

ДОГОВОР № _____
УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛЫМ КОМПЛЕКСОМ

г. Владивосток

«___» _____ 201__ г.

ООО «Управляющая компания «АРМАДА», именуемая в дальнейшем "Управляющая компания", в лице директора Левченко Василия Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____,

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

(при необходимости указать всех владельцев - (будущих) собственников/собственников помещения(й)) являющ _____ Собственником(ами)/Будущим(и) собственником(ами)/ _____

помещения(й), № _____ и долей в общем праве собственности/будущей собственности на общее имущество жилого комплекса, расположенного по адресу: г. Владивосток, проспект Красного Знамени, д.117 д (далее по тексту – «Жилой комплекс»), на основании Договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома № _____ от «___» _____ г. и _____ Акта приема-передачи от «___» _____ г.,

(правоустанавливающий документ на жилое / нежилое помещение)

, зарегистрированного Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю,

(наименование органа, выдавшего, заверившего или регистрирующего документы)

с другой стороны, именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления жилым комплексом (далее - Договор) о нижеследующем:

1 Термины и их толкование

Помещение – часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых или нежилых целях.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям Жилого комплекса, которое после государственной регистрации права собственности на Помещение будет принадлежать Будущему собственнику на праве общей долевой собственности, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе (без права отчуждения доли). Состав Общего имущества определяется в соответствии с п.1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, ст. 290 Гражданского кодекса РФ и приведен в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

Жилой комплекс – расположенный по адресу: г. Владивосток, пр-т Красного Знамени, д.117д, единый комплекс недвижимого имущества, включающий в себя земельный участок (придомовую территорию) в установленных границах и расположенное на нем здание Многоквартирного жилого дома (1 очередь строительства) (далее по тексту – МКД) и здание подземной автостоянки (2 очередь строительства), имеющего отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), на которые у Собственника/Будущего собственника возникает право собственности (общей долевой собственности), либо которые находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников Помещений.

Будущий собственник - участник долевого строительства (физическое и юридическое лицо), на основании договора участия в долевом строительстве, внесший денежные средства для долевого строительства Жилого комплекса (1 и 2 очередь строительства) и связанное с возникновением у него на этих основаниях права собственности на жилое и/или нежилое Помещение в Жилом комплексе, а также права на долю в общей собственности на Общее имущество Жилого комплекса.

Собственник - собственник жилого и/или нежилого помещения в Жилом комплексе, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в Жилом комплексе.

Коммунальные услуги – предоставляемые Собственникам/Будущим собственникам услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению.

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия и т.д. используемые для предоставления коммунальных услуг.

Техническая эксплуатация – управление, санитарное содержание, обеспечение сохранности, техническое обслуживание и ремонт (наладка, осмотры, ремонт, подготовка к сезонной эксплуатации) строительных конструкций и инженерных сетей Жилого комплекса, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов, в соответствии с требованиями Собственника/Будущего собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие, утвержденным Правительством РФ перечнем, связанных с таким содержанием работ и услуг.

Содержание и ремонт (техническое обслуживание) – обеспечение нормального функционирования здания, конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовой территории в течение установленного срока службы Жилого комплекса, с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов.

Текущий ремонт – ремонт Общего имущества Жилого комплекса, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений Жилого комплекса, объектов придомовой территории, выполняемый для восстановления его исправности, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры в объеме, установленном нормативной и технической документацией, в соответствии с планом работ Управляющей компании на текущий год.

Капитальный ремонт – ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса и улучшения его эксплуатационных показателей с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования. Перечень, сроки проведения работ по Капитальному ремонту, размер платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника/Будущего собственника устанавливается решением Застройщика/общего Собрания собственников на основании подготовленных Управляющей компанией предложений.

Плата за помещение (жилое/нежилое) – платеж, взимаемый с Собственника/Будущего собственника за услуги и работы по управлению Жилым комплексом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества Жилого комплекса. В случае принятия Застройщиком/общим Собранием собственников решения о проведении Капитального ремонта и утверждения перечня работ по Капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника/Будущего собственника, Плата за помещение для Собственника/Будущего собственника включает плату за Капитальный ремонт.

Доля участия Собственника/Будущего собственника - доля Собственника в праве общей собственности/будущей собственности на Общее имущество в Жилом комплексе определяет его долю в общем объеме обязательных платежей Собственника/Будущего собственника за работы и услуги по управлению, Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту Общего имущества Жилого комплекса, иные работы и услуги, предусмотренные настоящим Договором, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников/Будущих собственников. Доля участия Собственника/Будущего собственника определяется соразмерно его доле в праве общей собственности/будущей собственности на общее имущество Жилого комплекса. При этом площади помещений определяются в соответствии с данными инвентаризационно-технической документацией на Жилой комплекс.

Управление Жилым комплексом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, обеспечение содержания, текущего и капитального ремонта и организацию обеспечения Собственников/Будущих собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами в интересах Собственников/Будущих собственников как потребителей жилищных, коммунальных и прочих услуг/работ.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие Коммунальные ресурсы (услуги) Собственникам/Будущим собственникам и лицам, пользующимся помещениями Собственника/Будущего собственника.

Обслуживающие организации – организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту общего имущества Жилого комплекса (жилищные услуги).

Управляющая компания - организация, уполномоченная общим собранием собственников помещений, либо Застройщиком, путем заключения договора управления Жилым комплексом между Застройщиком и Управляющей компанией, на выполнение функций по управлению, содержанию, выполнению работ и оказанию услуг по техническому обслуживанию общего имущества данного Жилищного комплекса.

Исполнители – организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику/Будущему собственнику услуг и работ по санитарному состоянию, техническому обслуживанию, текущему ремонту.

