрованных папок на «Системы водопровода и канализации», один из которых после подписания возвращается Собственнику/владельцу, а второй остается в ТСЖ.

4.6. Рабочее давление водоснабжения гарантируется до ввода в распределительную систему водоснабжения помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу. Рабочий проток системы канализации гарантируется по общему стояку канализации до вывода системы помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу. За качество выполненных ремонтно-отделочных работ, используемых материалов, за поддержание рабочего давления в системе водоснабжения и за рабочий проток в системе канализации внутри принадлежащего Собственнику/владельцу помещения, ответственность несет подрядчик, выполнявший монтаж систем.

5. ПЕРЕУСТРОЙСТВО СИСТЕМЫ ОТОПЛЕНИЯ (работы выполняются специализированной организацией)

5.1. Установка, замена или перенос элементов системы отопления, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу, возможны только при наличии разработанного и согласованного в порядке, предусмотренном действующим законодательством, проекта. Проект разрабатывается специализированной проектной организацией, имеющей соответствующее свидетельство СРО. Согласование проекта с ТСЖ ОБЯЗАТЕЛЬНО!

5.2. Работы, связанные с переоборудованием системы отопления в принадлежащем Собственнику/владельцу помещении выполняются ТСЖ или специализированными организациями под контролем ТСЖ.

6. ПЕРЕУСТРОЙСТВО СИСТЕМЫ ГОРЯЧЕГО И ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ (работы выполняются специализированной организацией)

6.1. Установка, замена или перенос элементов системы холодного и горячего водоснабжения, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу, производятся при наличии

разработанного и согласованного в порядке, предусмотренном действующим законодательством, проекта. Проект разрабатывается специализированной проектной организацией, имеющей соответствующее свидетельство СРО. Согласование проекта с ТСЖ ОБЯЗАТЕЛЬНО!

6.2. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- замена материала стояков;
- установка запорной арматуры на стояках водоснабжения;
- перенос магистральных стояков, их приближение к стенам;
- убирать стояки водоснабжения в стены;
- демонтировать счётчики;
- МЕТАЛЛОПЛАСТ – ЗАПРЕЩЕН!!!

6.3. Для удобства обслуживания разводки системы водоснабжения в пределах принадлежащего Собственнику/владельцу помещения, а также в аварийных ситуациях, должен быть обеспечен беспрепятственный доступ к запорной арматуре, стоякам и трубопроводам в техническом шкафу указанного помещения.

6.4. Размер окна в техническом шкафу должен быть достаточным для замены и (или) ремонта любого соединения, шарового крана и т.д., находящегося внутри технического шкафа.

6.5. При вводе водоснабжения в принадлежащее Собственнику/владельцу помещение (после вводного шарового крана) обязательна установка фильтров грубой и тонкой очистки.

6.6. Запорная арматура и материалы, используемые для монтажа систем водоснабжения помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу, должны соответствовать определенным государственным стандартам и пройти сертификацию на территории Российской Федерации.

6.7. Во избежание подмеса, обязательна установка отсекающих кранов на гребёнке.

7. ПЕРЕУСТРОЙСТВО СИСТЕМЫ ВОДООТВЕДЕНИЯ И КАНАЛИЗАЦИИ (работы выполняются специализированной организацией)

7.1. Установка, замена или перенос элементов системы водоотведения и канализации, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу, производятся при наличии разработанного и согласованного в порядке, предусмотренном действующим законодательством, проекта. Проект разрабатывается специализированной проектной организацией, имеющей соответствующее свидетельство СРО, и под контролем ТСЖ.

7.2. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- замена материала стояков канализации;
- переносить стояки канализации;
- выполнять работы по разводке канализации до выполнения работ по гидроизоляции пола в санузлах и ванных комнатах;
- устанавливать канализационные трубы с контруклоном;
- выполнять разводку трубопроводов из разнородных материалов (ПВХ, чугун и т.д.).

7.3. Места врезок и прочисток организовывать так, чтобы обеспечить доступ работников ТСЖ. Размер технического окна должен быть достаточным для замены и ремонта любого соединения.

8. ОБУСТРОЙСТВО ТЕПЛЫХ ПОЛОВ

(работы выполняются специализированной организацией)

8.1. Обустройство тёплых полов в принадлежащем Собственнику/владельцу помещении осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным проектом.

