

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Москва

« ____ » _____ 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК «КУЛЬТУРА», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице управляющего объектом _____, действующий на основании Доверенности № _____ от _____ г., с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», как собственник (лицо, принявшее по передаточному акту или иному документу от застройщика на основании договора участия в долевом строительстве) помещения (далее – «Помещение»):

Назначение помещения	№ помещения	Площадь, кв.м.	Доля в праве собственности	Документ основание	№, дата документа основания
квартира					
машиноместо					
машиноместо					
кладовое помещение					
кладовое помещение					

расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ЗАО, р-н. Филевский парк, Береговой проезд, дом 2, к.1, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Договор заключен в соответствии со ст. 161, 162 Жилищного кодекса РФ для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания собственников помещений и членов их семей, нанимателей жилых помещений и членов их семей, а также лиц, пользующихся помещениями на любых законных основаниях (далее - «Пользователи»), надлежащего содержания общедомового имущества (далее – «общее имущество»), многоквартирного жилого дома по адресу: г. Москва, Береговой проезд, дом 2, корп. 1 (далее – «Многоквартирный дом»), решения вопросов пользования этим имуществом, а также надлежащего обеспечения Многоквартирного дома коммунальными и иными услугами.

1.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме, а также для лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

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

1.4. Для создания благоприятных и комфортных условий проживания собственников, обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг Управляющая организация также применяет личный кабинет Собственника на сайте Управляющей организации <https://culture-home.ru>, доступный Собственнику после авторизации (далее – «Личный кабинет»), и мобильное приложение для взаимодействия с Собственником, представляющее собой программное обеспечение, предназначенное для работы на смартфонах, специально разработанное для собственников Многоквартирного дома (далее – «Мобильное приложение»). Мобильное приложение и Личный кабинет предоставляют возможности получения Собственником единых платежных документов за жилищно-коммунальные услуги в электронном виде, онлайн оплаты за жилищно-коммунальные услуги, получения сообщений/уведомлений о работе инженерных систем и подаче коммунальных ресурсов (в том числе перерывах, авариях, сбоях и т.д), просмотра показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, заказа пропусков на территорию Многоквартирного дома, заказа и оплаты платных услуг, заказа товаров или услуг иных компаний, которые предоставляются дополнительно по онлайн-заявке Собственника и/или Пользователей (маркетплейс), создания обращений в Управляющую организацию, заявок в аварийно-диспетчерскую службу, просмотра новостей Управляющей организации и др.

2. Предмет Договора

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

принявшим от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме, а также для лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту в течение согласованного Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, Береговой проезд, дом 2, корп. 1, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику, лицам принявшим от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, нанимателю и арендатору в соответствии с пп. 3.1.2-3.1.4 Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются действующим законодательством.

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

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

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к Договору. Изменения в Приложение №2 вносятся путем принятия решения на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме без заключения дополнительного соглашения. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику, лицам принявшим от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, нанимателю и арендатору помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление;
- е) по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.1.3.1. В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами прямого договора на коммунальную услугу действие Договора на данную услугу не распространяется и ее оказание не является обязанностью Управляющей организации по отношению к Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

3.1.3.2. В случае, указанном в п. 3.1.3.1. Договора, обязанность Управляющей организации по оказанию коммунальной услуги прекращается с даты, указанной в решении общего собрания собственников, с учетом требований действующего законодательства по предоставлению данных от Управляющей организации в ресурсоснабжающую организацию, региональному оператору.

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление дополнительных услуг, предусмотренных Приложением №3 к Договору.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в пп. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг по Договору, от своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику, лицам, принявшим от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, нанимателям и арендаторам в объемах и с качеством, предусмотренными Договором.

3.1.6. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.7. Принимать от Собственника плату за жилое (нежилое) помещение, коммунальные и другие услуги.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов (п. 2.2) помещений Собственника.

3.1.8. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 3.1.7) Договора в установленные законодательством и Договором сроки с учетом применения п.п. 4.6, 4.7 Договора.

3.1.9. Заключить договоры с Городским центром жилищных субсидий г. Москвы для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника - гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

3.1.10. Обеспечить выполнение работ по устранению причин и ликвидации последствий аварийных ситуаций в общем имуществе Многоквартирного дома, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, в сроки, установленные действующим законодательством. В случае аварийной ситуации, произошедшей по вине ресурсоснабжающей организации, время устранения увеличивается соразмерно устранению причин аварии ресурсоснабжающей организацией.

3.1.11. Хранить и актуализировать документацию, полученную от застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.12. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий Договора, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 2 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику (нанимателю, арендатору) извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

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

3.1.13. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.14. Соблюдать требования Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 № 152-ФЗ при передаче персональных данных собственников помещений (нанимателей и арендаторов) третьим лицам.

3.1.15. Предоставлять или организовывать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.16. Информировать Собственника, лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, нанимателей и арендаторов о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, Мобильном приложении, Личном кабинете, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.17. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных Договором, уведомить Собственника, лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, нанимателей и арендаторов о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.18. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

3.1.19. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ, выполняемых Управляющей организацией по текущему ремонту общего имущества за свой счет, устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считается выявленным после составления, согласованного Сторонами дефектовочного акта.

3.1.20. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых Правительством Москвы), коммунальные услуги не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.21. Обеспечить выдачу Собственнику (нанимателю/ арендатору) платежных документов (ненужное зачеркнуть):

- не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым.

По требованию Собственника (нанимателя и арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

Платежный документ предоставляется Собственнику (нанимателю/ арендатору) путем размещения платежного документа в электронном виде в информационной системе (Личном кабинете) Собственника (нанимателя и арендатора), либо путем направления на электронный адрес, указанный Собственником в разделе «Реквизиты Сторон», либо путем вложения документа на бумажном носителе в почтовый ящик по месту нахождения помещения, указанного в договоре. В случае, если период с 1 по 5 число попадают на нерабочие или праздничные дни, платежный документ направляется в течение первых 5 (пяти) рабочих дней месяца, следующего за отчетным, но не позднее 15 числа месяца следующего за отчетным.

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

3.1.23. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

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

3.1.25. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В отчете указывается фактический перечень выполненных работ/оказанных услуг, качество выполненных работ/оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполненных в отчетном году, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки. Предоставление отчета производится путем опубликования информации на сайте государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

3.1.26. В течение срока действия Договора ежемесячно размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации, или в Мобильном приложении, или в Личном кабинете отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.27. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.28. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры. В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

3.1.29. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от Договора плату Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.30. Передать в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.1.31. Заключить договор страхования гражданской ответственности Управляющей организации за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу в Многоквартирном доме в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, иных работ и услуг и предоставить по требованию Собственника копию договора (полиса).

3.1.32. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным Правительством Москвы 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).

3.1.33. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с

указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.34. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.35. Предоставить для ознакомления или организовать предоставление собственникам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

3.1.37. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.1.38. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки, установленные действующим законодательством РФ.

3.1.39. В случае восстановления вышедшего из строя индивидуального прибора учета или после проведения его поверки принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.40. При необходимости проведения ремонтных работ на транзитных (общедомовых) инженерных коммуникациях, проходящих через помещение собственника, и(или) помещение не переданное Застройщиком собственникам по передаточному акту или иному документу, за исключением ликвидации аварий, не менее, чем за 3 (три) дня согласовать с собственником и(или) Застройщиком время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.41. Ежегодно готовить финансовый отчет и размещать его в общем доступе на сайте ГИС ЖКХ или ином сайте, предусмотренном действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

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

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

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить предложения к общему собранию собственников помещений в Многоквартирном доме по установлению на предстоящий год размера платы за содержание общего имущества в Многоквартирном доме и перечня работ и услуг.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Актами разграничения эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственника, Приложение № 5), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

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

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством предварительно уведомив Собственника путем размещения на претензии, уведомлении, платежном документе, а также могут быть направлены SMS-уведомления или сообщения на электронную почту, или сообщения в Личный кабинет, Мобильное приложение. Предварительное уведомление не требуется в случае необходимости принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, последствий стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций.

3.2.9. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе ГИС ЖКХ отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.2.10. Осуществлять информирование Собственника по вопросам, связанным с исполнением Договора, а также в связи с оказанием Собственнику/Пользователям дополнительных услуг, путем направления SMS-уведомления, или сообщения на адрес электронной почты, или в Личном кабинете, или Мобильном приложении.

3.2.11. Требовать от Собственника восстановить общее имущество, несущие конструкции, архитектурный облик Многоквартирного дома в случае причинения им какого-либо ущерба со стороны Собственника или нанятых им лиц. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания и вручается лично под роспись или направляется заказным письмом с описью вложения. При наличии возражений по исполнению предписания Собственник не позднее 10 (десяти) календарных дней направляет в адрес Управляющей организации мотивированный отказ для дальнейшего составления Сторонами акта осмотра. Если в результате осмотра не удалось установить причину нанесения ущерба, Управляющая организация вправе нанять экспертную организацию с дальнейшим отнесением расходов на виновную сторону. В случае неисполнения Собственником предписания в установленный срок или отсутствия направленного Собственником в адрес Управляющей организации мотивированного отказа, Собственник возмещает расходы Управляющей организации по приведению общего имущества/конструкций/архитектурного облика Многоквартирного дома в прежнее состояние. Если Собственник не возместил вышеуказанные расходы в течение 10 (десяти) календарных дней, он обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки.

3.2.12. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.11. Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с возмещением соответствующих расходов за счет Собственника.

3.2.13. Самостоятельно перераспределять денежные средства в целях исполнения Договора, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по Договору.

3.2.14. В случае аварийного состояния инженерного оборудования, коммуникаций и конструктивных элементов в Помещении Собственника в его отсутствие, вызывать последнего или его представителя в любое время суток по телефону, в случае если попасть в Помещение не представляется возможным, осуществить вызов компетентных органов для вскрытия Помещения при участии правоохранительных органов в присутствии свидетелей, если Управляющая организация полагает, что по характеру аварийной ситуации никакими другими способами ликвидировать ее не представляется возможным.

3.2.15. Требовать от Собственника полного возмещения убытков в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им Помещение работников и представителей Управляющей организации.

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

3.2.17. Представлять интересы Собственника(ов) в рамках исполнения своих обязательств по Договору, с правом обращения в суд за защитой нарушенных прав (в том числе, но не ограничиваясь, в случае необеспечения доступа к общему имуществу для устранения аварии или с целью обслуживания общего имущества; в целях obligations привести общее имущество в проектное (изначальное) состояние, в том числе с правом обращения в страховые компании и к виновнику, с целью возмещения причиненного вреда общему имуществу).

3.2.18. В соответствии с решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме и в интересах собственников пользоваться общим имуществом Многоквартирного дома либо передавать его части в пользование третьим лицам, в том числе заключать договоры аренды, пользования на часть помещений общего имущества, в т.ч., но не ограничиваясь, на размещение, установку и эксплуатацию оборудования, рекламных и других конструкций, включая телекоммуникационное оборудование, антенны, терминалы, аппараты в целях получения дополнительных доходов на содержание общего имущества Многоквартирного дома или в целях повышения комфортности проживания в Многоквартирном доме и предоставления собственникам дополнительных услуг. Дополнительные доходы от пользования общим имуществом Многоквартирного дома, поступающие в Управляющую организацию, после вычета, установленных действующим законодательством налогов и сборов, распределяются нижеследующим образом:

- 60% (Шестьдесят процентов) от полученных денежных средств направляются на цели, установленные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме или Совета Многоквартирного дома в случае, если соответствующие полномочия будут переданы ему общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме;
- 40% (Сорок процентов) от полученных денежных средств причитаются Управляющей организации за организацию работы по привлечению пользователей общего имущества Многоквартирного дома (поиск потенциальных пользователей, ведение переговоров и заключение договоров, контроль за надлежащим исполнением таких договоров, организация контроля допуска и др.).

Управляющая организация ежегодно предоставляет собственникам отчет о выполнении поручения, предусмотренного настоящим пунктом Договора.

3.2.19. В случае выполнения предписания государственных органов по проведению ремонтных работ производить работы по текущему ремонту общего имущества без решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.2.20. Осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой помещений на протяжении всего срока производства работ.

3.2.21. Во избежание нарушений правил пожарной безопасности загромождением и/или захламлением эвакуационных путей в местах общего пользования вещами и/или строительными материалами, направить собственнику предписание любым из способов, указанных в п. 10.3. Договора, с требованием об устранении нарушений и препятствий в пользовании общим имуществом в течение 5 (пяти) календарных дней. При отсутствии у Управляющей организации сведений о лицах, которым принадлежат указанные вещи/строительные материалы, Управляющая организация размещает предписание о необходимости устранения нарушений и препятствий в пользовании общим имуществом рядом с местами захламления и на информационных стендах.

В случае если собственник не устранил нарушения в течение 5 (пяти) календарных дней с момента направления/размещения предписания, Управляющая организация вправе демонтировать, вынести из мест общего пользования вещи, строительные материалы, загромождающие и/или захламляющие эвакуационные пути в помещениях общего пользования и по своему выбору передать их на хранение либо вывезти в качестве отходов с последующим отнесением расходов на демонтаж, вынос, хранение и/или вывоз отходов за счет Собственника.

3.2.22. Использовать помещения, входящие в состав общего имущества Многоквартирного дома, без взимания платы в целях осуществления деятельности по управлению и представительства Управляющей организации в Многоквартирном доме.

3.2.23. Требовать в заранее согласованное с собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, допуска в помещения, не переданные Застройщиком собственникам по передаточному акту или иному документу, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества Многоквартирного дома, расположенного внутри помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.24. Предъявлять собственнику расходы, связанные с уплатой штрафных санкций, выставленных Управляющей организации со стороны надзорных органов, в случае если они возникли в результате действия (бездействия) собственника.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Поддерживать принадлежащие ему помещения, в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет текущий ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других собственников, технические, противопожарные и санитарные правила, а также правила содержания общего имущества собственников в Многоквартирном доме, принятые на общих собраниях собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.3.2. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других собственников и Пользователей помещений либо общему имуществу в Многоквартирном доме.