Служба внутреннего контроля (далее - СВК) Жилого комплекса осуществляет деятельность по обеспечению контроля за сохранностью общего имущества, безопасного и комфортного владения, пользования и распоряжения помещениями Жилого комплекса, санкционированным доступом на территорию и подземную автостоянку Жилого комплекса, функционированием лифтов, соблюдением требований пожарной безопасности.

2 Общие положения

- 2.1 Настоящий Договор заключен на основании: договора управления Жилым комплексом №1/117 КЗ от 09 января 2013г., заключенного между Застройщиком ООО «Совиньон», в лице генерального директора Рябова А.В. и Управляющей компанией ООО «Управляющая компания «Армада», в лице директора Левченко В.Н. (далее - договор Застройщика и Управляющей компании).
- 2.2 При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ; Гражданским кодексом РФ; Жилищным кодексом РФ; Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждёнными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего

имущества в МКД ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006г., иными нормативными правовыми актами РФ, муниципальными правовыми актами города Владивостока.

3 Предмет Договора

- 3.1 Управляющая компания по заданию Собственника/Будущего собственника помещений в Жилом комплексе в течение согласованного срока за согласованную плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению общей долей недвижимого имущества в общем имуществе Жилого комплекса, надлежащему содержанию, ремонту, техническому обслуживанию доли Собственника/Будущего собственника помещений в общем имуществе Жилого комплекса (помещения общего пользования и общедомовое инженерное оборудование), содержанию и благоустройству придомовой территории, а также предоставлять коммунальные (холодное, горячее водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, теплоснабжение) и эксплуатационные услуги Собственнику/Будущему собственнику, в соответствии с указанным в разделе 4 настоящего договора перечнем работ и услуг, и осуществлять иную направленную на достижение целей управления Жилым комплексом деятельность, в том числе в соответствии с условиями договора управления Жилым комплексом, заключенным между Застройщиком и Управляющей компанией. Вопросы капитального ремонта общего имущества Жилого комплекса регулируются отдельным договором, заключаемым на основании решения Застройщика/общего Собрании собственников.
- 3.2 В соответствии с настоящим Договором Собственник/Будущий собственник поручает, а Управляющая компания принимает на себя обязательства оказывать услуги по управлению, содержанию и ремонту (текущему/капитальному), обеспечению сохранности общего имущества Жилого комплекса, ведению учетно-регистрационной деятельности, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом, деятельность, в том числе:
- 3.2.1. Выполнение работ и услуг по содержанию, ремонту (текущему, капитальному), обеспечению сохранности общего имущества Жилого комплекса, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения договоров с обслуживающими организациями (исполнителями, подрядчиками). В отношениях с Обслуживающими организациями (исполнителями), ресурсоснабжающими организациями и иными третьими лицами Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника/Будущего собственника.
Перечень услуг и работ по санитарному содержанию и техническому обслуживанию общего имущества в Жилого комплекса, иным работам и услугам установлен **Приложением № 2** к настоящему Договору и может быть изменен путем подписания дополнительных соглашений к настоящему Договору.
Текущий ремонт общего имущества Жилого комплекса, его конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования осуществляется по утвержденному плану работ Управляющей компании на календарный год, в соответствии с **Приложением № 3** к настоящему Договору.
- 3.2.2. Начисление, сбор и перерасчет платежей Собственника/Будущего собственника за помещение, коммунальные услуги и иные работы и услуги, предусмотренные условиями настоящего Договора, с правом передачи этих полномочий третьим лицам.
- 3.2.3. Начисление субсидий и льгот по оплате услуг за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством, с правом передачи этих полномочий по расчету третьим лицам.
- 3.3. Характеристика Жилого комплекса:
- 1) Адрес: г.Владивосток, пр-т Красного Знамени, д. 117 д;
 - 2) год постройки: 2012;
 - 3) по данным технического паспорта здания (строения) общая площадь Жилого комплекса (здания) составляет 17012,70 кв. м.
 - 4) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Жилого комплекса 4774,0 кв. м;
 - 5) кадастровый номер земельного участка 25:28:04:00:09:0201.
 - 6) Здание многоквартирного жилого дома:
 - этажность - 24, подвал, технический этаж;
 - количество секций - 1;
 - количество квартир 193;
 - общая площадь жилых помещений (квартир) – 10195,1 кв. м.;
 - общая площадь нежилых помещений (офисов) – 1462,0 кв.м.;
 - 7) Здание подземной автостоянки:
 - этажность – 2;
 - общая площадь нежилых помещений – 1589,7 кв.м. (офис, 50 парковочных мест).
- 3.4. Разграничение зон ответственности обслуживания инженерного оборудования Жилого комплекса, между Собственником/Будущим Собственником и Управляющей компанией определено в «Положении о проведении строительных (монтажных) работ в помещениях» (**Приложение № 7** к настоящему Договору).

4 Права и обязанности Сторон

4.1 Управляющая компания обязуется обеспечить своими силами или с привлечением третьих лиц следующие работы и услуги:

- 4.1.1 Осуществлять управление общим имуществом Жилого комплекса в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника/Будущего собственника, в соответствии с целями, указанными в п.п. 3.1., 3.2. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
- 4.1.2 Обеспечивать сохранность, оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества Жилого комплекса, в соответствии с **Приложениями № 2, 3** к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.
- 4.1.3 Предоставлять коммунальные услуги Собственникам/Будущим собственникам помещений в Жилом комплексе в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждёнными **Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011г.**, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:
- 1) холодное водоснабжение;
 - 2) горячее водоснабжение;
 - 3) водоотведение;
 - 4) электроснабжение;
 - 5) отопление.
- 4.1.3.1 От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику/Будущему собственнику помещения(ий), в объёмах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.
- 4.1.3.2 Информировать в письменной форме Собственника/Будущего собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги в течение 15 (пятнадцать) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги, но не позже даты выставления Собственнику платежных документов.
- 4.1.4 Осуществлять ведение технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации, организовывать распространение квитанций среди всех Собственников/Будущих собственников и пользователей помещений Жилого комплекса.
- 4.1.5 Принимать плату за управление, содержание и ремонт помещения, услуги СВК, иные работы и услуги, предусмотренные условиями настоящего договора, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Собственника/Будущего собственника. Кроме того, по распоряжению Собственника/Будущего собственника, отраженному в любом документе, в том числе в договоре между ним и нанимателем/арендатором помещения принимать плату за управление, содержание и ремонт помещения, услуги СВК, иные работы и услуги, предусмотренные условиями настоящего Договора, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от нанимателей и арендаторов помещений.
Расчёт, перерасчёт, принятие платежей, выставление платёжных документов (квитанций), взыскание задолженностей за коммунальные услуги Управляющая компания вправе осуществлять, если договорами, заключёнными между Управляющей компанией и ресурсоснабжающими организациями не предусмотрено иное.
- 4.1.6 Обеспечивать учет и хранение договоров, заключенных от имени Собственников/Будущих собственников помещений, копий свидетельств о праве собственности, договоров купли-продажи, дарения, завещания и т.д., прочих хозяйственных договоров, контрактов и правоустанавливающих документов.
- 4.1.7 Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящим к угрозе жизни, здоровью физических лиц, а также к порче имущества юридических и физических лиц, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других причин.
- 4.1.8 Вести и хранить документацию, полученную от заказчика – застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Жилого комплекса, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника/Будущего собственника знакомить его с содержанием указанных документов.
- 4.1.9 Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника/Будущего собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки,

вести учет устранения указанных недостатков. В 20-дневный срок со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

- 4.1.10 Информировать Собственника/Будущего собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Жилого комплекса, на официальном сайте управляющей компании в телекоммуникационной сети Интернет, а в случае личного обращения - немедленно.
- 4.1.11 В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника/Будущего собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Жилого комплекса. 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. Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества указаны в **Приложении № 4** настоящего Договора.
- 4.1.12 По требованию Собственника/Будущего собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли занимаемого помещения и коммунальные услуги в соответствии с п. 4.1.5 настоящего договора с последующей корректировкой платежа при необходимости.
- 4.1.13 Обеспечить Собственника/Будущего собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их размещения на информационных стендах в подъездах Жилого комплекса, на официальном сайте Управляющей компании.
- 4.1.14 По требованию Собственника/Будущего собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника/Будущего собственника или несущих с Собственником/Будущим собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в течение 3 (трех) дней справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
- 4.1.15 Не менее чем за 3 (три) календарных дня до начала проведения осмотра и/или работ внутри помещения Собственника/Будущего собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении осмотра и/или работ внутри помещения.
- 4.1.16 По требованию Собственника/Будущего собственника (его нанимателей и арендаторов п.4.1.5. настоящего Договора) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги (в соответствии с п.п. 4.1.5 и 4.1.12 настоящего договора) и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).
- 4.1.17 Предоставлять Собственнику/Будущему собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет в письменном виде размещается на информационных стендах в подъездах, официальном сайте Управляющей компании в информационно - телекоммуникационной сети Интернет.
- 4.1.18 На основании заявки Собственника/Будущего собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Жилого комплекса или помещению Собственника/Будущего собственника.
- 4.1.19 Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника/Будущего собственника, членов семьи Собственника, нанимателя/арендатора, (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника/Будущего собственника (нанимателя/арендатора) помещения или наличия иного законного основания.
- 4.1.20 Представлять интересы Собственника/Будущего собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 4.1.21 Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением Жилого комплекса документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, либо через 30 (тридцать) дней по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Жилым комплексом собственниками помещений в Жилом комплексе - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Жилым комплексом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Жилом комплексе по акту приема-передачи.
- 4.1.22 Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний и опломбировкой приборов учета.