9. ПРОВЕДЕНИЕ СВАРОЧНЫХ РАБОТ

(работы выполняются специализированной организацией)

9.1. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- выполнять работы без проекта на сварочные работы;
 - проводить работы без назначения ответственного лица от организации за производство сварочных работ;
 - проводить сварочные работы не аттестованным персоналом;
 - проводить сварочные работы без соблюдения комплекса мер по технике безопасности и пожарной безопасности;
- 9.2. Хранить газосварочное оборудование в не отведенных и не оборудованных для этого местах.

10. ПЕРЕУСТРОЙСТВО СИСТЕМЫ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ

(работы выполняются специализированной организацией)

10.1. Подготовительный этап:

- предоставить энергетiku ТСЖ согласованный проект электроснабжения помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу, в объемах разрешенной проектной мощности;
- в случае монтажа системы «теплого пола» необходимо получить разрешение на использование электроэнергии в термических целях;
- заключить договоры со специализированными организациями, имеющими лицензии на право выполнения: электромонтажных работ; испытаний и измерений электрооборудования.

10.2. Этап выполнения работ:

- после полного завершения работ по прокладке системы электроснабжения, и до их окончательной заделки, организовать подписание в 2-х экземплярах акта освидетельствования скрытых работ между ТСЖ и организацией, ведущей электромонтаж.

Акт скрытых работ подписывается только при наличии схемы разводки в 2-х экземплярах.

10.3. Этап измерений и испытаний:

- по завершении электромонтажных работ и установки электрооборудования организовать проведение измерений и испытаний электроустановок организацией, имеющей лицензию на их производство и свидетельство регистрации электротехнической лаборатории. По результатам испытаний и измерений составляется Технический отчет.

10.4. После окончания работ необходимо получить, в организации энергосбыта, акт допуска в эксплуатацию системы электроснабжения.

10.5. Качество электроснабжения помещения, принадлежащего Собственнику/ владельцу, гарантируется ТСЖ до вводного автомата в распределительном щите. За качество электроснабжения во вновь смонтированной сети указанного помещения ответственность несет подрядчик, выполнявший монтаж системы электроснабжения.

10.6. Переустройство системы электроснабжения квартиры осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным с ТСЖ проектом.

10.7. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- выполнять работы без согласованного проекта;
- выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом;
- превышать выделенную на помещение электрическую мощность.

10.8. Материалы, используемые для переустройства системы электроснабжения помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу, должны соответствовать государственным стандартам, данным техническим условиям и пройти сертификацию на территории Российской Федерации.

11. ОБУСТРОЙСТВО ГИДРОИЗОЛЯЦИИ И БЕТОННОЙ СТЯЖКИ (работы выполняются специализированной организацией)

11.1. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- увеличивать нагрузку на межэтажные перекрытия против проектных нагрузок;
- при использовании пропана для устройства гидроизоляции - хранить баллоны в неопределенных и необорудованных для этого местах;
- проведение работ без соблюдения комплекса мер по технике безопасности и противопожарной безопасности;
- допускать протечки на нижерасположенные этажи при устройстве стяжки;
- при укладке гидроизоляции заводить гидроизоляционный ковер на стены меньше чем на 50 мм без нанесения на швы гидрофобного материала (например, мастика тикооловая АМ-05).

12. ЗАМЕНА ОКОННЫХ РАМ, ОСТЕКЛЕНИЕ БАЛКОНОВ И БЛАГОУСТРОЙСТВО ЛЮБЫХ ИНЫХ НАРУЖНЫХ (ФАСАДНЫХ) КОНСТРУКЦИЙ

(работы выполняются специализированной организацией)

12.1. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- выполнять работы без согласования с ТСЖ;
- изменять цвет, конфигурацию и размеры наружных оконных и балконных блоков (в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 25.10.2011 № 508-ПП)

13. РАБОТЫ ПО УСТАНОВКЕ КОНДИЦИОНЕРОВ

13.1. В случае установки Собственником/владельцем кондиционеров в местах, не предусмотренных для этих целей Постановлением Правительства Москвы от 25.10.2011 № 508-ПП, проектной документацией на Многоквартирный дом, в том числе, при выносе кондиционеров на фасад Многоквартирного дома, ТСЖ не несет ответственности за качество выполненных ими работ по фасаду Многоквартирного дома и поддержанию его в надлежащем состоянии, в том числе в пределах гарантийного срока.