3.3.3. Своевременно и полностью вносить плату за содержание общего имущества по принадлежащим ему помещениям, и коммунальные услуги соразмерно доле таких помещений в праве общей собственности на общее имущество Многоквартирного дома, а также иные платежи, определенные Договором, а также установленные решениями общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.3.4. Сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны и электронный адрес для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника в случае возникновения аварийных ситуаций. В случае изменения указанных данных сообщить Управляющей организации о таких изменениях в течение 3 (трех) календарных дней.

3.3.5. Не производить перенос общедомовых инженерных сетей.

3.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети.

3.3.7. Использовать теплоноситель из системы отопления исключительно по прямому назначению. Самовольно не демонтировать и/или не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и/или технической документацией Многоквартирного дома, не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и/или технической документацией Многоквартирного дома и не совершать иные действия, в результате которых в помещениях в Многоквартирном доме не будет поддерживаться надлежащий температурный режим.

3.3.8. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества или конструкций Многоквартирного дома. Не осуществлять изменение архитектурного облика Многоквартирного дома без предварительной разработки проектной документации и ее согласования в установленном порядке, в том числе с лицами, обладающими исключительными правами на проектную документацию Многоквартирного дома, и без принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме. Под изменением архитектурного облика Стороны понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Многоквартирного дома (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров на фасаде здания, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон).

3.3.9. Не производить переоборудование и/или перепланировку общего имущества Многоквартирного дома без получения разрешения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме и без письменного решения органа, осуществляющего согласование переоборудования и/или перепланировки в соответствии требованиями

законодательства. Заблаговременно до начала работ информировать Управляющую организацию о проведении работ по переоборудованию и/или перепланировке общего имущества Многоквартирного дома, а также по ремонту, переустройству и/или перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме;

3.3.10. Не допускать загрязнение общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта вне специально обозначенных для этих целей мест;

3.3.11. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.3.12. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки не имеющих упаковки строительных материалов и отходов, а также любых грузов с превышением установленной грузоподъемности соответствующего лифта.

3.3.13. При проведении в помещении ремонтных работ обеспечить самостоятельно и за свой счет вывоз строительного и крупногабаритного мусора, предоставив Управляющей организации копию соответствующего договора. Контейнер для строительного мусора устанавливается в заранее согласованное с Управляющей организацией место и время.

3.3.14. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и/или перепланировке помещения, с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях, с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилых помещениях 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.

3.3.15. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее помещение, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в таком помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. Собственник обязан возместить убытки, возникшие по его вине в случае невыполнения обязанности допускать в помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб.

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

3.3.17. Возместить Управляющей организации и третьим лицам убытки, возникшие по вине Собственника, а также причиненные действиями нанятых Собственником рабочих, осуществляющих ремонт, поставку строительных материалов и оборудования в помещениях, принадлежащих Собственнику.

3.3.18. Собственник обязан восстановить общее имущество, несущие конструкции, архитектурный облик Многоквартирного дома в случае причинения им какого-либо ущерба своими действиями или действиями нанятых им третьих лиц. В случае неисполнения Собственником предписания, направленного Управляющей организацией, Собственник возмещает расходы Управляющей организации по приведению общего имущества/конструкций/архитектурного облика Многоквартирного дома в прежнее состояние. Если Собственник не возместил вышеуказанные расходы в течение 10 (десяти) календарных дней, он обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки.

3.3.19. Собственник в случае выхода прибора учета из строя (неисправности) обязан незамедлительно известить об этом Управляющую организацию и обеспечить устранение выявленной неисправности (осуществление ремонта, замены) в течение 30 дней со дня выхода прибора учета из строя (возникновения неисправности). В случае если требуется проведение демонтажа прибора учета, Управляющая организация извещается о проведении указанных работ не менее чем за 2 (два) рабочих дня. Демонтаж прибора учета, а также его последующий монтаж выполняются в присутствии представителей Управляющей организации, за исключением случаев, когда такие представители не явились к сроку демонтажа прибора учета, указанному в извещении.

3.3.20. При механизированной уборке придомовых территорий, межквартальных проездов убирать автотранспорт, который препятствует работе снегоуборочной техники.

3.3.21. Не загромождать подъезды к местам вывоза твердых коммунальных отходов и системам противопожарного водоснабжения транспортными средствами, в случае нарушения Собственником данного пункта Договора при порче транспортных средств Управляющая организация ответственности не несет.

3.3.22. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и Договором.

3.4. Собственник имеет право:

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

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещения, и коммунальные услуги в случае невыполнения полностью или частично (выполнения с ненадлежащим качеством) услуг и/или работ по управлению, содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, на основании акта, подписанного Собственником и Управляющей организацией.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении условий Договора путем его размещения на сайте ГИС ЖКХ, на информационных стендах в офисе Управляющей организации и в подъездах Многоквартирного дома, в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт помещения, размер платы за коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора и размер платы за жилое (нежилое) помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 Гражданского кодекса РФ и 37, 39 Жилищного кодекса РФ.

4.2. Плата по Договору включает в себя:

4.2.1. плату за содержание общего имущества, включающую в себя плату за услуги и работы, указанные в Приложении №2 к Договору. Размер платы, предусмотренной настоящим пунктом Договора, рассчитывается как произведение общей площади принадлежащего(их) Собственнику Помещения(й) на размер платы за 1 кв. м. такой площади в месяц, указанной в Приложении № 2 к Договору. В размере платы за содержание Помещения, указанной в Приложении № 2 к Договору, учтены конструктивные особенности Многоквартирного дома, сложные инженерные системы, индивидуальные характеристики общего имущества Многоквартирного дома, относящегося к категории повышенной комфортности, предъявление повышенных требований к качеству услуг и работ по Договору, а также периодичности их оказания;

4.2.2. плату за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, коммунальные услуги индивидуального потребления в Помещении по тарифам, установленным ресурсоснабжающими организациями в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов), с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354. Объем потребленных коммунальных услуг в Помещениях, оснащенных введенными в эксплуатацию индивидуальными приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг. При отсутствии введенных в эксплуатацию, исправных и поверенных (при наступлении срока) индивидуальных приборов учета объем потребленных коммунальных услуг определяется, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами государственной власти с применением повышающих коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

4.2.3. плату за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества Многоквартирного дома исходя из фактических показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. Плата распределяется между всеми собственниками пропорционально размеру общей площади принадлежащих им помещений;

4.2.4. плату за оказание дополнительных услуг в составе и размере, указанных в Приложении № 3 к Договору при их утверждении общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме. В случае принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об утверждении дополнительных услуг/работ и их стоимости, не указанных в Приложении №3 к Договору, подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется.

4.2.5. Стоимость иных работ, услуг, не являющихся предметом Договора и не указанных п. 4.2 Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту, устанавливаемому Управляющей организацией. Дополнительные доходы от пользования общим имуществом Многоквартирного дома, поступающие в Управляющую организацию, распределяются в порядке, указанном в Договоре.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

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

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся ежемесячно **до пятнадцатого числа месяца**, следующего за истекшим месяцем.

Сумма платежей Собственника подлежит корректировке соразмерно изменению площади помещений, находящихся в собственности Собственника.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные Договором сроки (п. 4.6) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее даты указанной в п. 3.1.24 Договора, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма

перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.3 Договора пеней может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельной строке платежного документа.

4.10. Собственники (наниматели, арендаторы) вносят плату в соответствии с Договором по реквизитам, указанным в поступившем едином платежном документе (-тах) (платежном документе (-тах)). Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы по Договору.

4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354. Застройщик 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.

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 (нанимателя, арендатора)

4.12. Собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения, последующего удовлетворения требований, в случае отказа в удовлетворении требований - письменного ответа с указанием причин. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно п. 3.1.8 Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для нанимателей (арендаторов) плату

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

4.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Москвы.

4.15. Собственник дает согласие на ежемесячное предоставление платежных документов для оплаты жилищно-коммунальных услуг в электронной форме на адрес электронной почты, указанной Собственником в разделе «Реквизиты и подписи Сторон» Договора, и/или в Личном кабинете и/или Мобильном приложении, и/или предоставлен Управляющей организацией письменным способом. В случае предоставления Управляющей организации вышеуказанными способами своего адреса электронной почты Собственник отказывается от получения платежных документов в бумажной форме, при этом обязуется своевременно извещать Управляющую организацию об отсутствии платежного документа по вышеуказанному электронному адресу или в Личном кабинете или Мобильном приложении. Для удобства Собственника вне зависимости от предоставления любым иным способом платежный документ также размещается Управляющей организацией в Личном кабинете и/или Мобильном приложении.

4.16. В случае принятия решения общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме о внесении платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в Многоквартирном доме) в адрес ресурсоснабжающих организаций, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами, размер платы, предусмотренный п.4.2.2. Договора исключается из платежного документа с даты, определенной в решении общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, если иной срок не установлен ресурсоснабжающей организацией в соответствии со ст. 157.2 Жилищного кодекса РФ. При этом в случае заключения Управляющей организацией договора с ГБУ города Москвы «Многофункциональные центры предоставления государственных услуг города Москвы» (далее – «ГБУ МФЦ города Москвы») об организации расчетов плата за жилищно-коммунальные и связанные с ними услуги вносится Собственником на основании единого платежного документа, сформированного ГБУ МФЦ города Москвы.

4.17. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.18. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по отдельным заключенным договорам.

4.19. Управляющая организация вправе обратиться в ГБУ города Москвы «Многофункциональные центры предоставления государственных услуг города Москвы», ГКУ города Москвы «Городской центр жилищных субсидий», ГБУ города Москвы «Единый информационно-расчетный центр города Москвы» в соответствии с установленным порядком для заключения договора на выполнение функций по начислению платы за жилые помещения, коммунальные услуги, обслуживание запирающих устройств и иные услуги, в том случае, если Управляющая организация самостоятельно не осуществляет начисления

4.20. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, указанных в Приложении №2, а также дополнительных услуг, указанных в Приложении № 3, подлежит индексации ежегодно методом индексирования в соответствии с изменением уровня потребительских цен за истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого (публикуемого) территориальным органом Федеральной службы государственной статистики (далее – Росстат) в соответствии с методологией, утвержденной Росстатом и размещенной на сайте Росстата <https://mosstat.gks.ru>. При этом ежегодное оформление решениями общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме изменений стоимости не требуется. В случае прекращения публикации индекса потребительских цен на вышеуказанном сайте или в случае прекращения исчисления соответствующего индекса органами государственной статистики расчет уровня индексации стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, а также дополнительных услуг будет осуществляться с применением показателя, который на соответствующий период времени будет отражать годовой уровень инфляции в целом по Российской Федерации.

4.21. В случае введения новых и изменения существующих ставок налогов (в том числе взамен старых), увеличивающих налоговую нагрузку на управляющую организацию, по сравнению с системой налогообложения и налоговыми ставками, действующими на момент начала выполнения Управляющей организацией своих обязательств по Договору, действующие в соответствующий период размер платы за содержание и ремонту общего имущества, указанных в Приложении №2, а также дополнительных услуг, указанных в Приложении № 3 подлежит соразмерному увеличению по инициативе Управляющей организации с даты соответствующих изменений.

4.22. Управляющая организация доводит до Собственников информацию об изменении размера платы за управление, содержание и текущий ремонт, а также за дополнительные услуги, а равно увеличение ставок в связи с введением новых и изменением существующих ставок налогов (в том числе взамен старых), увеличивающих налоговую нагрузку, не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до вступления соответствующих изменений в силу путем размещения информации в местах общего пользования многоквартирного дома, а так же на сайте управляющей организации.

4.23. Стороны, учитывая положения ст. 421 ГК РФ о свободе договора, а также ст. 319 ГК РФ пришли к соглашению, что при поступлении денежных средств Собственника на счет Управляющей организации в счет оплаты по Договору они зачитываются в следующей очередности:

4.23.1. В первую очередь: при наличии вступившего в законную силу судебного акта о взыскании задолженности по Договору - в счет погашения издержек (государственной пошлины, расходов на представителя и прочих расходов, предусмотренных действующим законодательством РФ);

4.23.2. Во вторую очередь: в случае начисления неустойки по Договору - в счет погашения неустойки;

4.23.3. В третью очередь: при наличии задолженности по Договору за предыдущие периоды денежные средства зачитываются в счет погашения задолженности за предыдущие периоды.

4.24. При наличии задолженности денежные средства, перечисленные Собственником, распределяются в счет погашения задолженности по услугам/работам, указанным в Приложении № 2, № 3 к Договору, пропорционально сумме долга по каждой услуге.

4.25. В случае, если собственники помещений решением общего собрания помещений в Многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, взносы оплачиваются на основании платежного документа, в сроки, установленные для внесения платы по Договору, если иные порядок и условия не определены решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

5. Ответственность сторон

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписываются Акты разграничения эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение № 5).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику (нанимателю, арендатору) неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день

фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящим пунктом размеров пеней не допускается.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба в виде недоплат за коммунальные услуги в случае отсутствия индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.6. Управляющая организация не несет ответственность:

- за аварии, произошедшие не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

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

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

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

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

- выполнения услуг и работ по 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 (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

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

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

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа с момента поступления обращения в диспетчерскую службу в дневное время или шести часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. 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, описание, фотографирование или видеосъемка повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника 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 (нанимателю, арендатору), а второй - Управляющей организации.

6.6. Собственники помещений осуществляют контроль за деятельностью Управляющей организации, не вмешиваясь в ее оперативно-хозяйственную деятельность.

6.7. Собственники помещений не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну.

6.8. Годовой отчет Управляющей организации рассматривается на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме. При наличии возражений об этом указывается в решении общего собрания, в остальной части отчет утверждается. В случае если общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме не проведено в течении месяца с момента его размещения в системе ГИС ЖКХ, Годовой отчет считается утвержденным.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения Договора в случае, если:

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

- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, в случаях, предусмотренных п.8.2. ст. 162 ЖК РФ о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за два месяца до прекращения Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания и систематического нарушения Управляющей организацией условий Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложении № 2 к Договору (более 3 случаев подряд по конкретному виду работ/услуг, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 6.2 Договора).

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 Договора.

7.2. Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта "а" пункта 7.1.1 Договора.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

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

7.5. В случае наличия у Собственника задолженности по оплате услуг по Договору на момент его прекращения, Собственник обязан погасить указанную задолженность в течение 10 (Десяти) календарных дней.

7.6. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.7. Отчуждение Помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения Договора, но является основанием для замены стороны Договора на нового Собственника.