- 4.1.23 Предоставлять услуги Службы Внутреннего Контроля (СВК), направленные на обеспечение сохранности общего имущества, безопасного и комфортного владения, пользования и распоряжения помещениями Жилого комплекса:
- 4.1.23.1 Осуществлять контроль за пропускным режимом и общественным порядком на территории Жилого комплекса путем организации мониторинга обстановки с привлечением технических средств обеспечения безопасности (видеонаблюдения, системы контроля управления доступом СКУД, домофонов, шлагбаумов).
 - 4.1.23.2 Осуществлять выдачу пропусков установленного образца Собственникам/Будущим собственникам, а также третьим лицам на основании письменного заявления Собственника/Будущего собственника, для проведения в помещении Собственника/Будущего собственника ремонтных и иных работ.
 - 4.1.23.3 Осуществлять контроль за поддержанием в рабочем состоянии установленных в Жилом комплексе технических средств обеспечения безопасности (системы видеонаблюдения, системы контроля и управления доступом СКУД, домофонов, шлагбаумов).
 - 4.1.23.4 Осуществлять консультирование и подготовку рекомендаций Собственникам/Будущим собственникам по вопросам их защиты от противоправных действий, а так же по вопросам действий Собственников/Будущих собственников при возникновении чрезвычайных ситуаций.
 - 4.1.23.5 Осуществлять круглосуточное диспетчерское обслуживание лифтов и аварийно-диспетчерское обслуживание МКД.
 - 4.1.23.6 Осуществлять контроль въезда/выезда, кратковременной парковки автотранспорта на территории Жилого комплекса. Кратковременная парковка автотранспорта разрешена только согласно нанесенной разметке парковочных мест. Кратковременная парковка в любых других местах на территории Жилого комплекса запрещена. Парковка автотранспорта на подземной автостоянке Жилого комплекса разрешена только Собственникам/Будущим собственникам (арендаторам/нанимателям) парковочных мест согласно нанесенной разметке. Парковка в любых других местах подземной автостоянки запрещена.
 - 4.1.23.7 Осуществлять контроль за работоспособностью системы пожарной сигнализации. Своевременно реагировать на срабатывание системы согласно инструкции.
 - 4.1.23.8 Осуществлять контроль за проведением Собственниками/Будущими собственниками ремонтных, погрузо-разгрузочных и иных работ в соответствии с **Положением о проведении строительных (монтажных) работ в помещениях Жилого Комплекса (Приложение № 7)**, а так же контроль за исполнением Собственниками/Будущими собственниками, арендаторами, нанимателями, гостями и иными лицами **Правил пользования общим имуществом (Приложение № 6)**.
 - 4.1.23.9 Оказывать Собственникам/Будущим собственникам (арендаторам/нанимателям) и их гостям первую помощь при чрезвычайных происшествиях, при необходимости обеспечивать информирование людей, их эвакуацию.
 - 4.1.23.10 Функции, права и обязанности сотрудников СВК обозначены в **Правилах пользования общим имуществом (Приложение № 6)**. Размер платы за услуги СВК указан в **Приложении № 5** к настоящему Договору.
- 4.1.24. Предоставлять услуги по ведению регистрационного учёта и иные услуги (телекоммуникационные, обеспечение работы домофонов и т.п.).
- 4.1.25. Приступить к управлению Жилым комплексом в течение 30 дней со дня заключения первого договора управления между Будущим собственником помещений Жилого комплекса и Управляющей компанией.
- 4.2 Управляющая компания вправе:**
- 4.2.1 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
 - 4.2.2 Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников/Будущих собственников и ее производственных возможностей.
 - 4.2.3 Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников/Будущих собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Жилого комплекса, а также иных работ и услуг, предусмотренных условиями настоящего Договора. Использование помещений Управляющей компанией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей компанией.
 - 4.2.4 Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков Управляющей компании, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, оплату работ по капитальному ремонту, компенсацию средств, инвестированных Управляющей компанией в содержание и обслуживание общего имущества, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

- 4.2.5 В порядке, установленном действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора взыскивать с виновных сумму неплательщиков, ущерба, неустойки, убытков нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, нарушением иных условий договора и действующего законодательства РФ.
- 4.2.6 Готовить к окончанию каждых 12 месяцев с момента начала действия настоящего Договора предложения Застройщику/общему Собранию собственников (Совету дома), по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, услуг СВК, иных работ и услуг на основании предлагаемого перечня работ и услуг, услуг СВК, иных работ и услуг предусмотренных условиями настоящего договора и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении Застройщиком/общим Собранием собственников новой стоимости услуг, работ направить для подписания Собственнику/Будущему собственнику дополнительное соглашение с обновленным **Приложением № 5** к настоящему Договору.
- 4.2.7 Принимать предоплату за жилищные, коммунальные услуги, услуги СВК и иные услуги, утвержденные настоящим Договором, от Собственника/Будущего собственника в случае его длительного отсутствия в соответствии с п. 4.1.5 настоящего договора.
- 4.2.8 По решению Застройщика/общего собрания Собственников помещений сдавать в аренду помещения относящиеся к местам общего пользования, вырученные средства по своему усмотрению перераспределять на затраты по содержанию и ремонту общего имущества Жилого комплекса.
- 4.2.9 Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, указанных в **Приложениях № 2, № 3** к настоящему Договору, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в Жилом комплексе, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников/Будущих собственников помещений, о чем Управляющая компания обязана проинформировать Собственников/Будущих собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование Собственников/Будущих собственников (возможно после проведения указанных работ) осуществляется путем размещения объявлений на информационных стендах в подъездах Жилого комплекса, либо при предоставлении отчета в соответствии с п. 4.1.17. настоящего Договора.
- 4.2.10 В случае несоответствия данных о количестве проживающих, имеющих у Управляющей компании с данными, предоставленными Собственником/Будущим собственником, производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п.п. 5.4. и 4.1.5. настоящего Договора.
- 4.2.11 В случае непредставления Собственником/Будущим собственником в срок, установленный п. 4.3.8. настоящего Договора, данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику/Будущему собственнику, производить в соответствии с условиями п. 4.1.5 настоящего договора расчет размера платы за коммунальные услуги с использованием утвержденных на территории города нормативов потребления с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником/Будущим собственником сведений о показаниях приборов учета, но не более, чем за 3 (три) расчетных периода.
- 4.2.12 В заранее согласованное с Собственником, Будущим собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия Собственником/Будущим собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.
- 4.2.13 Заключать договоры с третьими лицами - поставщиками телекоммуникационных, Интернет и прочих услуг, исполнителями работ.
- 4.2.14 В отношении общего имущества Управляющая компания вправе требовать от застройщика выполнение своих гарантийных обязательств в части устранения недостатков работ и услуг, допущенных при строительстве Жилого комплекса.
- 4.3 Собственник/Будущий собственник обязан:**
- 4.3.1 Своевременно и полностью вносить плату за помещение, услуги СВК и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, предусмотренные настоящим Договором. Своевременно предоставлять Управляющей компании, ресурсоснабжающим организациям документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).
- 4.3.2 Оплачивать дополнительные квадратные метры площади помещений, увеличенной за счет присоединения лоджий в общую площадь квартиры (или в следствие иных увеличений), но не учтенной органами технической инвентаризации на момент сдачи дома в эксплуатацию, на основании предоставленного нового кадастрового паспорта/Свидетельства права собственности, а так же при самовольном присоединении дополнительных площадей к площади принадлежащих Собственнику/Будущему собственнику помещений.
- 4.3.3 Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее Собственнику/Будущему собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб - в любое время.