Собственник/владелец, осуществивший установку кондиционеров в местах, не предусмотренных для этих целей Постановлением Правительства Москвы от 25.10.2011 № 508-ПП, проектной документацией на Многоквартирный дом, несет ответственность за порчу/разрушение фасада Многоквартирного дома; за причинённый в результате таких действий материальный ущерб жизни, здоровью и имуществу третьих лиц, а также общему имуществу Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме;

14. ЛЮБЫЕ РАБОТЫ,

**связанные с использованием общедомовых коммуникаций (подключение, врезка и т.д.), связанные с изменением или могущие повлечь изменения в параметрах качественных показателей их функционирования
(работы выполняются специализированной организацией)**

14.1. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- выполнять работы без согласованного проекта;
- выполнять работы без согласования с ТСЖ;
- выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом.

15. ЛЮБЫЕ РАБОТЫ,

связанные с изменением эксплуатационных свойств помещений, их предназначения, изменение технических показателей и свойств несущих конструкций

15.1. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- выполнять работы без согласованного проекта;
- выполнять работы с привлечением организаций, не имеющих соответствующих разрешений;
- выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом;
- увеличивать площадь помещений санузлов и ванных комнат за счёт жилых помещений; - присоединение к принадлежащему Собственнику/владельцу помещения площади холла.

15.2. Для согласования проекта перепланировки помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу, необходимо предоставить в ТСЖ план намечаемой перепланировки.

16. СКРЫТЫЕ ВИДЫ РАБОТ,

которые не могут быть предъявлены по окончании ремонтно-отделочных работ

16.1. Поэтапно предъявлять выполненные виды скрытых работы автору проекта, техническому надзору и представителю ТСЖ для составления акта на скрытые работы.

16.2. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- выполнять работы без согласованного проекта;
- выполнять работы с привлечением организаций, не имеющих соответствующих разрешений;
- выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом.

При несоблюдении настоящих Правил Собственник/владелец помещения несет ответственность, предусмотренную Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Кодексом об административных правонарушениях.

ПОДПИСИ СТОРОН:

**ТСЖ «ЖК Зодиак»
Председатель Правления**

Собственник/владелец (представитель):

_____/ А.М. Локшин
М.П.

_____/_____
(подпись) (фамилия, инициалы)

ПЕРЕЧЕНЬ

**обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в
Многоквартирном доме и периодичность их выполнения**

Утверждены общим собранием собственников помещений дома по адресу Сосновая аллея, д.1
протокол № 3-2017 от 16.03.2017 г.

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов		
1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
1.1.	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений.	1 раз в год
1.2.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов.	1 раз в год
1.3.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	2 раза в год
1.4.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.	По мере выявления
2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:	
2.1.	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения.	1 раз в месяц
2.2.	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямок, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями.	Ежедневно (во время обхода)
2.3.	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	Ежедневно (во время обхода)
3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
3.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.	1 раз в год
3.2.	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит.	1 раз в год
3.3.	Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитках и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила.	1 раз в год
3.4.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере выявления
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирных домов:	
4.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек.	Вариант 1: 2 раза в год Вариант 2: Ежедневно (во время обхода)
4.2.	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	1 раз в год
4.3.	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.	Вариант 1: 2 раза в год Вариант 2: Ежедневно (во время обхода)
4.4.	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на техническом этаже.	2 раза в год
4.5.	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.	2 раза в год
4.6.	Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами.	1 раз в год
4.7.	Проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов.	1 раз в год
4.8.	Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.	По мере необходимости
4.9.	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере выявления

5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	
5.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	1 раз в год
5.2.	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.	1 раз в год
5.3.	Выявление пропбов несущих конструкций, нарушение крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки.	1 раз в год
5.4.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере выявления
5.5.	Проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косяков краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косякам.	По мере необходимости
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	
6.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков.	2 раза в год
6.2.	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).	Ежедневно (во время обхода)
6.3.	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.	1 раз в год
6.4.	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.	1 раз в год
6.5.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (двоводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).	Ежедневно (во время обхода)
6.6.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере выявления
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:	
7.1.	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.	1 раз в год
7.2.	Проверка звукоизоляции и огнезащиты.	1 раз в год
7.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере выявления
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
9.1.	Проверка состояния основания, поверхностного слоя.	1 раз в месяц
9.2.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере выявления
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
10.1.	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	1 раз в месяц
10.2.	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере выявления
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:	
11.1.	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода.	1 раз в месяц
11.2.	При выявлении засоров - незамедлительное их устранение.	По мере выявления
11.3.	Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования.	По мере необходимости
11.4.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере выявления
12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:	
12.1.	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
12.2.	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.	По мере необходимости по договору со специализированной организацией