7.8. Изменение условий Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

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

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

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

8.5. Изменение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

8.6. Подписанием Договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку Управляющей организацией персональных данных – Фамилии, имени, отчества, адреса, паспортных данных, сведений о регистрации, составе семьи, иных данных, в целях организации деятельности по приему платежей за Помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иных целей, связанных с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных третьим лицам. В целях исполнения условий Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ обработка персональных данных может производиться по поручению Управляющей организации третьими лицами. Данное согласие действует в течение всего срока действия Договора. Собственник подтверждает свое ознакомление и согласие с положениями Политики Общества с ограниченной ответственностью «УК «Культура», в области обработки персональных данных, размещенной на сайте в сети интернет: <https://culture-home.ru> (далее – «Сайт»). Изменения условий Политики Общества с ограниченной ответственностью «УК «Культура» в области обработки персональных данных вступают в силу после их публикации на Сайте. Перечень третьих лиц, которым может быть поручена обработка персональных данных, в том числе состав и цели обрабатываемых ими персональных данных указаны в Политике Общества с ограниченной ответственностью «УК «Культура», в области обработки персональных данных, размещенной на Сайте.

8.7. Собственник подтверждает, что его изображения, в том числе фотографии и видеоизображения, полученные с камер видеонаблюдения, которые установлены в местах, открытых для посещения (лифтовые холлы, входные группы, придомовая территория, иные места общего пользования Многоквартирного дома) относятся к общедоступным сведениям.

8.8. В целях выявления нарушений законодательства РФ и Договора Собственник настоящим дает Управляющей организации свое согласие на обработку его изображений, в том числе фотографий и видеоизображений, полученных с камер видеонаблюдения, которые установлены в местах, открытых для посещения (лифтовые холлы, входные группы, придомовая территория, иные места общего пользования Многоквартирного дома) в целях установления личности конкретного физического лица. При этом Управляющая организация не передает каким-либо третьим лицам изображения Собственника, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством РФ по запросу уполномоченного органа.

8.9. Любые письма, уведомления, извещения, предписания Управляющая организация вправе по своему усмотрению направлять Собственнику следующим способом: путем размещения уведомления на информационном стенде в подъезде Дома, или путем вложения в почтовый ящик Собственника, или путем направления почтой, или путем размещения в Личном кабинете и Мобильном приложении, или курьером по адресу, указанному в разделе «Реквизиты и подписи Сторон» Договора или в письменном заявлении Собственника, или электронной почтой по адресу, доведенному до Управляющей организации одним из способов. Иные способы применяются, если они установлены в качестве обязательных способов нормативными актами. Любые юридически значимые письма, уведомления, извещения, предписания Управляющая организация должна направлять собственнику способами, определенными действующим законодательством.

8.10. Стороны специально договариваются что в случае, если Собственник частично оплачивает услуги Управляющей организации, то Управляющая организация делит полученную от Собственника плату между всеми указанными в платежном документе видами услуг пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе. В этом случае

Управляющая организация рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду услуг исходя из частично неоплаченной суммы.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на срок 1 (один) год и вступает в действие с момента его подписания.

9.2. При отсутствии решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме либо получения Управляющей организацией уведомления, указанного в п.7.1.1. Договора, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. При этом количество пролонгаций не ограничено.

10. Заключительные положения

10.1. Договор составлен по одному экземпляру для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

10.2. Местом исполнения Договора является г. Москва, Береговой проезд, д. 2, корп. 1.

10.3. Все уведомления, письма, извещения, направляемые Сторонами друг другу, должны быть сделаны в письменной форме и будут считаться направленными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом или доставлены лично по указанным юридическим адресам Сторон. При этом Стороны обязуются незамедлительно уведомлять друг друга об изменении своих реквизитов.

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:

- | | |
|-----------------|---|
| Приложение № 1. | Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме; |
| Приложение №2. | Перечень и периодичность оказания услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома; |
| Приложение № 3. | Перечень и периодичность оказания дополнительных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома; |
| Приложение № 4. | Правила проживания и пользования общим имуществом, территорией, проведения ремонтно-отделочных работ в жилом комплексе «Береговой-2»; |
| Приложение № 5. | Акты разграничения эксплуатационной ответственности Управляющей организации Собственника. |

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник(-и):

Адрес регистрации:

Паспортные данные:

Дата выдачи:

ИНН: _____

Тел.:

E-mail:

Управляющая организация:

ООО «УК «КУЛЬТУРА»

Юридический адрес: Российская Федерация, 119019, город Москва, улица Ленинка, дом 3, строение 11, этаж 4, помещение I, комната 4.

ОГРН: 1197746521576

ИНН: 7704499822

КПП: 770401001

Тел.: +7 (495) 228-82-22

E-mail: welcome@culture-home.ru

Банковские реквизиты:

р/с 40702810400020001534

к/с 30101810400000000225

Наименование банка: ПАО СБЕРБАНК г. Москва

БИК 044525225

Управляющий

_____/_____/

М.П.

по доверенности № _____

Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме

Общие сведения о Многоквартирном доме

1. Адрес Многоквартирного дома: Москва, ЗАО, Береговой проезд, дом 2, корпус 1.
2. Серия, тип постройки: - индивидуальный проект.
3. Год постройки: - 2025 г.
4. Степень износа по данным государственного технического обследования: нет данных.
5. Год последнего капитального ремонта: не проводился.
6. Количество этажей: 10-29;
- в том числе подземных: 2;
7. Наличие подвала: 2 подземных этажа.
8. Наличие цокольного этажа: нет.
9. Наличие мансарды: нет.
10. Наличие мезонина: нет.
11. Количество квартир: 782 шт.
12. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: коммерческих - 25 шт.,
кладовых – 162 шт., машино-мест - 558 шт.
13. Строительный объем:
- всего: 497913,3 куб. м.;
- в том числе, наземной части: 400703,80 куб. м.;
- в том числе, подземной части: 97209,50 куб.м.;
14. Площадь:
а) - многоквартирного дома (общая площадь) за исключением балконов, лоджий, веранд и террас:
118930,0 кв.м.;
б) жилых помещений (общая площадь квартир): 68 401,50 кв.м.;
в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества
в многоквартирном доме):
помещения коммерческого назначения 3148,10 кв.м.;
помещения некоммерческого назначения: машиноместа - 7 427; кладовые – 1028,8 кв.м.;
г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего
имущества в многоквартирном доме): 38 806,4 кв.м.;
15. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 3938,2 кв.м.;
16. Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования: 7260,9 кв.м.;
17. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки,
технические подвалы): 927,2 кв.м.;
18. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 52400,0
кв.м.;
19. Количество лифтов 25 шт., в том числе грузовых 15 шт., пассажирских 10 шт.

II. Подробное описание общего имущества

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика (состояние удовлетворительное/неудовлетворительное)
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования (ЛХ, Тамбур-шлюзы, Колясочные, ПУИ, ЛК, Вестибюли, Коридоры, Помещения технического и инженерного назначения)	Количество – 1278 шт., (в т. ч. ниже 0.000 - 355 шт.) Площадь пола – 11886,1 м2, (в т. ч. ниже - 4603,4 м2) Материал пола - плитка	Количество помещений, требующих текущего ремонта, - 0 шт.
Межэтажные лестничные площадки	Количество – 1350 шт. Площадь пола – 962,5 м2 (в т. ч. ниже 0.000 - 105,0 м2) Материал пола - плитка	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта, - 0 шт.
Лестницы	Количество лестниц – 13 шт. Количество лестничных маршей – 1350 шт. (в т. ч. ниже 0.000 – 16 шт.) Материал лестничных маршей – ж/б Материал ограждения - сталь Материал балясин - сталь Площадь – 3698,00 м2 (в т. ч. ниже 0.000 - 181,4 м2)	Количество лестниц, требующих ремонта - 0 шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: лифтовых шахт – 25 шт.	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта, - 0 шт.
Коридоры	Количество – 216 шт. (в т. ч. 1 шт. ниже 0.000) Площадь пола – 3985,6 м2 (в т. ч. 40,8 м2 - ниже 0.000) Материал пола - плитка	Количество коридоров, требующих ремонта, - 0 шт. в том числе пола - 0 шт.
Технические этажи (на отм. -2.160)	Количество - 3 шт. Площадь пола – 561,9 м2 Материал пола – без отделки	Санитарное состояние - удовлетворительное
Технические подвалы	Количество - 2 шт. Площадь пола – 18174,2 кв. м. Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. Холодное и горячее водоснабжение 2. Противопожарный водопровод 3. Отопление 4. Вентиляция 5. Холодоснабжение 6. Хозяйственно-бытовая канализация 7. Водосток 8. Электроснабжение 9. Сети связи, сигнализации, автоматизации и диспетчеризация	Санитарное состояние - удовлетворительное

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика (состояние удовлетворительное/неудовлетворительное)
	Перечень установленного инженерного оборудования: - ОДПУ - Узлы учета тепловой энергии - Насосы - Вентили, краны - Задвижки - Запорная арматура - Шкафы управления - ВРУ, ГРЩ - ЩР, Щиты управления инженерными системами - ИТП - Термометры - Манометры - Вентсистемы подземной автостоянки - Системы автоматической противопожарной защиты здания	Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: не требуется
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – свайно-плитный ж/б	Состояние удовлетворительное
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования (ЛХ, Тамбур-шлюзы, Вестибюли, Коридоры, Колясочные, ПУИ, ЛК)	Количество подъездов - 10 шт. Площадь стен в МОП – 16349,2 м2 (в т.ч. и подземная часть 2987,4 м2) Материал отделки: грунтовка для стен, штукатурка цементная тонкослойная, Шпатлевка финишная белая, покраска под бетон, плитка,. Площадь потолков – 16349,2 м2 Материал отделки потолков: грунтовка, выравнивающая штукатурка, шпатлевка, окраска, металлическая перфорированная кассета, подвесной потолок ГКЛО.	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте, - 0 шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте, - 0 кв. м. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, - 0 кв. м.
Стены и перегородки внутри помещений технического и инженерного назначения	Площадь стен – 18749 м2 Материал стены и перегородок: блоки газосиликатные, кирпич Материал отделки стен: шпатлевка, окраска вододисперсионной краской, для венткамер – звукоизолирующая обшивка Площадь потолков – 12265 м2 Материал отделки потолков: шпатлевка, окраска вододисперсионной краской, для венткамер – звукоизолирующая обшивка	Площадь стен, нуждающихся в ремонте, - 0 кв. м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, - 0 кв. м
Наружные стены и перегородки МОП (ЛХ, Тамбур-шлюзы, Колясочные, ПУИ, Вестибюли, Коридоры, ЛК)	Материал – монолитный с устройством свайного поля	Состояние удовлетворительное
Перекрытия	Количество этажей – 11-29; в том числе подземных: 2; Материал – монолит ж/б Площадь – 160130 м2	Площадь перекрытия, требующая ремонта, - 0 кв.м (указать вид работ). Площадь перекрытий, требующих утепления, - 0 кв. м.
Крыши (корпуса К1-3, ПМК)	Количество – 14 шт. Вид кровли - плоская Материал кровли – Битумно-полимерная гидроизоляция в 2 слоя Икопал Н ЭПП + Икопал В ЭКП. Засыпка балластом (галькой), фракция 5-20* - 50мм, керамогранитная плита уличная нескользящая	Характеристика состояния – удовлетворительное площадь крыши, требующей капитального ремонта, - 0 кв. м. площадь крыши, требующей текущего

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика (состояние удовлетворительное/неудовлетворительное)
	600х600мм. Площадь кровли – 2 992,9 м2	ремонта, - 0 кв. м. Площадь свесов - 0 кв. м.
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - 472 шт., из них: металлических – 472 шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта, - 0 шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования - 56 шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта - 0 шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Лифты грузопассажирские электрические без машинного помещения, безредукторные с регулируемым приводом, грузоподъемностью до 1000 кг. включительно, скоростью до 2 м/с включительно - лифты грузоподъемностью 1000 кг. – 14 шт. модель KOYO - лифты грузоподъемностью 1000 кг. – 2 шт. модель Sjес MRL M300 - лифт грузовой малый грузоподъемностью 100 кг. – 1 шт. модель ПАРНАС ЛМП - подъемник грузоподъемностью 250 кг – 1 шт. модель ООО "НПК ПП"; - лифты грузоподъемностью 630 кг. – 7 шт. модель KOYO	Количество лифтов, требующих: замены, - 0 шт. капитального ремонта - 0 шт. текущего ремонта – 0 шт.
Вентиляция	Материал вентиляционных каналов – оцинкованная сталь	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта - 0 шт.
Водосточные желоба/водосточные трубы	Тип водосточных желобов и водосточных труб – внутренние (наружные или внутренние)	Количество водосточных желобов, требующих: замены - 0 шт. ремонта - 0 шт. Количество водосточных труб, требующих: замены - 0 шт. ремонта - 0 шт.
Задвижки, вентили, краны на системах ливневой канализации и дренажей.	Кран шаровой – 47 шт. Клапан обратный – 47 шт.	Количество требующих: замены - 0 шт. ремонта - 0 шт.
Насосы дренажные	Канализационная насосная установка - 5 шт. Погружной насос для отвода сточных вод - 2 шт. Насосы в приемке автостоянки – 9 шт. Насосы в приемке ИТП – 2 шт.	Состояние удовлетворительное
Электрические водно-распределительные устройства	Количество: ГРЩ – 2 шт. ВРУ - 21 шт. Помещения электрощитовых – 22 шт.	Состояние удовлетворительное
Светильники	Количество: 3388 шт.	Количество светильников, требующих замены 0 шт. Количество светильников, требующих ремонта 0 шт.
Системы	Количество ПД - 137 шт.	Состояние удовлетворительное