- 4.3.4 Содержать помещение, подсобные помещения, балконы и лоджии в чистоте и порядке, соблюдать чистоту и порядок в подъездах на лестничных клетках и других местах пользования, не допускать бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, других Собственников/Будущих собственников помещений, соблюдать «Правила пользования общим имуществом Жилого комплекса (**Приложение № 6** к настоящему договору).
- 4.3.5 Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в Жилом комплексе.
- 4.3.6 Не допускать выполнение работ или совершение иных других действий, приводящих к порче помещений, Общего имущества, нарушению прочности или разрушению конструкций (несущих, ненесущих) строения Жилого комплекса, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, ухудшающих условия эксплуатации, пожарной безопасности и использования помещений Жилого комплекса другими Собственниками/Будущими собственниками и пользователями.
- 4.3.7 Оплачивать произведенные Управляющей компанией затраты (услуги и работы) во время действия настоящего Договора и возмещать убытки в полном объеме сверх неустойки. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника/Будущего собственника или иных пользователей, либо в связи с нарушением Собственником/Будущим собственником или иным пользователем условий настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника/Будущего собственника.
- 4.3.8 Своевременно предоставлять Управляющей компании, ресурсоснабжающим организациям сведения:**
- свои персональные данные и персональные данные членов своей семьи, арендаторов, необходимые для начисления и перерасчета платы за помещение и коммунальные услуги, услуги СВК, а также иные работы и услуги, подлежащей внесению Собственником/Будущим собственником либо его доверенным лицом, согласно условиям настоящего Договора, а также в целях выпуска и доставки платежных документов (квитанций), ведения учета по лицевому счету Собственника/Будущего собственника, осуществления сбора платежей, ведения паспортного учета, взыскания задолженности по оплате коммунальных услуг, содержания и ремонта общего имущества, услуг СВК, а также иных работ и услуг. Подписанием настоящего Договора Собственник/Будущий собственник, члены семьи Собственника/Будущего собственника, арендатор помещения дает(ют) согласие на обработку его(их) персональных данных и не возражает(ют) против их передачи третьим лицам, для обработки в целях, предусмотренных настоящим пунктом;
 - показания приборов учета в срок с 25 по 27 число каждого текущего месяца;
 - в пятидневный срок по требованию Управляющей компании копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства представляются по соглашению Сторон;
 - о количестве (увеличении/уменьшении) граждан, проживающих (в том числе временно) в помещении Собственника/Будущего собственника, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;
 - о смене Собственника, копии Договоров купли-продажи помещения, дарения и другие документы, подтверждающие смену Собственника;
 - свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника/Будущего собственника в случае его временного отсутствия (более 24 часов) или неиспользования помещения на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить гражданам/юридическим лицам и их имуществу причиненный ущерб, явившийся следствием, в том числе, не предоставления данной информации;
 - в трёхдневный срок о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы за содержание и ремонт общего имущества в Жилом комплексе в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником/Будущим собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием его персональных данных (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), а так же о смене нанимателя или арендатора;
 - в трёхдневный срок о гражданах, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) включая временно проживающих, с льготами по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;
 - в трёхдневный срок об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для

определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

4.3.9 При проведении строительных, монтажных, ремонтных, погрузочных работ руководствоваться Приложениями №№ 6, 7, 8 настоящего договора и соблюдать следующие требования:

- не производить переустройство, перепланировку, реконструкцию помещения, перестановку имеющегося, либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования, не предусмотренных проектным решением (проектом) и производимых Собственником/Будущим собственником помещений без соблюдения требований, установленных действующим законодательством РФ. В случае проведения данных работ в соответствии с действующим законодательством РФ, до начала производства данных работ, предоставить Управляющей компании всю проектную и разрешительную документацию, подтверждающую законность проведения работ;
- в случае самовольного переустройства помещений, переоборудования балконов и лоджий, перестановки либо установки дополнительного санитарно-технического и иного оборудования и иных нарушений действующего законодательства РФ и условий настоящего Договора, Собственник/Будущий собственник обязан за свой счет исправить нарушение(я) и/или привести помещение в прежнее состояние, в течение 5-ти дней с момента получения письменного требования и возместить причиненный ущерб в полном объеме;
- при проведении работ по установке на фасадах лоджий, систем кондиционирования, вентиляции, телевидения, связи, охранных систем, жалюзи и других систем и приспособлений, установка которых связана с креплением к фасаду Жилого комплекса и отражается на общем архитектурном облике необходимо обратиться в Управляющую компанию для получения письменного согласования на стадии разработки проекта установки вышеуказанного. В случае нарушения данного правила Управляющая компания вправе демонтировать установленные системы и произвести восстановление фасада за счет Собственника/Будущего собственника, а также отнести все понесенные расходы и затраты связанные с производством работ, указанных в настоящем подпункте на Собственника/Будущего собственника помещений;
- скрытые работы в обязательном порядке должны производиться в соответствии с действующим жилищным законодательством РФ и быть предъявлены представителю Управляющей компании, о чем составляется соответствующий акт в течение 3 (трех) календарных дней с момента окончания работ. При подписании указанного акта Собственник/Будущий собственник одновременно передает представителю Управляющей компании полный комплект разрешительной и исполнительной документации о проделанных работах.