12.3.	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них.	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
12.4.	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
12.5.	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
12.6.	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
12.7.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере выявления
13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:	
13.1.	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах.	По мере необходимости
13.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.	Ежедневно
13.3.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек.	При подготовке к отопительному сезону
13.4.	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.	После отопительного сезона
13.5.	Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.	По мере необходимости
13.6.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере выявления
14.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	
14.1.	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах).	1 раз в месяц
14.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.	Ежедневно
14.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).	1 раз в год
14.4.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	По мере необходимости
14.5.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	По мере необходимости
14.6.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	По мере необходимости
14.7.	Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока.	По мере необходимости
14.8.	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.	По мере необходимости
14.9.	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
15.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	
15.1.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.	1 раз в год
15.2.	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки).	1 раз в год
15.3.	Удаление воздуха из системы отопления.	По мере выявления и по мере необходимости
15.4.	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	После отопительного сезона
16.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	
16.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.).	1 раз в 3 года

16.2.	Замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	1 раз в год
16.3.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.	1 раз в год
16.4.	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	1 раз в год
16.5.	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	По мере необходимости
17.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	
17.1.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	Круглосуточно
17.2.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов). Согласно регламенту проведения ТО.	По мере необходимости
17.3.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов). Согласно регламенту проведения ТО.	По мере необходимости
17.4.	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	Круглосуточно
17.5.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов).	По мере необходимости
17.6.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), после замены элементов оборудования.	В соответствии с периодичностью, установленной регламентом
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме		
18.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
18.1.	- Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей	Ежедневно
	- Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа в домах с лифтом и мусоропроводом	1 раз в неделю
	- Влажное подметание мест перед загрузочным клапаном мусоропровода в домах с лифтом и мусоропроводом	Ежедневно
	- Мытье лестничных площадок и маршей в домах с лифтом и мусоропроводом	2 раза в месяц
	- Мытье пола кабины лифта в домах с лифтом и мусоропроводом	Ежедневно
	- Влажная протирка стен, дверных полотен, плафонов и потолков кабины лифта в домах с лифтом и мусоропроводом	2 раза в месяц
	- Мытье окон и оконных переплетов	4 раз в год
	- Влажная протирка стен, дверных полотен, плафонов на лестничных клетках, оконных и дверных решеток, перил, металлических элементов лестниц, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	2 раз в год
	- Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	4 раза в год
- Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	Ежедневно	
18.2.	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов).	Ежедневно
18.3.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	1 раз в год
19.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года (на прилегающей территории в соответствии с действующим законодательством):	
19.1.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	По мере необходимости
19.2.	Сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см.	1 раз в сутки в дни снегопада
19.3.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова).	Ежедневно
19.4.	Очистка придомовой территории от наледи и льда.	1 раз в сутки во время гололеда
19.5.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома.	Ежедневно
19.6.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	Ежедневно
20.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года (на прилегающей территории в соответствии с действующим законодательством):	
20.1.	Подметание и уборка придомовой территории.	Ежедневно

20.2.	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома.	Ежедневно
20.3.	Уборка и выкашивание газонов.	По мере необходимости
20.4.	Прочистка ливневой канализации	По мере необходимости
20.5.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.	Ежедневно
21.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:	
21.1.	Незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров.	Ежедневно
21.2.	Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	1 раз в квартал
22.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:	
22.1.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения.	1 раз в неделю
22.2.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожаротушения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	1 раз в квартал
23.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	
		По мере необходимости

В помещениях, принадлежащих собственнику/владельцу, работы выполняются Собственниками/владельцами самостоятельно.