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика (состояние удовлетворительное/неудовлетворительное)
дымоудаления	Количество ВД – 24 шт.	
Магистраль с распределительным щитком	Количество -1683 шт. Длина магистрали - 1265,7 м	Длина магистрали, требующая замены, - 0 м Количество распределительных щитков, требующих ремонта, - 0 шт.
Сети теплоснабжения и отопления	Диаметр, материал труб: 1. Трубопровод из пластиковых труб – 111 258 п. м. 2. Трубопровод из стальных труб – 5797 п. м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: Нет. Протяженность труб, требующих ремонта, - 0 м
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения и отопления	Количество: Затворы – 232. Шаровых кранов – 1986 шт. Балансировочных кранов – 1512 шт. Обр. клапан – 27 шт. Фильтр-грязевик – 257. Бак расширительный мембранный – 4.	Требуют замены или ремонта: затворов – 0 шт.; вентилей – 0 шт.; кранов – 0 шт.
Бойлерные (теплообменники)	Теплообменник пластинчатый в ИТП – 19 шт.	Состояние удовлетворительное
Радиаторы	Материал и количество – 1. Радиаторы – 8894 2. Воздушно-тепловая завеса с водяным теплообменником - 4 шт. 3. Воздушно-тепловая завеса с электрическим теплообменником - 19 шт.	Требуют замены (материал и количество): 0 шт.
Насосы системы теплоснабжения	Количество - 10 шт. Марка насоса: Насос циркуляционный отопления 1 зоны - 2 шт Насос циркуляционный отопления 2 зоны - 2 шт Насос циркуляционный отопления и ВТЗ парковки - 2 шт Насос циркуляционный вентиляции жилой части – 2 шт. Насос циркуляционный вентиляции и отопления ДОО – 2 шт.	Состояние удовлетворительное
Наружные блоки системы кондиционирования	Чиллеры – 14 шт. VRV-системы – 2 шт. Сплит-системы – 2 шт.	Состояние удовлетворительное
Трубки системы кондиционирования	Труба медная: 234 м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: Нет. Протяженность труб, требующих ремонта, - 0 м (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системе холодоснабжения	Краны – 1183 шт. Задвижки – 85. Балансировочные краны: 944 шт. Фильтры грубой очистки – 251 шт.	Состояние удовлетворительное
Трубопроводы холодной воды	Трубопроводы стальные – 1605 м. Трубопроводы пластиковые – 7316 м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 0 мм

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика (состояние удовлетворительное/неудовлетворительное)
Задвижки, вентили, краны на системе холодного водоснабжения	Кран шаровой – 2452 шт. Балансировочный краны – 472 шт. Регуляторы давления – 2367 шт. Бак мембранный – 5 шт.	Требуют замены или ремонта: задвижек – 0 шт., вентилей – 0 шт., кранов – 0 шт.
Насосы системы холодного водоснабжения	Количество – 7 шт. Марка насоса: Насосная установка для 1-ой зоны водоснабжения в составе 4-х насосов (3 рабочих + 1 резервный) Насосная установка для 2-ой зоны водоснабжения в составе 3-х насосов (2 рабочих + 1 резервный)	Состояние удовлетворительное
Трубопроводы противопожарного водопровода	Трубопроводы стальные ВГП ГОСТ 3262-75: Ø65 (Ø76x4,0); Ø50 (Ø50x3,5); Ø32 (Ø32x3,2); Ø40 (Ø40x3,5); Ø25 (Ø25x3,2) Труба стальная электросварная прямошовная ГОСТ 10704-91: Ø65 (Ø76x4,0); Ø100 (Ø108x4,0); Ø150 (Ø159x4,5); Ø200 (Ø219x5,0)	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: Нет. Протяженность труб, требующих окраски, - 0 м
Задвижки, вентили, краны на системе противопожарного водопровода	Затвор – 344 шт. Кран шаровой – 534 шт.	Требуют замены или ремонта: задвижек – 0 шт., вентилей – 0 шт., кранов - 0 шт.
Шкаф пожарный	НПО-Пульс: ШПК-320-Н – 156 шт. ШПК-320-В – 2 шт. ШПК-320-12В – 429 шт. ШПК-320-12Н – 2 шт.	Состояние удовлетворительное
Насосы системы противопожарного водопровода	Насос повыситель – 9 шт.	Состояние удовлетворительное
Трубопроводы горячей воды	Трубы стальные водогазопроводные оцинкованные с фасонными частями и гравлоками ГОСТ 3262-75: Ø100; Ø80; Ø65; Ø50; Ø40; Ø32; Ø25; Ø20; Ø15 Трубы полиэтилен Ду 20	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 0 мм, 0 м
Задвижки, вентили, краны на системах горячего водоснабжения	Количество: Дисковый затвор с рукояткой – 32 шт. Кран шаровой латунный Ø40; Ø32; Ø25; Ø20; Ø15 – 114 шт.	Требуют замены или ремонта: задвижек – 0 шт., вентилей – 0 шт., кранов – 0 шт.
Насосы системы горячего водоснабжения	Количество – 6 шт.: Насос циркуляционный ГВС 1 зоны - 2 шт Насос циркуляционный ГВС 2 зоны - 2 шт Насос циркуляционный ДОО - 2 шт	Состояние удовлетворительное
Автоматическая пожарная сигнализация (АПС)	Количество: Автоматизированное рабочее место – 1 шт. Приборы приемно-контрольные – 57 шт. Блок индикации и управления -1 шт. Источник бесперебойного питания с аккумуляторами - 60 шт. Извещатель адресный дымовой оптический – 8296 шт. Адресный ручной пожарный извещатель – 455 шт. Устройство дистанционного пуска в оранжевом корпусе для запуска противодымной вентиляции – 300 шт. Устройство дистанционного пуска в желтом корпусе для запуска пожарных насосов – 330 шт. Адресная метка на 1 шлейф – 98 шт.	Состояние удовлетворительное

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика (состояние удовлетворительное/неудовлетворительное)
	Адресная метка на 4 шлейфа – 275 шт. Модуль контроля и управления клапаном – 3757 шт. Адресный релейный модуль с контролем линии – 196 шт. Адресный релейный модуль с контролем линии – 195 шт. Адресный релейный модуль – 122 шт. Адресный релейный модуль – 59 шт. Блок защитный коммутационный – 21 шт. Промежуточное реле – 175 шт. Устройство контроля линии связи и пуска сетевое – 15 шт. Изолятор шлейфа – 1250 шт. Световой оповещатель – 665 шт. Световой оповещатель уличный – 46 шт. Автономный дымовой пожарный извещатель – 4839 шт. Извещатель охранный магнитоуправляемый – 416 шт. Адресная метка на 4 шлейфа с питанием – 14 шт. Ручной пожарный извещатель в красном корпусе IP67 – 36 шт.	
Система оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ)	Количество: Шкаф напольный 19-дюймовый (19”), 27U, (600x600) – 4 шт. Шкаф напольный 19-дюймовый (19”), 47U, (600x600) – 6 шт. Оптический кросс – 10 шт. Многофункциональный блок-реле на 20 каналов – 16 шт. Аварийный селектор на 20 зон – 16 шт. Блок резервного питания – 10 шт. Блок распределения основного питания – 10 шт. Блок преобразования команд – 32 шт. Селектор программный на 20 зон – 16 шт. Сетевой коммутатор управления – 10 шт. Оптический коммутатор – 5 шт. Блок контроля линий (на 16 линий оповещения) – 12 шт. Блок расширения контроля линий (на 16 линий оповещения) – 6 шт. Универсальный усилитель мощности 600Вт – 4 шт. Универсальный усилитель мощности 1000Вт – 12 шт. Блок вентиляторов – 16 шт. Предварительный усилитель – 10 шт. Модуль сообщений для SME-2A – 10 шт. Карта телефонного пейджинга для SRG-3220 – 12 шт. Блок аккумуляторов – 26 шт. Рупорный громкоговоритель 10/5 Вт – 167 шт. Настенный громкоговоритель 6/3 Вт – 536 шт. Настенный громкоговоритель 3/1,5 Вт – 399 шт. Потолочный громкоговоритель 6/3 Вт – 532 шт. Потолочный громкоговоритель 3/1,5 Вт – 241 шт. Накладной громкоговоритель 5/2,5 Вт – 800 шт. Оконечный модуль EOL - 190 шт. Шкаф напольный 19-дюймовый (19”), 22U, (600x600) – 1 шт. Оптический кросс – 1 шт. Контроллер IP-системы – 1 шт.	Состояние удовлетворительное

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика (состояние удовлетворительное/неудовлетворительное)
	Блок распределения основного питания – 1 шт. Блок аккумуляторов – 1 шт. Пульт микрофонный сетевой – 1 шт. Панель расширения пульта настольного – 8 шт. Прибор управления оповещением – 1 шт. Пульт микрофонный СОУЭ – 1 шт.	
Насосная станция пожаротушения	Количество: Шкаф управления электрозадвижкой – 2 шт. Шкаф аппаратуры коммутации – 3 шт. Центральный прибор индикации – 1 шт. Датчик реле давления. PN16 – 15 шт. Сигнализатор давления – 1 шт. Световой указатель «Станция пожаротушения» - 1 шт. Прибор управления, исполнение 10 – 1 шт.	Состояние удовлетворительное
Система видеонаблюдения и охранного телевидения (СОТ)	Количество: Автоматизированное рабочее место - 1 шт. Коммутатор – 12 шт. Трансивер – 12 шт. Патч-панель 24xRJ45 5е – 2 шт. Патч-панель 48xRJ45 5е – 5 шт. Телекамера купольная – 99 шт. Телекамера уличная – 114 шт. Источник питания – 11 шт. Источник бесперебойного питания- 8 шт. Сервер с ПО 128 каналов – 2 шт. Моноблок (охрана авт., консьерж) – 2 шт. Системный блок – 2 шт. Монитор – 2 шт. Видеопанель – 4 шт.	Состояние удовлетворительное
Система контроля и управления доступом (СКУД)	Количество: Автоматизированное рабочее место - 1 шт. Источник бесперебойного питания 1500/900 – 1шт Преобразователь интерфейса – 1 шт. Контроллер – 120 шт. Центральный контроллер – 8 шт. Блок эл.снабжения ИВЭПР 12/3,5 – 8 шт. Блок эл.снабжения SKAT-V.4 – 16 шт. Блок эл.снабжения SKAT-V.8 – 9 шт. Блок эл.снабжения SKAT-V.16 – 1 Считыватель – 79 шт. Считыватель – 41 шт. Релейный модуль – 45 шт. Замок электромагнитный сдвиговой – 79 шт. Замок электромеханический – 41 шт. Извещатель магнитоконтактный – 110 шт. Кнопка выход –110 шт. Кнопка аварийного открытия двери – 110 шт.	Состояние удовлетворительное

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика (состояние удовлетворительное/неудовлетворительное)
	Доводчик двери – 110 шт.	
Система видеодомофонной связи	Вызывная панель (многоабонентская) – 26 шт. Вызывная панель (одноабонентская) – 799 шт. Коммутатор SH-20.8 – 120 шт. Коммутатор SH-20.4 – 7 шт. Коммутатор GS1350-18HP – 7 шт. Коммутатор GS1350-26HP – 6 шт. Патч-панель 24xRJ45 5е – 3 шт. Пульт консьержа – 4 шт.	
Видеодомофонная система территории	Коммутатор промышленный RGS200-12P – 9 шт. Модуль Gigabit SFP-SX-E – 4 шт. Модуль Gigabit SFP-1000T – 5 шт. Бокс оптический универсальный, настенный на 4 порта – 4 шт. Блок бесперебойного питания – 9 шт. Видеокамера цилиндрическая – 32 шт. Модуль доступа STR-1AP – 9 шт. Сетевой контроллер STR20-IP-Ent – 5 шт. Блок эл.снабжения ИВЭПР – 10 шт. Контроллер откатных ворот PCB-SL – 1 шт. Привод откатных ворот SLIDING-800PRO – 1 шт. Контроллер распашных ворот PCB-SW – 5 шт. Привод распашных ворот SWING-5000Pro – 10 шт. Фотоэлементы безопасности – 6 комп. Сигнальная лампа – 6 шт. Считыватель идентификаторов – 14 шт. UHF RFID-считыватель дальней зоны действия – 2 шт. Вызывная панель индивидуальная – 8 шт. Многоабонентская вызывная панель – 5 шт. Уличный электромагнитный замок – 7 шт. Извещатель магнитоконтактный – 7 шт. Устройство разблокировки дверей – 7 шт. Доводчик уличный – 7 шт.	
Система тревожной сигнализации	Автоматизированное рабочее место ЦПИУ «Рубеж» - 1 шт. Источник бесперебойного питания SKAT-UPS – 1 шт. Панель охранной сигнализации «Рубеж 2ОП» - 6 шт. Источник бесперебойного питания ИВЭПР – 6 шт. Извещатель охранный магнитоконтактный адресный – 664 шт. Адресная метка – 1 шт. Извещатель охранный ручной – 1 шт.	Состояние удовлетворительное
Диспетчерская телефонная сеть	АРМ дежурного персонала с ПО Smart House – 1 шт. Источник бесперебойного питания для АРМ – 1 шт. Концентратор 7.2 – 12 шт. Ретрансляторы шины CAN – 6 шт. Переговорное устройство АПУ-2Н – 121 шт. Источник бесперебойного питания SKAT-V.24DC – 5 шт.	
Система связи и сигнализации	Пульт селекторной связи на 24 абонентов – 1 шт. Громкоговорящее абонентское устройство – 11 шт.	