4.3.10. При эксплуатации Жилого комплекса и Помещений руководствоваться Приложением № 6 настоящего Договора и соблюдать следующие требования:

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (суммарной мощностью более 9 кВт.-ч. по паспорту);
- не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении;
- не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
- не присоединяться к внутридомовым инженерным системам, не присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета;
- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды, путем слива воды);
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами, самовольно установленными запорными устройствами, дверями, перегородками и т.д. эвакуационные пути и помещения общего пользования: коридоры, тамбуры, проходы, лестничные клетки и марши, балконы, запасные выходы, подвальные и чердачные помещения, лифтовые холлы, фойе и т.д.;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки; перевозка (переноска) строительных материалов, смесей и иных сыпучих материалов производится только при упаковке таких материалов в полиэтиленовые пакеты;
- не перегружать лифты, груз распределять равномерно, не допускать засорения сыпучими материалами шахт, бережно относиться к внутренней отделке лифтовых кабин и системам их управления. Соблюдать иные правила эксплуатации лифтов, размещённые в лифтовых кабинках;
- предохранять (своими силами и за свой счет) от повреждений пол и напольное покрытие лифтовых холлов и коридоров, дверей и дверных проемов, а также обеспечить защиту дверных косяков, лифтовых дверей и кабин полиэтиленом, картоном, фанерой, другими доступными материалами и средствами;
- не использовать контейнер ТБО для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- не сбрасывать в систему канализации мусор, строительные смеси, и иные разбухающие, твёрдые сыпучие и затвердевающие отходы, засоряющие канализацию, а в случае засорения канализации по

его вине - возместить Управляющей компании фактические расходы по ликвидации засорения, а так же ущерб причиненный другим Собственникам/Будущим собственникам помещений;

- не нарушать тишину и покой граждан в ночное время (с 22-00 ч. до 7-00 ч. по местному времени), в том числе при использовании телевизоров, радиоприемников, магнитофонов, иных громкоговорящих устройств на повышенной громкости, крики, свист, пение, игра на музыкальных инструментах и т.д.;
- не нарушать тишину и покой граждан при производстве работ по переустройству, реконструкции и перепланировке помещений в жилом доме и иных ремонтных работ, создающих повышенный шум и (или) вибрацию, с 19-00 ч. до 09-00 ч. по местному времени, а так же в выходные и праздничные дни круглосуточно;
- осуществлять (в обязательном порядке) вывоз строительного и иного мусора, образовавшегося в ходе проведения в помещении Собственника/Будущего собственника ремонтных и иных работ, с последующей уборкой мест общего пользования загрязненных вследствие вывоза мусора, проведения работ и т.д.;
- не нарушать архитектурную целостность Жилого комплекса, не производить несогласованную установку на фасадах лоджий, систем кондиционирования, вентиляции, телевидения, связи, охранных систем, жалюзи и других систем и приспособлений, установка которых связана с креплением к фасаду Жилого комплекса (п. 4.3.9.) и несанкционированная установка которых искажает архитектурный облик Жилого комплекса, внешние стороны стен которого также входят в состав Общего имущества (ст.36 ЖК РФ).

4.3.11. Для осуществления доступа в Жилой комплекс руководствоваться Приложением № 6 настоящего договора, а так же:

- получить в Управляющей компании, при наличии у Собственника/Будущего парковочного места в подземной автостоянке, карточку для пользования системой контроля управления доступом на подземную автостоянку (далее - СКУД). На одно парковочное место выдается одна карточка. При наличии у Собственника/Будущего собственника более одной автомашины, приобретение дополнительной(ых) карточки(ек) СКУД не даёт права одновременного въезда большого количества машин, чем парковочных мест в собственности (аренде) данного Собственника (арендатора);
- получить ключ от домофона в Управляющей компании. Один ключ на одно помещение выдается бесплатно;
- своевременно подавать письменные заявки и документы установленной формы и получать пропуска в том числе на автотранспорт, временные пропуска для третьих лиц (ремонтных бригад и т.п.) с обязательным указанием ответственного лица и его телефона (прораба, старшего бригады и т.п.);
- незамедлительно в письменном виде информировать Управляющую компанию об утрате/утере пропуска, а также о лицах, утративших право доступа в помещение Собственника/Будущего собственника, для аннулирования пропуска и принятия мер по недопущению несанкционированного прохода в помещение. Действие утерянной/утраченной карточки прекращается;
- при проходе (проезде) на территорию Жилого комплекса предъявлять сотруднику СВК для проверки пропуска или другие документы, подтверждающие законность прохода (проезда) на территорию Жилого комплекса.

4.3.12. Исполнять условия настоящего Договора.

4.4 Собственник/Будущий собственник имеет право:

- 4.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией обязательств установленных условиями настоящего Договора через уполномоченных представителей Застройщика, либо лиц уполномоченных общим собранием Собственников (Совет дома), которые вправе участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Жилом комплексе, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией, связанных с выполнением обязанностей установленных условиями настоящего Договора.
- 4.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Жилом комплексе, в соответствии с **Приложениями № 2, 3** к настоящему Договору.
- 4.4.3. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.
- 4.4.4. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 4.1.17. настоящего Договора.
- 4.4.5. Обратиться в Управляющую компанию в письменной форме или сделать это устно и требовать с Управляющей компании, в течение 20 (двадцати) дней с даты обращения или получения извещения о регистрационном номере обращения, последующего удовлетворения либо отказа в удовлетворении требований, с указанием причин отказа.
- 4.4.6. Поручать вносить плату по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.
- 4.5. Собственники/Будущие собственники помещений Жилого комплекса, осуществляющие предпринимательскую (хозяйственную) деятельность (в том числе медицинскую и/или фармацевтическую

деятельность, выполнение лечебно-диагностических и оздоровительных процедур), не в праве осуществлять сбор и временное хранение мусора (отходов), образовавшегося в результате осуществления предпринимательской деятельности в контейнерах и на площадке хранения и сбора ТБО; обязаны соблюдать обязательные санитарно-эпидемиологические требования к обращению (сбору, временному хранению, обеззараживанию, обезвреживанию, транспортированию) с отходами, образующимися в организациях при осуществлении такой деятельности (далее – медицинские отходы), а также к размещению, оборудованию и эксплуатации участка по обращению с медицинскими отходами, санитарно-противоэпидемическому режиму работы при обращении с медицинскими отходами, установленные Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.1.7.2790-10, «Санитарно – эпидемиологическими требованиями к обращению с медицинскими отходами», (утв. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 09.12.2010 г. №.163).