ПОДПИСИ СТОРОН:

**ТСЖ «ЖК Зодиак»
Председатель Правления**

Собственник/владелец (представитель):

_____ / А.М. Локшин
м.п.

(подпись) (фамилия, инициалы)

ПЕРЕЧЕНЬ

**обязательных работ и (или) услуг по управлению Многоквартирным домом
услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме**
Утверждены общим собранием собственников помещений дома по адресу Сосновая аллея, д.1
протокол № 3-2017 от 16.03.2017 г. Изменения Протокол №1 от 30.11.2017 г.

№ п/п	Вид работ/услуг
1.	Текущий ремонт
2.	Инженерно-техническое обеспечение МОП, в т.ч.:
	Содержание мусоропровода
	Обслуживание системы вентиляции и дымоудаления
	Содержание систем водоснабжения, водоотведения, электрооборудования и пр.
	Обслуживание и содержание лифтового хозяйства
	Содержание ИТП
3.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества
	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме
	Содержание земельного участка с озеленением и благоустройством в летний и зимний период, уборка придомовой территории
	Вывоз ТБО
	Техническое обслуживание систем ППА
	Обеспечение устранения аварий
4.	Административно-управленческие услуги
5.	Техническое обслуживание автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов (домофона)

ПОДПИСИ СТОРОН:

**ТСЖ «ЖК Зодиак»
Председатель Правления**

Собственник/владелец (представитель):

_____/ А.М. Локшин
М.П.

_____/_____
(подпись) (фамилия, инициалы)

ПЕРЕЧЕНЬ

дополнительных работ и (или) услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и размер платы за них

п/п	Наименование работ	Ед. измерения	Стоимость в руб.
1	2	3	
1. Восстановительные работы			
1.	Восстановление причиненного вреда помещению паркинга, его конструкциям, инженерным системам, сетям или оборудованию за счет Собственника/владельца или их гостей/посетителей, в виду несоблюдения ограничений по габаритам транспортного средства (с учетом дополнительно установленных элементов или перевозимых грузов) п. 1.6. Приложения № 7.		в соответствии с платежными документами, выставленными подрядной организацией
2.	Восстановление причиненного вреда помещению паркинга, его конструкциям, инженерным системам, сетям или оборудованию, за счет виновной стороны, вследствие нарушения Правил, указанных в Приложении № 7 , кроме нарушений, указанных в п. 1.6. Приложения № 7		в соответствии с платежными документами, выставленными подрядной организацией
3.	Восстановление причиненного вреда и/или работоспособности, за счет виновной стороны, в результате несанкционированного вмешательства в работу инженерного оборудования, систем и сетей паркинга.		в соответствии с платежными документами, выставленными подрядной организацией
2. Погрузочно-разгрузочные работы и вынос мусора			
4.	сбор и вынос мусора сотрудниками ТСЖ, оставленного Собственником/владельцем около мусоросборной камеры	чел/час	5000
5.	чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования по вине Собственника/владельца в виду нарушения пп. и п. 4.3.4. Договора управления многоквартирным домом	чел/час	10000
6.	услуга по складированию и вывозу строительного мусора	чел/час	5000
3. Дополнительные услуги службы охраны			
7.	Проведение сотрудниками службы пропускного режима дополнительных розыскных работ по выявлению нарушителя шумового режима в дневное время, в выходные и праздничные дни при проведении строительных и ремонтных работ в нарушение абзаца 1 п. 3.1.5. Правил проведения ремонтно-отделочных работ.	чел/час	10000
8.	Проведение сотрудниками службы пропускного режима дополнительных розыскных работ по выявлению нарушителей правил парковки указанных в п. 1.8. Приложений №	чел/час	10000
4. Услуги службы пропускного режима			
Утверждены общим собранием собственников помещений дома по адресу Сосновая аллея, д.1 Протокол №1 от 30.11.2017 г.			
9.	Обеспечение пропускного режима и порядка на объекте, согласно утвержденным правилам и регламентам ЖК «Зодиак».	24/7	10,00руб. с 1 кв. м. собственности в месяц

ПОДПИСИ СТОРОН:

**ТСЖ «ЖК Зодиак»
Председатель Правления**

Собственник/владелец (представитель):

_____/ А.М. Локшин
М.П.

_____/_____
(подпись) (фамилия, инициалы)

ПЕРЕЧЕНЬ

коммунальных услуг *

Утверждены общим собранием собственников помещений дома по адресу Сосновая аллея, д.1
протокол № 3-2017 от 16.03.2017 г.