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика (состояние удовлетворительное/неудовлетворительное)
для С/У МГН	Сигнальная лампа – 22 шт., Кнопка вызова влагозащищенная со шнуром – 11 шт. Кнопка сброса – 11 шт. Тактильная табличка – 11 шт. Источник бесперебойного питания ББП-50 – 11 шт.	
Система связи и сигнализации для ПБЗ МГН	АРМ дежурного персонала – 1 шт. Источник бесперебойного питания для АРМ – 1 шт. Переговорное устройство – 407 шт. Ретранслятор – 17 шт. Концентратор – 20 шт. Блок питания – 31 шт. Коммутатор – 6 шт. Трансивер – 12 шт.	
Система доступа к беспроводной сети передачи данных на территории и в МОП (Wi-Fi).	Аппаратный контроллер – 1 шт. VPN-маршрутизатор – 1 шт. Управляемый коммутатор – 1 шт. Коммутатор 48 портов – 7 шт. Коммутатор 24 порта – 1 шт. Модуль SFP TL-SM5110-SR – 10 шт. Модуль SFP TL-SM5310-T – 4 шт. Точка доступа внутренняя – 97 шт. Точка доступа наружной установки – 129 шт. РоЕ-инжектор Ethernet на 24 порта – 5 шт. РоЕ-инжектор Ethernet на 1 порт – 5 шт. Блок питания 57Вт (57V, 1A) – 21 шт. Патч-панель 24xRJ45 5е – 1 шт. Патч-панель 48xRJ45 5е – 7 шт.	
Система усиления сигнала мобильной связи	Антенна AP-800/2700-7/9 ID – 360 шт. Антенна AP-800/2700-10/15 OD – 8 шт. Аттенюатор AT-10 – 8 шт. Кабельный усилитель сотового сигнала – 8 шт. Усилитель – 9 шт.	
Российские сети вещания и оповещения	ИБП SKAT-UPS 2000 RACK – 1 шт. ОТЗВУК-ПВ 30В – 6 шт. Коммутатор QTECH – 1 шт. Симкарта оператора сотовой связи – 2 шт. Модуль вентиляторный с терморегулятором – 1 шт.	
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. Водоснабжение: Счетчик холодной воды электронный универсальный «Пульсар» ХВС – 1028 шт. Счетчик горячей воды электронный универсальный «Пульсар» ХВС – 1028 шт. 2. Отопление: Пульс СТК, Ø15 - 814 шт. 3. ИТП: ВИС.ТЗ Теплосчетчик НПО "Тепловизор" - 3 шт.	Состояние удовлетворительное

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика (состояние удовлетворительное/неудовлетворительное)
	4. Электроснабжение: Меркурий-234ART-01- 828 шт Меркурий-234ART-02 -11шт Меркурий-234ART-03 - 80шт Меркурий 200.02 – 7 шт. 5. Хозяйственно-бытовая канализация: Расходомер-счетчик ультразвуковой "ВЗЛЕТ РСЛ-222" - 1 шт	
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал: Труба чугунная безраструбная SML: Ø50; Ø100; Ø125; Ø150 ГОСТ 3262-75: Трубы шумопоглощающие RAUPIANO с фасонными частями, Ø110; Ø50 Трубы стальные водогазопроводные оцинкованные с фасонными частями и грублоками Ø40; Ø50; Ø80; Ø100	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. 0 мм, 0 м
Охранно-защитная дератизационная система (ОЗДС)	Оборудование: Базовый блок (ОЗДУ М1) - 5 шт. Блок усиления (ОЗДУ М2) - 75 шт. Барьер (ОЗДУ М3) (5м) -75 шт.	Состояние удовлетворительное
Молниезащита и заземление (ЭГ)	Материал: Полоса стальная оцинкованная 40х4 - 6900 м Сталь угловая оцинкованная 50х50х5 мм, L=3 м– 55 шт. Проволока стальная оцинкованная D=8 мм – 34400 м.	Состояние удовлетворительное
Система радиофикации и оповещения о ЧС (Р)	Блок управления оповещением - 1 шт. Блок коммутации - 1шт. Объектовая станция оповещения о ЧС - 1 компл.	Состояние удовлетворительное
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество – 10 шт.	Состояние удовлетворительное
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь	Земельного участка по ГПЗУ – 2,2892 Га, в том числе: площадь застройки – 6886 м² покрытия (асфальт, плитка и т.п.) – 10283 м² S участка под размещение ТП – 156 м² S озеленения – 5723 м²	Состояние удовлетворительное
Зеленые насаждения	Деревья – 49 шт. Кустарники – 190 шт. Многолетние растения – 695 шт. Почвопокровные растения – 665 шт.	Состояние удовлетворительное
Элементы благоустройства (без ДОО)	Малые архитектурные формы , в том числе - Урна – 18 шт.; - Игровая канатная башня – 1 шт.; - Уличное спортивное оборудование – 2 шт.; - Мостик – 1 шт.; - Велопарковка – 11 шт.; - Тренажер уличный Шелби Форс – 3 шт.;	Состояние удовлетворительное

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика (состояние удовлетворительное/неудовлетворительное)
	- Воркаут – 3 шт.; - Стол для игры в нарды или шахматы – 1 шт.; - Тренажер для мышц спины – 1 шт.; - Детский игровой комплекс – 2шт.; - Навес для мусорных контейнеров – 1 шт.; - Евроконтейнер с крышкой – 4 шт.; - Ворота – 6 шт.; - Калитка – 3 шт.; - Шлагбаум – 2 шт.	

Собственник:

_____ / _____ /

Управляющая организация:

Управляющий

_____ / _____ /
М.П.
по доверенности № _____

ПЕРЕЧЕНЬ
и периодичность оказания услуг и работ по содержанию общего имущества
собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:
г. Москва, ЗАО, р-н. Филевский парк, Береговой проезд, 2, к.1

Наименование услуги (работы)	Единица измерения	Цена, руб. за ед. изм. в месяц, в т.ч. НДС 20%
1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества, в т.ч.:	1 кв. м общей площади помещения, машино-места в месяц	80,38
1.1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания лифтового оборудования		15,10
1.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания оборудования системы автоматических ворот и дверей		1,18
1.3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания систем кондиционирования и вентиляции		28,45
1.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания противопожарных систем		7,18
1.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания систем электроснабжения		9,66
1.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания системы отопления, включая тепловые узлы		4,71
1.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания системы холодного водоснабжения, канализации, дренажа и ливнеотоков		5,76
1.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания слаботочных систем (видеонаблюдения, СКУД, Система вызова для МГН, АСКУЭ, АСКУТ, АСКУВ, видеодомофония)		7,14
1.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания оборудования системы радиосистемы передачи извещений (РСПИ)		1,20
2. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) Многоквартирного дома		10,02
3. Аварийно-диспетчерское обслуживание		9,10
4. Услуги по уборке мест общего пользования		43,41
5. Работы по мытью остекления окон и витражей		17,86
6. Дератизация, дезинсекция		0,88
7. Обслуживание и благоустройство прилегающей территории, уход за элементами озеленения на земельном участке		0,36

8. Уборка прилегающей территории, объектов благоустройства и инфраструктуры		20,89
9. Работы по организации сбора и утилизации отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.)		0,04
10. Работы по праздничному оформлению лобби и придомовой территории		1,79
11. Работы по обслуживанию биокамина		2,99
12. Услуги по управлению зданием		32,24
Итого:		219,96

Размер ежемесячных взносов собственников жилых/нежилых помещений, связанных с оплатой расходов за содержание, обслуживание и текущий ремонт общего имущества с 1 кв.м. площади жилых/нежилых помещений, площади машино-мест/в месяц.			
12	Коммунальные ресурсы/услуги в целях Содержания общего имущества Многоквартирного дома		
	Холодная вода	Круглосуточно	Показания ОДПУ, по факту потребления
	Отведение сточных вод	Круглосуточно	
	Электрическая энергия	Круглосуточно	
	Тепловая энергия (отопление, подогрев холодной воды в целях ГВС)	Круглосуточно	

Перечень, периодичность и стоимость оказания услуг и работ по обслуживанию машино-мест (только для собственников машино-мест)			
	Влажная уборка машино-мест	не менее 1 раза в день. Машино-места убираются в соответствии с графиком при отсутствии транспортного средства на машино-месте	27,82
	Дезинсекция, дератизация машино-мест	1 раз месяц	

№п/п	Наименование Услуги	Периодичность оказания Услуги
1	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта инженерного оборудования	
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания лифтового оборудования	В соответствии с графиком ППР, с учетом рекомендаций завода изготовителя оборудования, норм и правил
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания автоматических ворот и шлагбаумов	В соответствии с графиком ППР, с учетом рекомендаций завода изготовителя

		оборудования, норм и правил
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания систем кондиционирования	В соответствии с графиком ППР, с учетом рекомендаций завода изготовителя оборудования, норм и правил
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания систем вентиляции	В соответствии с графиком ППР, с учетом рекомендаций завода изготовителя оборудования, норм и правил
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания противопожарных систем, диспетчеризации и автоматики	В соответствии с графиком ППР, с учетом рекомендаций завода изготовителя оборудования, норм и правил
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания систем электроснабжения (в т. ч. проверка и ремонт коллективных приборов учета, проведение электрических замеров сопротивления изоляции.)	В соответствии с графиком ППР, с учетом рекомендаций завода изготовителя оборудования, норм и правил
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания системы отопления, включая тепловые узлы (в т.ч. промывка и опрессовка систем центрального отопления)	В соответствии с графиком ППР, с учетом рекомендаций завода изготовителя оборудования, норм и правил
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания системы холодного водоснабжения, водоподготовки, системы канализации, дренажа и ливнестоков.	В соответствии с графиком ППР, с учетом рекомендаций завода изготовителя оборудования, норм и правил
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания оборудования системы радиосистемы передачи извещений (РСПИ)	Ежемесячно
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Круглосуточно
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания системы видеонаблюдения, видеодомофонии, АСКУЭ, АСКУТ, АСКУВ, СКУД	В соответствии с графиком ППР, с учетом рекомендаций завода изготовителя оборудования, норм и правил
2	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) Многоквартирного дома	
	Работы, выполняемые в отношении фундаментов	2 раза в год

	Проверка технического состояния помещений подвалов/паркингов, расположенных в них прямиков, входов в подвалы/паркинги и принятие мер, исключающих подтопление, захламливание, загрязнение и загромождение помещений, а также мер, обеспечивающих их санитарное состояние в соответствии с нормативными требованиями.	Ежедневно
	Контроль за состоянием дверей, ворот подвалов/паркингов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	
	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен колонн и столбов	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу	Ежемесячно
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки	Ежемесячно
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Проверка кровли на отсутствие протечек, в т.ч. методом пролива. Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц. Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	1 раз в месяц
3	Услуги по уборке мест общего пользования	
	Удаление локальных загрязнений со стен, дверей, выключателей, розеток, коробов пожарных шкафов и инженерных люков на высоте до 2 м	1 раз в сутки
	Мытье пола кабины лифта	Ежедневно
	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолка кабины лифта	По необходимости, не реже 1 раза в месяц
	Мойка пола 1-го этажа	Ежедневно
	Лифтовые холлы, МОП выше 1-го этажа. Влажная ручная или машинная мойка	Ежедневно
	Влажная протирка и удаление видимых загрязнений с внешней стороны свободной поверхности почтовых ящиков	1 раз в неделю
	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, пожарных шкафов, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	1 раз в месяц
	Удаление пыли, загрязнений с горизонтальных поверхностей и отопительных приборов	1 раз в месяц
	Удаление загрязнений с последующей полировкой со стеклянных и/или зеркальных поверхностей (на высоте до 2м)	Ежедневно
	Влажная уборка лестничных маршей и площадок	2 раза в неделю

	Влажная уборка стен, плафонов на лестничных клетках	1 раз в месяц
4	Работы по мойке фасадов и окон	
	Мытье фасадного остекления с применением специализированного оборудования и средств или методом промышленного альпинизма	2 раза в год
5	Дератизация, дезинсекция	
	Профилактическое обследование с последующей санитарной обработкой помещений ОДИ (Дератизация)	1 раз месяц
	Профилактическое обследование с последующей санитарной обработкой помещений ОДИ (Дезинсекция)	1 раз месяц
6	Обслуживание и благоустройство прилегающей территории, уход за элементами озеленения на земельном участке	
	Уход за газонами, стрижка	По мере необходимости
	Организация полива элементов озеленения	По мере необходимости
	Подрезка деревьев и кустарников	По мере необходимости
	Высадка сезонных растений	1 раз в сезон
7	Уборка прилегающей территории, объектов благоустройства и инфраструктуры	
	Подметание территории	Ежедневно
	Мытье асфальта и брусчатки, аппаратом высокого давления	По мере необходимости
	Сбор мусора, складирование в установленные контейнеры – за исключением крупногабаритных и строительных отходов.	Ежедневно
	Очистка урн от мусора	Ежедневно
	Организация сбора и вывоза крупно-габаритного мусора	2 раза в месяц
	Промывка урн	По необходимости, не реже 1 раза в неделю
	Обработка асфальтовых покрытий в местах прохода людей антигололедными средствами в зимний период	По мере необходимости
	Расчистка площадок, дорог, сдвигание снега к местам временного складирования	Не реже 1 раза в сутки во время снегопада
	Вывоз и утилизация снега	По мере необходимости в зимний период, не реже 1 раза в неделю
8	Работы по обеспечению утилизации отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.)	
	Организация сбора отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.), заключение договора со специализированной организацией, имеющей лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и контроль их вывоза с территории Объекта	По мере накопления
9	Работы по праздничному оформлению лобби и придомовой территории	
	Праздничное оформление лобби и придомовой территории (монтаж, демонтаж конструкций, расходные материалы)	не реже 1 раза в год
10	Работы по обслуживанию биокамина	
	Обслуживание биокамина на 1-м этаже	1 раз в квартал с сентября по апрель
	Закупка биотоплива для обеспечения работы биокамина для 1-ого этажа	3 ч. в сутки в период с сентября по апрель
11	Услуги по управлению зданием	
	Организация и контроль работы службы эксплуатации здания	Ежедневно

Организация и контроль работы службы безопасности здания	Ежедневно
Организация и контроль работы по биллингу (начисление платежей, рассылка квитанций, взаимодействие с собственниками помещений по вопросам начисления платежей)	Ежедневно по рабочим дням
Организация и контроль работы клининговой службы	Ежедневно
Организация Общих собраний собственников и подведение их итогов	1 раз в год
Информирование собственников о новостях здания, временных отключениях водоснабжения, отопления, электроснабжения	По необходимости
Взаимодействие с органами государственной власти и надзорными органами	По необходимости
Прием собственников по вопросам жизнедеятельности в здании, соблюдения правил, разъяснения действующего законодательства, другим вопросам	Ежедневно по рабочим дням
Разработка и внедрение Правил проживания, Правил использования общего имущества, Правил проведения ремонтно-отделочных работ, правила внутриобъектового режима, инструкций для охраны и других правил	По необходимости, не реже 1 раза в год
Контроль качества оказываемых услуг, мониторинг степени удовлетворенности услугами УК	Ежедневно
Контроль за соблюдением условий договоров с ресурсоснабжающими организациями и подрядчиками	Ежедневно
Ведение реестра собственников, заключение договоров с собственниками	Ежедневно
Контроль использования общего имущества	Ежедневно

Собственник:

_____/_____/

Управляющая организация:

Управляющий

_____/_____/

М.П.