- 4.6. Члены семьи Собственника/Будущего собственника несут равные с ним обязанности и имеют права пользования помещением, если иное не установлено соглашением между Собственником/Будущим собственником и членами его семьи. Дееспособные и не ограниченные судом в дееспособности члены семьи Собственника/Будущего собственника несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования помещением, если иное не установлено соглашением между Собственниками/Будущими собственниками и членами его семьи. Иное лицо (пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником/Будущим собственником данного помещения, имеет права, обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

5 Порядок и размер оплаты

- 5.1 Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается в соответствии с долей в праве собственности (в будущем праве собственности) на общее имущество пропорционально занимаемому Собственником/Будущим собственником помещению согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ, исходя в том числе из утвержденной Договором Застройщика и УК, либо решением Общего собрания Собственников стоимости соответствующих видов работ, услуг и условий настоящего Договора, в размере, обеспечивающем надлежащее содержание и ремонт общего имущества Жилого комплекса и определяется исходя из занимаемой общей площади помещения Собственника/Будущего собственника. Размер платы за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества Жилого комплекса, услуги СВК, ведение регистрационного учета указан в **Приложении № 5** к настоящему Договору и включает, в том числе, 15% за услуги и работы по управлению Жилым комплексом Управляющей компанией.
- 5.2 Стоимость работ и услуг по капитальному ремонту общего имущества Жилого комплекса, стоимость дополнительных и иных работ и услуг, оказываемых Управляющей компанией, а также стоимость иных работ и услуг, выполняемых третьими лицами по обслуживанию общего имущества Жилого комплекса (ведение регистрационно-учетной деятельности и т.д.) по заключенным с Управляющей компанией договорам, включает, в том числе, 15% за услуги и работы по управлению Управляющей компанией.
- 5.3 Плата за помещение и коммунальные услуги, услуги СВК, а также иные услуги, предусмотренные условиями настоящего Договора, Договора Застройщика и УК либо решением общего Собрания собственников, вносится Собственниками/Будущими собственниками помещений Жилого комплекса ежемесячно до 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным. Срок внесения платы за коммунальные услуги может быть изменён Управляющей компанией/Ресурсоснабжающими организациями в одностороннем порядке в соответствии с условиями договоров на ресурсоснабжения, заключённых между ними. В случае принятия решения Застройщиком/общим Собранием собственников помещений о проведении капитального ремонта общего имущества, плата за помещение для Собственника/Будущего собственника может включать плату за капитальный ремонт, либо оплачиваться Собственником/Будущим собственником на основании отдельных платежных документов, предоставляемых Управляющей компанией, в срок, установленный условиями данного пункта настоящего Договора.
- 5.4 Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление. Тарифы (цены) на коммунальные услуги устанавливаются органами местного самоуправления и определяются из показаний приборов учета, а при их отсутствии - из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами местного самоуправления.
- 5.4.1. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных приборами учета, а также при оборудовании Жилого комплекса общедомовыми приборами учета, рассчитывается исходя из фактических объемов потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждёнными Правительством РФ, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов,

- утверждаемых органом государственной власти Приморского края в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- 5.4.2. Расчет платы за коммунальные услуги, потребленные в нежилом помещении, а также потребленные на содержание мест общего пользования, относящихся к нежилым помещениям, при отсутствии во всех нежилых помещениях индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, производится исходя из показаний общедомовых (коллективных) приборов учета коммунальных ресурсов и распределяется между всеми Собственниками/Будущими собственниками нежилых помещений в размере, пропорциональном площади занимаемого нежилого помещения к общей площади всех нежилых помещений Жилого комплекса
- 5.5. Управляющая компания оставляет за собой право самостоятельно распределять полученные от Собственников/Будущих собственников денежные средства в счет оплаты за помещение по статьям затрат в рамках предусмотренной настоящим Договором стоимости работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Жилого комплекса, указанной в **Приложении № 5** к настоящему Договору.
- 5.6. Условия установления и изменения размера месячной платы за помещение, услуги СВК и иные услуги и работы, выполняемые Управляющей компанией:
- 5.6.1. Размер месячной платы за помещение (содержание и текущий ремонт общего имущества Жилого комплекса), услуги СВК определяется условиями настоящего Договора, Договора Застройщика и УК либо решением общего Собрания собственников и устанавливается для Собственников/Будущих собственников жилых помещений на срок 12 месяцев, для Собственников/Будущих собственников нежилых помещений - на срок 6 месяцев.
- 5.6.2. По истечению каждых последующих 12 месяцев для Собственников/Будущих собственников жилых помещений Жилого комплекса и каждых последующих 6 месяцев для Собственников/Будущих собственников нежилых помещений Жилого комплекса, Управляющая компания вправе повысить размер платы за помещение, услуги СВК, стоимость иных работ и услуг, предусмотренных условиями настоящего Договора, Договора Застройщика и УК, решением общего Собрания собственников, в одностороннем порядке, в связи с ростом уровня инфляции, ростом уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей. В этом случае размер процентов, на которые произошло увеличение размера месячной платы за помещение (содержание и текущий ремонт), услуги СВК и иные услуги, не может быть ниже размера процентов, на которые произошел рост инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитанных на основании совокупности указанных показателей.
- 5.6.3. Управляющая компания вправе в одностороннем порядке повысить размер платы за помещение (содержание и текущий ремонт), услуги СВК, а также на иные работы и услуги, предусмотренные условиями настоящего Договора, Договора Застройщика и УК либо решением общего Собрания собственников, в связи с увеличением третьими лицами (обслуживающими организациями, исполнителями, подрядчиками) цен (ставок, тарифов) на свои услуги и выполняемые работы по заключенным с Управляющей компанией договорам, увеличением объема, качества, количества работ и услуг, в том числе выполняемых силами Управляющей компании. Сторонами настоящего договора согласовано, что Управляющая компания применяет новые цены (ставки, тарифы) со дня их увеличения третьими лицами (обслуживающими организациями, исполнителями, подрядчиками) либо со дня увеличения объема, качества, количества выполняемых работ и оказываемых услуг.
- 5.6.4. При принятии Администрацией г. Владивостока, Департаментом по тарифам Приморского края постановлений об изменении тарифов на коммунальные услуги, содержание и ремонт помещений, а также на иные работы и услуги, Собственники/Будущие собственники обязаны осуществлять оплату в соответствии с вновь утвержденными тарифами без внесения изменений и дополнений в настоящий Договор. Управляющая компания вправе применять новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного или правового акта органов местного самоуправления либо в установленный таким актом срок.
- 5.6.5. Собственники/Будущие собственники помещений обязаны, без внесения изменений и дополнений в настоящий Договор, осуществлять оплату за помещение по статьям «содержание» и «текущий ремонт», коммунальные платежи, услуги СВК, а также иные работы и услуги, предусмотренные условиями настоящего Договора, Договора Застройщика и УК либо решением общего Собрания собственников, в соответствии с ценами (ставками, тарифами), измененными по основаниям, указанным в п. 5.6. настоящего Договора.
- 5.7. Вывоз, уборка мусора и отходов, образовавшихся в результате осуществления Собственником/Будущим собственником ремонтов, реконструкций Помещений, а так же при осуществлении предпринимательской деятельности:
- 5.7.1. Стоимость услуг по вывозу (уборке) строительного мусора (отходов), образовавшегося в результате проведения Собственником/Будущим собственником работ (ремонт, переустройство, переоборудование) в принадлежащем ему помещении, а также вывоз (уборка) мусора (отходов), образовавшегося в результате осуществления Собственником/Будущим собственником помещений предпринимательской (хозяйственной) деятельности (производства или потребления, в том числе товаров (продукции), утративших свои потребительские свойства) (далее по тексту – мусор/отходы), не входит в размер