- Водоснабжение Многоквартирного дома:
- Холодное;
- Горячее.
- Водоотведение в Многоквартирном доме.
- Электроснабжение Многоквартирного дома.
- Отопление.
- Услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами (со дня утверждения единого тарифа на данную услугу).
- Услуга по уборке мест общего пользования.
- Услуга по ремонту и техническому обслуживанию общего имущества МКД.
- Услуга по техническому обслуживанию лифтов установленных в МКД.

*В имеющихся клетках галочкой выделяются те коммунальные услуги, которые оказываются в Многоквартирном доме.

ПОДПИСИ СТОРОН:

**ТСЖ «ЖК Зодиак»
Председатель Правления**

Собственник/владелец (представитель):

_____ / А.М. Локшин
м.п.

_____/_____
(подпись) (фамилия, инициалы)

Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника/владельца
Утверждены общим собранием собственников помещений дома по адресу Сосновая аллея, д.1
протокол № 3-2017 от 16.03.2017 г.

Ответственность сторон	
ТСЖ	Собственник/владелец
Стояки горячего и холодного водоснабжения (включительно), ответвления от стояков до первого резьбового соединения (включительно)	От первого резьбового соединения на ответвлениях стояков горячего и холодного водоснабжения, запорно-регулирующая арматура, фильтры, счётчики воды и другое сантехническое оборудование.
Стояки внутридомовой системы отопления, отопительные приборы внутридомовой системы, отопительные приборы, установленные согласно проекту.	Отключающие устройства на ответвлениях от стояка, запорно-регулирующие краны на ответвлениях стояков, отопительные приборы (за исключением установленных по проекту).
Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства до квартирных электрических счетчиков.	Электрический счетчик и вся система электроснабжения по квартире
Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками, общий канализационный стояк.	Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба крестовин или тройника общего стояка.

ПОДПИСИ СТОРОН:

**ТСЖ «ЖК Зодиак»
Председатель Правления**

Собственник/владелец (представитель):

_____/ А.М. Локшин
М.П.

_____/_____
(подпись) (фамилия, инициалы)

ПОРЯДОК

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

Утверждены общим собранием собственников помещений дома по адресу Сосновая аллея, д.1
протокол № 3-2017 от 16.03.2017 г.

Требование к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
I. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил.
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с п. 101 Правил
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора <1>: в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к

		Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с п. 101 Правил
II. Горячее водоснабжение		
4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09) <2>	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства РФ о техническом регулировании: в ночное время (с 00:00 до 05:00 часов) - не более чем на 5° С; в дневное время (с 05:00 до 00:00 часов) - не более чем на 3 °С	за каждые 3°С отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40 °С, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства РФ о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с п. 101 Правил
7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см) <1>	отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается	за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с

		приложением № 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с п. 101 Правил
III. Водоотведение		
8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
IV. Электроснабжение		
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года <3>	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания <4>; 24 часа - при наличии 1 источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)	отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства РФ о техническом регулировании не допускается	за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства РФ о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
V. Отопление		
11. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода <6>	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С до нормативной температуры, указанной	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой

	в п. 12 настоящего приложения; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °С до +12 °С; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °С до +10 °С	расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
12. Обеспечение нормативной температуры воздуха <7>: в жилых помещениях - не ниже +18 °С (в угловых комнатах - +20 °С), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31 °С и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 °С (в угловых комнатах - +22 °С); в других помещениях в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)	допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °С; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 00:00 до 05:00 часов) - не более 3 °С; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 05:00 до 00:00 часов) не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил
13. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается	за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с п. 101 Правил

<1> Давление в системах холодного или горячего водоснабжения измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 07:00 до 09:00) или вечернего максимума (с 19:00 до 22:00).

<2> Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут.

<3> Перерыв в предоставлении коммунальной услуги электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение сетей и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

<4> Информацию о наличии резервирующих источников питания электрической энергией Собственник/владелец получает у Управляющей организации.

<5> Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной, принятой при проектировании системы отопления, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений (ГОСТ Р 51617-2000).

<6> В случае применения п. 11 настоящего приложения п. 12 настоящего приложения не применяется с момента начала перерыва в отоплении.

<7> Измерение температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат - в наибольшей по площади жилой комнате), в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогреваемого элемента на 0,5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов (ГОСТ 30494-96).