по доверенности № _____

**Перечень
и периодичность оказания дополнительных услуг и работ по содержанию и ремонту
общего имущества Многоквартирного дома**

№ п/п	Наименование услуги	Периодичность оказания услуги	Единица измерени я	Цена, руб. за ед. изм. в месяц, в т.ч. НДС 20%
1	Услуга «Консьерж -Сервис» - прием и обработка обращений; - встреча жителей и их гостей - информирование жителей о важных событиях, происшествиях, отключениях коммунальных ресурсов и пр; - консультирование жителей о порядке предоставления дополнительных услуг; - организация доставки товара для жителей, координация работы курьеров; - прием и оформление документов, посылок, доставленных курьерской службой для жителей; - прием и обработка заказа дополнительных услуг - оформление пропусков; - отслеживание выполнений заявок - контроль за порядком в лобби	Ежедневно (с 9-00 до 21-00 с учетом времени на обеденный перерыв и отдых)	1 кв.м. общей площади жилого помещения	13,21
2	Услуга «Обеспечение внутриобъектового режима» - мониторинг камер наблюдения периметра Многоквартирного дома и общих зон; - реагирование и прибытие на место инцидента при конфликтной ситуации; - вызов полиции и скорой помощи, оказание помощи до прибытия полиции. при угрозе жизни, здоровью жителя.	Ежедневно, круглосуточно (24/7)	1 кв.м. общей площади помещения, машино-места в месяц	39,98

Собственник:

_____ / _____ /

Управляющая организация:

Управляющий

_____ / _____ /
М.П.

по доверенности № _____

**Правила проживания
В многоквартирном доме «МКД», расположенном по адресу:
г. Москва, ул. Береговой проезд 2 корп.1
ЖК «Береговой 2»**

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие положения по пропускному режиму
2. Типы пропусков
3. Организация и осуществление доступа физических лиц и транспортных средств на территорию ЖК
 - 3.1. Клиенты
 - 3.2. Посетители
 - 3.3. Транспортное средство клиента
 - 3.4. Транспортное средство посетителя
4. Общие правила доступа физических лиц и транспортных средств
5. Допуск транспортных средств при аварийных и чрезвычайных ситуациях
6. Порядок приема выдачи посылок и корреспонденции
7. Соблюдение внутриобъектового режима
Запрещается
8. Использование подземного паркинга
9. Использование общественных террас
10. Использование колясочных
11. Системы связи и безопасности
12. Поддержание общественного порядка
13. Управляющая компания не несёт ответственности
14. Заключительные положения

ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ.

КЛИЕНТЫ	Собственник помещения и члены его семьи, арендаторы помещений
ПОСЕТИТЕЛИ	Лица, не являющиеся собственниками помещений в МКД, членами их семьи или арендаторами помещений.
УК	Управляющая компания ООО «УК «Культура»
МКД	Жилой комплекс по адресу: г. Москва, ул. Береговой проезд 2 корп.1 ЖК «Береговой 2» Представляет собой дом переменной этажности с огороженной территорией и подземным паркингом
ПРОПУСК	Документ, дающий право собственникам помещений и посетителям на вход/выход, и въезд/выезд транспортных средств
СКУД	Система контроля и управления доступом, представляющая совокупность программно-аппаратных технических средств
ТС	Транспортное средство/автомобиль
Контрольно-пропускной режим	Совокупность правил и проводимых мероприятий, определяющих порядок допуска на территорию МКД в целях обеспечения безопасности
МП	Мобильное приложение УК Культура

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО КОНТРОЛЬНО-ПРОПУСКНОМУ РЕЖИМУ:

- 1.1. На территории МКД действует контрольно-пропускной режим, который устанавливает порядок пропуска людей, транспорта и материальных средств.
- 1.2. Пропускной режим обеспечивает санкционированный проход/проезд клиентов и посетителей на территорию МКД.
- 1.3. Пропуск для прохода/проезда на территорию изготавливается в единственном экземпляре на каждого человека и является средством индивидуальной идентификации.
- 1.4. Пропускной режим запрещает:
 - 1.4.1. Несанкционированный проход посторонних лиц на охраняемую территорию МКД;
 - 1.4.2. Несанкционированный въезд/выезд ТС на территорию МКД и подземный паркинг;
 - 1.4.3. Проход/проезд с просроченным или заблокированным пропусками;
 - 1.4.4. Передачу пропуска третьим лицам;

2. ТИПЫ ПРОПУСКОВ

- 2.1 Постоянный пропуск - оформляется только по обращению Собственника помещения в УК за дополнительную плату и обеспечивает беспрепятственный пропуск Собственника и членов его семьи к принадлежащим им объектам - квартира, машино-место, келлер/нежилые помещения. Срок действия постоянного пропуска – бессрочно.
- 2.2 Временный пропуск - оформляется только по обращению Собственника помещения или доверенного лица в УК за дополнительную плату и обеспечивает беспрепятственный пропуск Посетителя к объектам Собственника - квартира, машино-место, келлер/нежилые помещения. Срок действия временного пропуска составляет не более 1 года. По истечении срока действия пропуск блокируется. Срок действия временного пропуска может быть продлен путем подачи собственником обращения в СК.
- 2.3 Разовый пропуск – оформляется по обращению Собственника помещения или доверенного лица собственника в СК. Срок действия разового пропуска ограничен 24 часами с подачи обращения, либо указанной в заявке датой. При выявлении отклонений по недостоверно предоставленной информации посетителем (№ помещения\кв, цели визита, ФИО), сотрудник охраны/консьерж вправе связаться с инициатором заявки на пропуск для уточнения информации.

3. Организация и осуществление доступа физических лиц и транспортных средств на территорию МКД.

3.1. Клиенты:

- 3.1.1. Клиент допускаются на территорию МКД по пропуску.
- 3.1.2. При отсутствии пропуска, клиенты допускаются на территорию МКД по реестру, зарегистрированных в Управляющей компании клиентов, при предъявлении паспорта либо иного документа, позволяющего идентифицировать личность.
- 3.1.3. Передача клиентом личного пропуска третьим лицам запрещена. В случае передачи пропуска, сотрудники охраны вправе заблокировать его в системе СКУД.

3.2. Посетители:

- 3.2.1. Посетители допускаются на внутреннюю территорию МКД на основании временного или разового пропуска. При выявлении недостоверно предоставленной информации посетителем (№ помещения, цели визита, ФИО) сотрудник службы охраны вправе передать данные в Управляющую компанию об ограничении доступа данным лицам, предварительно уведомив приглашающую сторону.
- 3.2.2. Представители ремонтных бригад и обслуживающий персонал допускается на территорию МКД по временным или разовым пропускам, оформленным надлежащим образом собственником помещения.

3.3. Транспортное средство клиента:

- 3.3.1. ТС клиентов допускаются на территорию подземного паркинга при наличии машино-места в собственности по постоянным, временным или разовым пропускам. При отсутствии/утере пропуска, ТС клиента допускается в подземный паркинг по реестру зарегистрированного автотранспорта, имеющего право въезда в паркинг.
- 3.3.2. ТС клиентов и их ремонтных бригад могут быть допущены на территорию подземного паркинга с целью осуществления разгрузки-погрузки крупногабаритных материальных ценностей и строительных материалов, путем заблаговременной подачи заявки на разовый пропуск в МП. Парковка осуществляется строго в местах, отведенных Управляющей компанией, разрешенное время парковки не должно превышать 1 часа. При отсутствии надлежащим образом оформленной заявки на разовый пропуск Управляющая компания имеет право отказать в допуске.

3.4. Транспортное средство посетителя:

- 3.4.1. Въезд на подземный паркинг для парковки ТС посетителя допускается на основании оформленной собственником машино-места заявки в Управляющую компанию на разовый или временный пропуск.

Обязательство по выполнению правил пользования подземным паркингом посетителем ложится на Собственника машино-места, оформившего разовый или временный пропуск на посетителя. В случае блокирования проезда, либо одновременной парковки в паркинге нескольких автомобилей собственника машино-места (превышающих количество машино-мест в собственности), пропуска будут заблокированы.

3.4.2. Въезд такси/каршеринга в подземный паркинг разрешен исключительно для осуществления погрузо-разгрузочных работ на основании оформленной собственником заявки в СК на разовый пропуск.

3.4.3. Доступ автотранспорта для проведения погрузо-разгрузочных работ осуществляется ежедневно с 8:00 до 20:00.

4. Общие правила доступа физических лиц и транспортных средств

4.1. При подаче заявления на пропуск, клиент соглашается с правилами организации контрольно-пропускного и внутриобъектового режима. Персонал собственника обязан соблюдать правила проживания в МКД.

4.2. В случае утери пропуска клиент обращается в Управляющую компанию с заявлением о выдаче нового пропуска взамен утерянного, оплачивая при этом стоимость услуг по повторному изготовлению пропуска. При этом новый пропуск выдается на то же лицо или ТС, на которое был выдан утерянный пропуск. Утерянный пропуск блокируется.

4.3. Количество выданных пропусков на ТС заявителю может превышать количество машино-мест в собственности заявителя. Ответственность за парковку ТС на соответствующем машино-месте несет владелец пропуска. Одновременная парковка большого количества ТС, чем машино-мест в собственности/аренде запрещена.

4.4. Проход на территорию МКД или въезд ТС на подземный паркинг без наличия постоянного/временного/разового пропуска, либо документов, подтверждающих права собственности/аренды помещения/машино-места не допускается.

5. Допуск транспортных средств при аварийных и чрезвычайных ситуациях

5.1. Допуск на территорию МКД медицинской и ветеринарной скорой помощи осуществляется беспрепятственно в любое время суток с регистрацией времени прибытия и убытия службой охраны.

5.2. Допуск на территорию ТС аварийных коммунальных служб, уборочной техники и организаций, осуществляющих техническую эксплуатацию МКД, осуществляется беспрепятственно.

5.3. Сотрудники МВД, ФСБ, Прокуратуры и других правоохранительных структур допускаются на территорию беспрепятственно с уточнением службой охраны МКД о цели прибытия, проверки удостоверения личности и фиксации в журнале учета посетителей.

5.4. При стихийных бедствиях, пожаре, взрыве, аварии допуск на территорию и выезд с нее пожарных бригад и других служб МЧС России, скорой помощи осуществляется беспрепятственно в любое время суток с регистрацией времени прибытия и убытия.

6. Порядок приема выдачи посылок, корреспонденции, ключей

6.1. Посылки и корреспонденция принимаются консьерж-службой на хранение ежедневно в Гранд лобби 10 секции, только при наличии заказанного пропуска для курьера посредством верифицированной учетной записи в мобильном приложении «УК Культура».

6.2. Не принимаются: строительные материалы; мебель; продукты питания; предметы, габариты которых превышают 1м*1м*1м; домашних животных.

Срок хранения посылок составляет 3 дня для среднегабаритных доставок, и 7 дней для мелких посылок и корреспонденции.

Ключи принимаются для хранения и передачи, только после заполнения собственником заявления на хранения и передачу ключей 3 лицам.

7. Соблюдение внутриобъектового режима

7.1. Клиенты и посетители не вправе совершать какие-либо действия, нарушающие права других лиц, том числе, право на частную жизнь, труд, спокойствие и отдых.

7.2. Проведение в помещениях работ, являющихся источником повышенного шума, допускается только в рабочие дни с 09:00 до 13:00 и с 15:00 до 19:00 часов. Ограничение начинает действовать с спустя 1,5 года с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию МКД, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

7.3. Собственникам жилых помещений необходимо:

7.3.1. Выполнять требования контрольно-пропускного режима на территории МКД.

7.3.2. Своевременно, в установленном порядке, оформлять пропуска для себя и гостей, информировать гостей об установленных правилах на территории МКД.

7.3.3. Соблюдать требования собственной безопасности, не допускать прохода в подъезды жилых домов посторонних и незнакомых лиц. Обо всех подозрительных лицах, предметах, оставленных вещах, чрезвычайных ситуациях сообщать сотрудникам СК.

Вносить свои предложения по улучшению правил данного Положения

7.4. Запрещается:

- 7.4.1. Нарушать правила общественного порядка.
- 7.4.2. Курить в местах общего пользования (в переходах, на пожарных лестницах, в холлах, лифтах, и т.д.).
- 7.4.3. Сбрасывать какие-либо предметы из окон, с террас и крыш, балконов и лоджий дома.
- 7.4.4. Мусорить на придомовой территории и в местах общего пользования МКД.
- 7.4.5. Наносить ущерб общедомовому имуществу МКД.
- 7.4.6. Распивать спиртные напитки в местах общего пользования и на придомовой территории.
- 7.4.7. Производить в отношении общего имущества какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности дома или изменению его конструкции, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо его части без соответствующего утверждения таких работ.
- 7.4.8. Выгуливать домашних животных на огороженной территории внутреннего двора МКД
- 7.4.9. Производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, автоматической установки водяного пожаротушения, системы дымоудаления и подпора воздуха, системы оповещения и управления эвакуацией).
- 7.4.10. Склаживать/размещать вещи в лифтовых холлах, пожарных и переходных балконах, в подземном паркинге. В случае нарушения данного правила СК вправе самостоятельно освободить указанные места общего пользования от вещей владельца, в том числе удалить их с территории дома и утилизировать, предварительно уведомив владельца не менее чем за 3 (три) календарных дня.

8. Использование подземного паркинга

- 8.1. В паркинге и на территории МКД действуют утвержденные в РФ правила дорожного движения.
- 8.2. На въезд в подземный паркинг действуют следующие ограничения: высота кузова автомобиля не должна превышать 2,1 м.
- 8.3. Скорость движения транспортных средств в паркинге не более 5 км/ч.
- 8.4. Использование звукового сигнала на территории паркинга возможно только для предотвращения аварийных ситуаций.
- 8.5. Стоянка транспортных средств в паркинге разрешена исключительно в соответствии с нанесенной разметкой границы машино-места.
- 8.6. Создание помех для въезда/выезда на/с территорию подземного паркинга признается грубым нарушением правил противопожарной безопасности и является основанием для временного блокирования электронного пропуска.
- 8.7. Служба охраны вправе блокировать работу пропусков, если установлен факт незаконной передачи права въезда посторонним лицам или выявлены серьезные нарушения настоящих правил владельцем или водителем транспортного средства.

На территории подземного паркинга запрещается:

- 8.8.1. Оставлять машины с включенным двигателем в подземном паркинге более 2 минут.
- 8.8.2. Парковка в паркинге лицам, у которых отсутствует право собственности или надлежащим образом оформленный пропуск.
- 8.8.3. Ремонтировать и мыть на не предназначенном для мойки месте автотранспортные средства на территории паркинга.
- 8.8.4. Парковка ТС способом, препятствующим движению иных ТС.
- 8.8.5. Стоянка ветхих, ржавых ТС, находящихся в аварийном состоянии и при наличии утечки технических жидкостей.
- 8.8.6. Хранение в ТС и на машино-месте легковоспламеняющихся материалов и взрывоопасных веществ и предметов.
- 8.8.7. Осуществление любых других действий, которые могли бы причинить ущерб другим пользователям автостоянки, собственникам (пользователям) помещений в МКД или общему имуществу МКД.

9. Использование общественных террас

- 9.1. Доступ собственников на открытую террасу осуществляется с 8:00 до 23:00 в весенне-осенний период. В период с 1 ноября по 1 апреля территория открытой террасы не эксплуатируется.

Запрещается:

- 9.1.1. Эксплуатация открытой террасы во время сильного ветра.
- 9.1.2. Нахождение на открытой террасе несовершеннолетних детей допускается только в сопровождении родителей, либо законных представителей.
- 9.1.3. При нахождении на территории открытой террасы запрещается распитие спиртных напитков, курение, в том числе электронных сигарет, систем генерации пара, кальянов и иных приспособлений

9.1.4. Запрещается вставать, садиться, ложиться на ограждающий парапет, выгуливать домашних животных, запускать салюты, петарды и другие пиротехнические средства, проходить в технические зоны с установленным инженерным оборудованием.

9.1.5. На территории открытой террасы запрещено разводить огонь, в том числе использовать мангалы и их аналоги, запрещено приготовление пищи, в том числе, но не ограничиваясь используя электрические грили и иные приспособления.

10. Использование колясочных

10.1. Помещением для хранения детских колясок оснащены все жилые секции Комплекса. Доступ в колясочную предоставляется Собственнику, Пользователю в секции проживания.

10.2. В колясочной разрешено размещать только коляски.

10.3. Запрещено размещение велосипедов, велоприцепов, самокатов, санок, лежачих и т.п. в колясочной зоне. В случае нарушения данного требования, проход в колясочную зону будет ограничен.

11. Системы связи и безопасности

11.1. Объекты/помещения жилого комплекса оборудованы общедомовой пожарной сигнализацией (на основании ФЗ №№ 384-ФЗ, 123-ФЗ и в соответствии с проектной документацией).

11.2. Несанкционированное отключение системы АПС влечет за собой нарушение ФЗ №69 от 21.12.1994 «О пожарной безопасности», Постановление Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479 «Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации», что является основанием для наложения административного взыскания в виде штрафа и выдачи предписания о восстановлении работоспособности АПС за счет виновного (административная ответственность за отсутствие пожарной сигнализации предусмотрена п.1 ст.20.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях).

11.3. В случае необходимости проведения ремонтных работ, необходимо обратиться в Управляющую компанию для переноса противопожарных извещателей.

11.4. Об окончании работ необходимо сообщить в Управляющую компанию и вызвать специалистов с целью восстановления работоспособности АПС Объекта/Помещения. При изменении срока окончания ремонтных и отделочных работ необходимо письменно сообщить в Управляющую компанию с указанием новой даты.

11.5. При устройстве фальш-потолка (подвесной, натяжной) на расстоянии менее 40 см от плиты перекрытия, необходимо перенести пожарные извещатели автоматической пожарной сигнализации (АПС) на фальш-потолок (соблюдая расстояние от датчиков АПС до осветительных приборов не менее 0.5м и не менее 1м от вентиляционных решеток), или стену (не ближе 0.5м к углу помещения и не более 0.3м от фальш-потолка).

11.6. При устройстве фальш-потолка (подвесной, натяжной) на расстоянии более 40 см от плиты-перекрытия, необходимо установить дополнительные (в таком же количестве как на плите-перекрытии) пожарные извещатели автоматической пожарной сигнализации (АПС) на фальш-потолок (соблюдая расстояние от датчиков АПС до осветительных приборов не менее 0.5м и не менее 1м от вентиляционных решеток), или стену (не ближе 0.5м к углу помещения и не более 0.3м от фальш-потолка), а также обеспечить доступ для обслуживания датчиков АПС установленных за фальш-потолком установив технологический люк размером не менее 300 мм*300 мм.

11.7. Для установки и программирования пожарных извещателей необходимо сообщить в Управляющую компанию и оформить заявку на вызов специалистов.

11.8. Объекты/Помещения оборудованы автоматической системой учета ресурсов (водоснабжение, электроснабжение, тепловая энергия), которая передает показания потребления воды в автоматическом режиме.

11.9. При замене индивидуальных приборов учета необходимо обратиться в Управляющую компанию для внесения изменений в систему учета.

Абонентское устройство системы видеодомофонной связи приобретается и устанавливается собственником помещения (за исключением помещений с готовой отделкой). Перед приобретением оборудования системы видеодомофонной связи необходимо обратиться в Управляющую компанию, для получения консультации по подбору/установки требуемого оборудования

12. Поддержание общественного порядка

В целях поддержания общественного порядка и контроля режима безопасности на территории МКД сотрудникам охраны предоставляется право:

12.1. Осуществлять контроль за подозрительными лицами, находящимися на территории МКД путем проверки у них соответствующих документов, дающих право пребывания на территории МКД (пропуск, при необходимости - документы, удостоверяющие личность).

12.2. Осуществлять пропускной режим на территорию дома МКД в его здания и сооружения в соответствии с требованиями данных правил.

12.3. Осуществлять осмотр зданий, сооружений, служебных помещений на предмет обнаружения подозрительных лиц, предметов с целью предотвращения хищений и террористических актов на территории МКД.

12.4. Присутствовать при вскрытии помещения в чрезвычайных ситуациях, осуществляемого сотрудниками правоохранительных органов на основании ст. 15 ФЗ «О полиции».

12.5. Осуществлять контроль по соблюдению лицами, находящимися на территории МКД Правил проживания.

12.6. Осуществлять контроль за порядком на территории дома МКД применять соответствующие меры общественного характера к нарушителям общественного порядка.

12.7. Не допускать правонарушений на территории МКД при необходимости нарушителей задерживать и передавать сотрудникам полиции, для принятия к ним соответствующих мер.

13. Управляющая компания не несёт ответственности

13.1. За сохранность ТС припаркованных на территории МКД.

13.2. За причиненные ТС повреждения, если они произошли в результате стихийных бедствий, массовых беспорядков, военных операций любого характера, противоправных действий любого характера, а также в случае, если ТС уничтожается, необратимо повреждается, совершается его кража/угон;

13.3. За ущерб, причиненный имуществу клиента, помещений, ТС, другими клиентами, третьими лицами.

13.4. За кражи из салона ТС и (или) грузового отделения, за кражу деталей и других съёмных частей, и элементов.

14. Заключительные положения

14.1. Правила обязательны к соблюдению всеми собственниками жилых и нежилых помещений, членами их семей, арендаторами, сотрудниками подрядных организаций, а также посетителями МКД.

14.2. Положение разработано в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, может являться приложением к договорам, заключаемым с Управляющей компанией.

14.3. Нарушение данных Правил влечет за собой ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ и договорными отношениями.

14.4. При выявленном нарушении контрольно-пропускного режима, временный или разовый пропуск может быть заблокирован.

14.5. При необходимости заблокировать ранее оформленный пропуск собственнику помещения необходимо обратиться в Управляющую компанию.

14.6. С целью обеспечения благоприятных условий проживания и необходимостью улучшения качества обслуживания Правила могут быть изменены по инициативе Управляющей компанией.

Схемы разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника

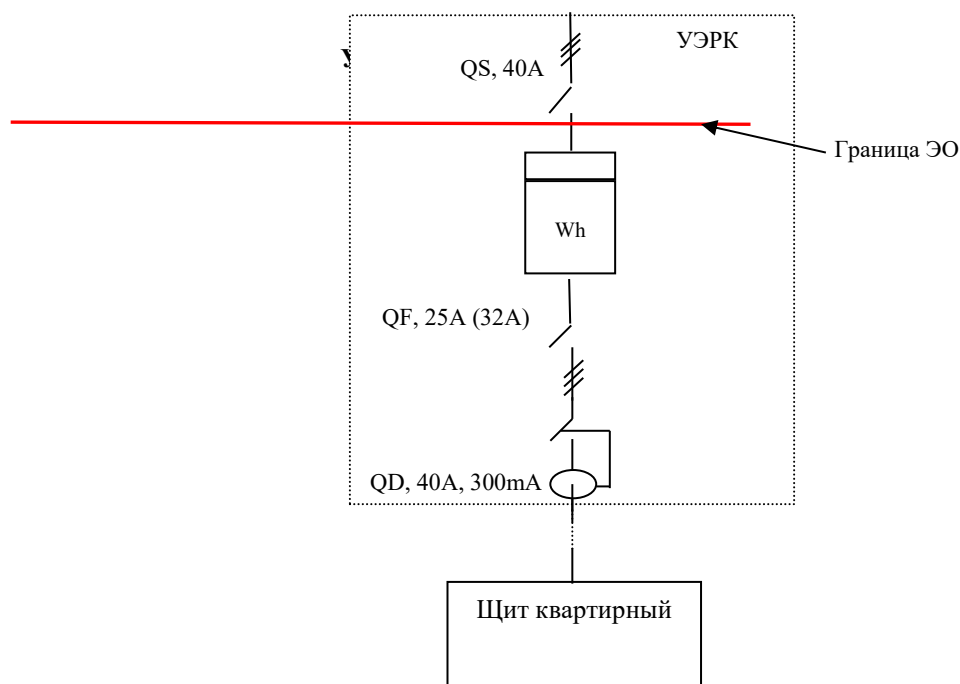
АКТ №1
разграничения и
эксплуатационной ответственности
(помещение – квартира)

Система энергоснабжения
наименование системы

Электроснабжение осуществляется от этажного УЭРК на напряжение 220/380В, согласно следующей схемы:

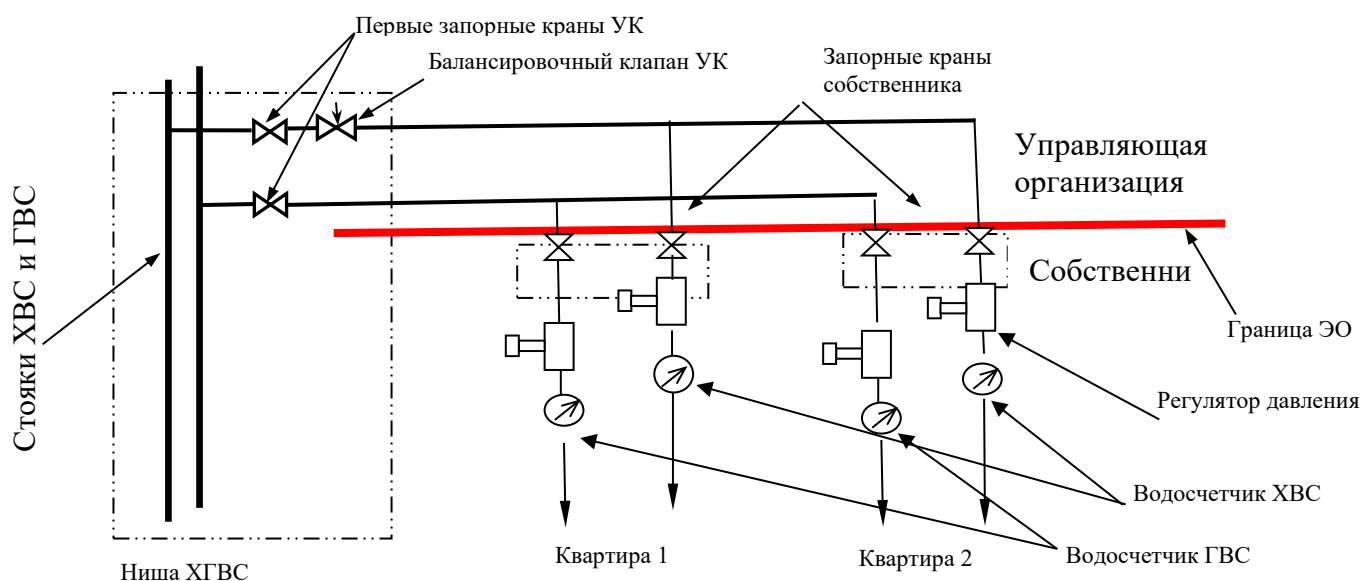
1. Границей эксплуатационной ответственности (ЭО) между Управляющей организацией и Собственником по электроснабжению Помещения являются наконечники отходящего кабеля на вводном выключателе QS в распределительном шкафу УЭРК.
2. Граница разграничения выделена на схеме № 1 и обозначена красным цветом.
3. Электросети до вводного выключателя–разъединителя QS, включая его, обслуживает Управляющая организация.
4. Собственник обслуживает: расположенные в УЭРК счетчик электрической энергии Wh, автоматический выключатель QF, устройство защитного отключения QD, отходящие от УЭРК электросети, щит квартирный.
5. Расчетная нагрузка на квартиру принята:
 - 1 комн. Квартира – $P_p = 11$ кВт;
 - 2 комн. Квартира – $P_p = 12$ кВт;
 - 3 комн. Квартира – $P_p = 13$ кВт;
 - 4 комн. Квартира – $P_p = 18$ кВт;

Схема № 1



АКТ №2
разграничения
эксплуатационной ответственности
(помещение – квартира)
Система холодного водоснабжения (далее – «ХВС»)
и горячего водоснабжения (далее – «ГВС»)
наименование системы

Схема № 2

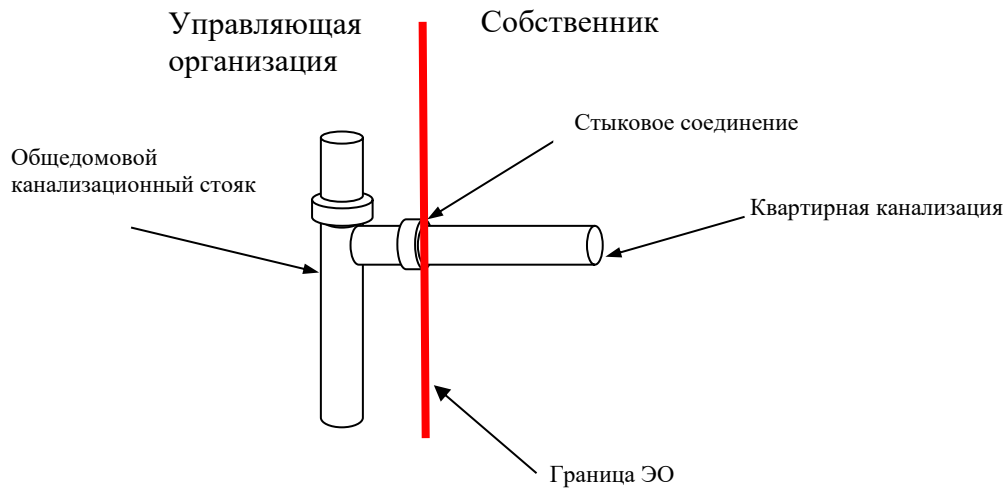


1. Граница ЭО после первого запорного крана по резьбовому соединению на распределительных трубопроводах межквартирного коридора обозначена красной линией.
2. Стойки водоснабжения, первые от стояков запорные краны и балансировочный клапан обслуживает Управляющая организация.
3. Всю последующую водопроводную арматуру от резьбовых соединений запорных кранов на квартирном отвлетвлении вместе с сантехоборудованием в квартире обслуживает Собственник.