Примечание. В целях применения настоящего приложения подлежат использованию действующие нормы и требования законодательства РФ о техническом регулировании, устанавливающие обязательные требования к качеству предоставления коммунальных услуг. Приведенные в настоящем приложении ГОСТы, СНИПы, СанПиНы не являются исчерпывающими и применяются до момента вступления в силу иных норм и требований законодательства РФ о техническом регулировании, регулирующих те же вопросы.

ПОДПИСИ СТОРОН:

**ТСЖ «ЖК Зодиак»
Председатель Правления**

Собственник/владелец (представитель):

_____/ А.М. Локшин
М.П.

(подпись) (фамилия, инициалы)

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ

автостоянкой (наземной гостевой автостоянкой, подземным паркингом), расположенным на придомовой территории и -1, -2, -3 подземных этажах многоквартирного дома

Утверждены общим собранием собственников помещений дома по адресу Сосновая аллея, д.1 протокол № 3-2017 от 16.03.2017 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие Правила пользования автостоянкой (наземной гостевой автостоянкой, подземным паркингом далее по тексту – «Паркинг»), расположенным на придомовой территории и -1, -2, -3 подземных этажах многоквартирного дома, (далее по тексту – «Правила») разработаны в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006, и другими нормативными правовыми актами.

1.2. Настоящие Правила обязательны для исполнения всех Собственников/владельцев, членов их семей и лиц, зарегистрированных в установленном порядке, проживающих в многоквартирном жилом доме, а также всеми лицами, владеющими или пользующимися площадью и помещением паркинга.

1.3. Право пользования паркингом имеют лица, наделенные правом собственности или аренды на площадь или помещение автостоянки на основании заключенных договоров в соответствии с настоящими Правилами.

1.4. Пользование паркингом должно осуществляться с учетом необходимости соблюдения прав и законных интересов граждан и юридических лиц, владеющих и пользующихся машино-местами, жилыми и (или) нежилыми помещениями в многоквартирном доме, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, эксплуатационных, иных требований и настоящих Правил.

1.5. Паркинг работает в круглосуточном режиме.

1.6. На территорию паркинга не допускаются:

- 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;

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

- транспортные средства без пропуска.

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

1.8. Парковка транспортных средств на свободные места, не принадлежащие Заказчику на соответствующем праве, не допускается. В случае несоблюдения настоящего пункта, нарушителю, выносится предупреждение в письменном виде.

Доступ гостей Собственника/владельца машино-места для парковки личного транспорта в помещении подземного паркинга на свободные места КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕН. Для парковки личного транспорта гостей используется наземная гостевая автостоянка, расположенная на придомовой территории многоквартирного дома.

1.9. На территории Паркинга ЗАПРЕЩЕНО:

- курение, употребление спиртных напитков и (или) наркотических веществ;
- мойка транспортных средств;
- парковка одного транспортного средств более чем на одном машино-месте;
- ремонт, техническое обслуживание транспортных средств (в т.ч. замена жидкостей, масел; аккумуляторов, колёс и т.д.);

- заправка транспортных средств; - пользование открытым огнем, в т.ч. в качестве источника света или для прогрева двигателя;

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

- хранение легковоспламеняющихся, горючих, взрывоопасных материалов и жидкостей, авторезины, негорючих веществ в сгораемой упаковке (в т.ч. внутри транспортных средств).

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

1.11. Территория паркинга частично контролируется видеокамерами. Архивные копии записи видеокамер предоставляются только по требованию правоохранительных органов, судебных органов и адвокатов.

В исключительных случаях, и только по согласованию с председателем ТСЖ и старшим смены службы охраны, Собственнику/владельцу предоставляется просмотр архивных видеозаписей, в присутствии сотрудника ТСЖ и представителя службы охраны.

1.12. 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.

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

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

1.15. 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.

1.16. Контроль въезда на территорию паркинга осуществляется сотрудниками специализированного охранного предприятия. В случае отсутствия (расторжения) договора об оказании охранных услуг, ТСЖ принимает на себя обязательства над контролем въезда на территорию паркинга.

2. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОПУСКА АВТОТРАНСПОРТА НА ТЕРРИТОРИЮ ПАРКИНГА

2.1. В целях организации контрольно-пропускного режима на территории паркинга сотрудниками специализированного охранного предприятия ведется электронная база данных пользователей машино-мест, транспортных средств и лиц, имеющих право управления ими. Ведение базы данных осуществляется с соблюдением требований Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 № 152-ФЗ.