АКТ №3
разграничения
эксплуатационной ответственности
(помещение – квартира)

Система хозяйственно-бытовой канализации
наименование системы

Схема № 3



1. Граница ЭО бытовой канализации по выходному патрубку тройника бытовой канализации в помещении Собственника обозначена красной линией.
2. Стояки канализации обслуживает Управляющая организация.
3. Сантехоборудование в квартире, канализационные выпуски от них обслуживает Собственник.

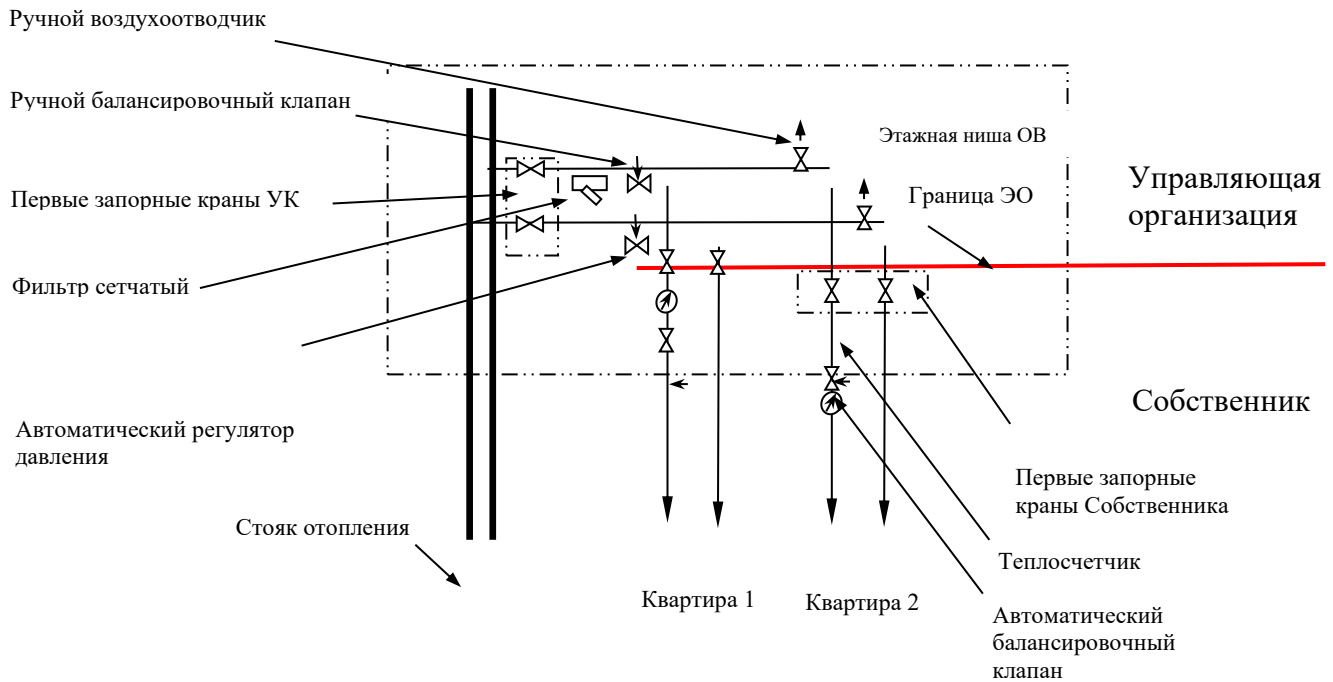
АКТ №4

разграничения
эксплуатационной ответственности
(помещение – квартира)

Система теплоснабжения

наименование системы

Схема № 4

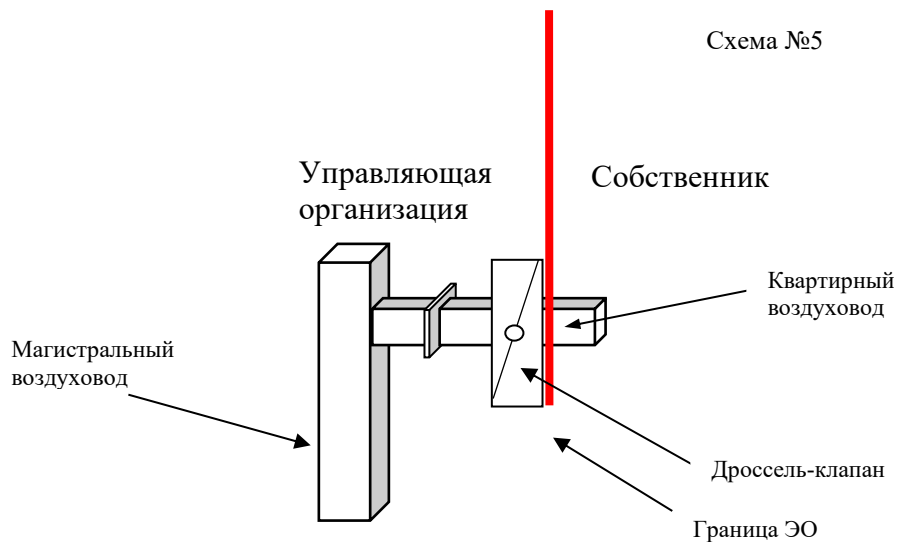


1. Граница ЭО перед запорными кранами по резьбовому соединению на распределительном коллекторе системы отопления, расположенном в нише ОВ и обозначена красной линией.
2. Стояки отопления, первые от стояков запорные краны, ручной балансировочный клапан, автоматический балансировочный клапан, грязевой фильтр и воздухоотводчики на распределительном коллекторе обслуживает Управляющая организация.
3. Всю последующую сантехническую арматуру: запорные краны, теплосчетчик, балансировочный клапан, гребеночный квартирный шкаф и приборы отопления в Помещении - обслуживает Собственник.
4. Распределительный коллектор отопления, расположен в этажной нише в межквартирном коридоре

АКТ №5
разграничения
эксплуатационной ответственности
(помещение – квартира)

Система приточно-вытяжной вентиляции
наименование системы

Схема №5

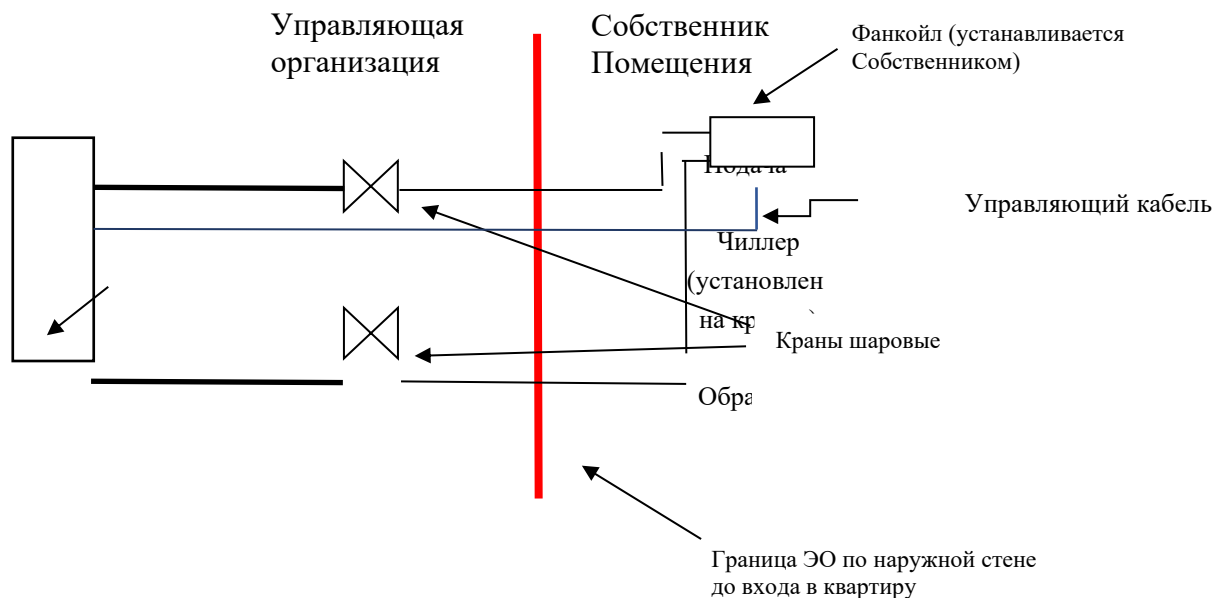


1. Граница ЭО проходит по первому стыковому соединению после дроссель-клапана и обозначена красной линией.
2. Магистральный воздуховод приточной/вытяжной вентиляции, включая дроссель-заслонку, обслуживает Управляющая организация.
3. За квартирные воздуховоды от дроссель-заслонки отвечает Собственник
4. Производительность для системы вентиляции квартиры устанавливается согласно Техническим условиям.
5. Собственник несет ответственность за свободный доступ к дроссель-заслонкам на вытяжной вентиляции, находящимся непосредственно в его квартире, но относящихся к нижним квартирам других Собственников.

АКТ №6
разграничения
эксплуатационной ответственности
(помещение – квартира)

Система чиллер-фанкойл
наименование системы

Схема № 6

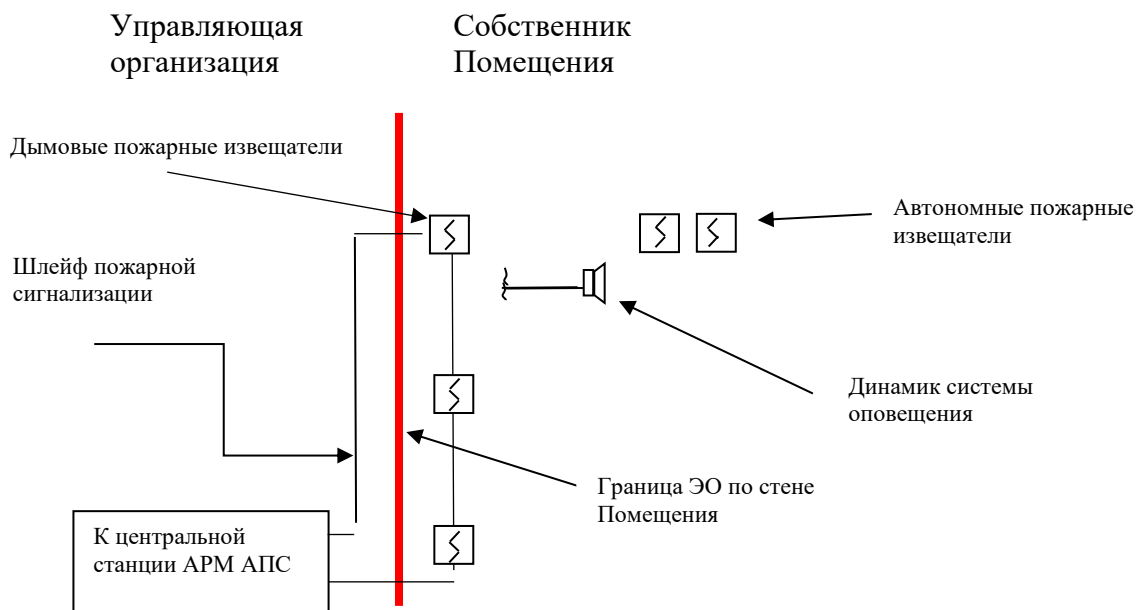


1. Граница ЭО до входа труб в квартиру по стене обозначена красной линией.
2. Трубопровод холодоносителя от чиллера до наружной стены в месте входа в квартиру обслуживает Управляющая организация.
3. Трубопровод от стены в месте входа в квартиру обслуживает Собственник.
4. Фанкойлы устанавливает и обслуживает Собственник самостоятельно.
5. Выделенная мощность охлаждения для системы чиллер-фанкойл квартиры согласно Техническим условиям.
6. Собственник несет ответственность за сохранность общедомовых коммуникаций.

АКТ №7
разграничения
эксплуатационной ответственности
(помещение – квартира)

Система пожарной сигнализации и оповещения
наименование системы

Схема № 7



1. Граница ЭО - в помещении Собственника обозначена красной линией, проходит по стене Помещения.
2. Сети АПС и оповещения до стены обслуживает Управляющая организация.
3. За сохранность динамика системы оповещения, дымовых пожарных извещателей с кабельной трассой в квартире отвечает Собственник.
4. За обслуживание динамика системы оповещения, дымовых пожарных извещателей в квартире отвечает Управляющая компания.
5. Автономные пожарные извещатели находятся в зоне ответственности Собственника.
6. Собственник при проведении ремонтных работ обязан известить Управляющую организацию о демонтаже пожарных извещателей для снятия их с охраны.
7. Собственник при монтаже пожарных извещателей обязан соблюдать противопожарные нормы: СП484, СП485 и ФЗ123.

Разграничение ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена красной линией на вышеуказанных схемах.
2. В случае аварийной ситуации и ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, находящихся в Помещении Собственника, ремонт этих инженерных систем, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

3. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и (или) Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник.

4. При привлечении Управляющей организацией сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других собственников, имуществу третьих лиц, несет Управляющая компания.

Собственник:

_____/_____/

Управляющая организация:

Управляющий

_____/_____/

М.П.

по доверенности № _____