2.2. ТСЖ бесплатно выдает один именной пропуск на одно транспортное средство на одно машино-место.

2.3. Для внесения в базу данных пользователей паркинга, а также выдачи пропуска Собственник/владелец машино-места предоставляет:

2.3.1. заявление о выдаче пропуска по установленной форме;

2.3.2. копию документа, подтверждающего право пользования соответствующим машино-местом (акт приема-передачи доли в праве на помещение паркинга или письмо собственника машино-места);

2.3.3. копию свидетельства о регистрации транспортного средства;

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

2.4. Для внесения изменений в базу данных и переоформления пропуска Собственник/владелец машино-места обращается к сотрудникам специализированного охранного предприятия с соответствующим заявлением с приложением документов, перечисленных в п. 2.3. настоящих Правил. При выдаче нового пропуска предыдущий пропуск подлежит возврату.

2.5. Выдача дополнительных или восстановление утраченных пропусков производится на платной основе.

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

2.7. Собственники/владельцы пользуются собственными проксикартами дистанционного открывания шлагбаумов и ворот паркинга, а также электронными ключами от дверей паркинга. За отдельную плату Исполнитель вправе произвести закупку и программирование дополнительных и (или) утраченных проксикарт, электронных ключей.

3. ПОРЯДОК ВЪЕЗДА И ВЫЕЗДА АВТОТРАНСПОРТА

3.1. Въезд автотранспорта на территорию паркинга и выезд с нее осуществляется водителями с помощью проксикарт дистанционного открывания шлагбаумов и ворот паркинга.

3.2. Паркинг оснащен автоматическими шлагбаумами и воротами с фотоэлементами безопасности, а также наружными (уличными) и внутренними светофорами.

3.3. Для въезда на территорию паркинга необходимо приложить проксикарту к считывающему устройству, после чего происходит открывание шлагбаума и ворот, а также включение зеленого сигнала наружного светофора. Водитель вправе въехать в паркинг только после полного открывания шлагбаума и ворот. После проезда транспортного средства ворота и шлагбаум закрываются автоматически.

3.4. Для выезда с территории паркинга необходимо приложить проксикарту к считывающему устройству, после открытия ворот, шлагбаума и включения зеленого сигнала внутреннего светофора выехать из автостоянки. После проезда транспортного средства ворота и шлагбаум закрываются автоматически.

3.5. Запрещается проезжать под закрывающийся шлагбаум, закрывающиеся ворота, на запретительный (красный или красный мигающий) сигнал светофоров.

3.6. Проксикарты управления шлагбаумами и воротами паркинга могут использоваться исключительно лицами, имеющими пропуск на территорию паркинга.

3.7. Не разрешается въезд на территорию паркинга по одной проксикарте одновременно двух автомобилей и более.

3.8. При отсутствии проксикарты дистанционного открывания шлагбаумов и ворот транспортное средство допускается на парковку сотрудником охранного предприятия при предъявлении пропуска.

3.9. **ВНИМАНИЕ:** При выезде транспортного средства с территории паркинга сотрудники охранного предприятия 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.

3.10. Запрещается въезд в паркинг транспортных средств без пропуска. Передача именного пропуска другому лицу не допускается.

4. ПАРКОВКА И ДВИЖЕНИЕ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

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

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

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

4.4. Парковка и хранение транспортных средств вне зоны машино-места, в т.ч. на проезжей части, на площадках пожарных машин, перед эвакуационными выходами, проездами и т.д., **ЗАПРЕЩЕНА**, за исключениями, установленными настоящими Правилами.

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

4.6. Не допускается стоянка транспортных средств с работающим двигателем.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ТСЖ «ЖК Зодиак»
ИНН/КПП: 7733299507/773301001
ОГРН: 1167746850303
Юридический адрес:
125367, г.Москва, ул.Сосновая аллея,
д.1, кв.35

Председатель Правления

_____/ А.М. Локшин
М.П.

Собственник/владелец (представитель):
Паспорт с. _____ № _____
Выдан: _____
Дата выдачи: «__» _____ г.
Адрес регистрации: _____

Собственник помещения

_____/_____
(подпись) (фамилия, инициалы)