платы, указанный в **Приложении № 5** к настоящему Договору и осуществляется Собственником/Будущим собственником самостоятельно, либо вывоз (уборка) такого мусора (отходов) организовывается Управляющей компанией по заявке Собственника/Будущего собственника помещений и самостоятельно в полном объеме оплачивается Собственником/Будущим собственником помещений по дополнительно выставленному Управляющей компанией платежному документу в порядке и сроки, установленные п. п. 5.3., 5.10. настоящего Договора.

- 5.7.2. В случае неосуществления Собственником/Будущим собственником помещений вывоза (уборки) мусора (отходов), а также в случае не установления Собственника/Будущего собственника - владельца указанного мусора (отходов), либо отказа установленного Собственника/Будущего собственника от вывоза (уборки) принадлежащего ему мусора (отходов), Управляющая компания в течение 3-х дней, с момента обнаружения мусора (отходов) в местах общего пользования, являющихся общим имуществом Жилого комплекса, фиксирует наличие указанного мусора (отходов) путем составления Акта, оформляемого в соответствии с разделом 7 настоящего Договора. На основании данного Акта, в течение 3-х дней с момента его подписания, Управляющая компания организует вывоз (уборку) мусора (отходов) из мест общего пользования, являющихся общим имуществом Жилого комплекса, с отнесением понесенных затрат на Собственника/Будущего собственника помещений, являющегося владельцем мусора (отходов), путем выставления ему отдельных платежных документов к оплате в порядке и сроки, установленные п. п. 5.3., 5.10. настоящего Договора.
- 5.7.3. В случае невозможности установления Собственника/Будущего собственника помещений, являющегося владельцем не вывезенного (не убранного) мусора (отходов), на основании указанного Акта Управляющая компания организует вывоз (уборку) данного мусора (отходов) из мест общего пользования, являющихся общим имуществом Жилого комплекса, с отнесением понесенных затрат на всех Собственников /Будущих собственников помещений в Жилом комплексе.
- 5.7.4. Распределение Управляющей компанией и оплата Собственником/Будущим собственником затрат, понесенных Управляющей компанией на вывоз (уборку) мусора (отходов), владельца которого не удалось установить, производится в порядке и сроки, установленные п. п. 5.1., 5.3., 5.10. настоящего Договора.
- 5.8. Поступление и распределение денежных средств, полученных от Собственников/Будущих собственников:
- 5.8.1. Денежные средства, поступившие от Собственника/Будущего собственника в счет оплаты помещения, коммунальных услуг (в случае, если получателем оплаты за коммунальные платежи является Управляющая компания), услуг СВК и иных услуг, предусмотренных условиями настоящего Договора, Договора Застройщика и УК либо решением общего Собрании собственников, в полном размере, самостоятельно распределяются Управляющей компанией по статьям затрат в размере, указанном в платежном документе.
- 5.8.2. Денежные средства, поступившие от Собственника/Будущего собственника в счет оплаты помещения, коммунальных услуг (в случае, если получателем оплаты за коммунальные платежи является Управляющая компания), услуг СВК и иных услуг, предусмотренных условиями настоящего Договора, Договора Застройщика и УК либо решением общего Собрании собственников, в неполном размере, самостоятельно распределяются Управляющей компанией в размере, пропорциональном размеру платы за конкретную коммунальную услугу, платы за помещение (содержание и текущий ремонт), услуги СВК, а также иных услуг, предусмотренных условиями настоящего Договора, Договора Застройщика и УК либо решением общего Собрании собственников, в общем размере указанных в платежном документе платежей за работы и услуги, выполненные (предоставленные) за расчетный период.
- 5.8.3. В случае наличия задолженности у Собственника/Будущего собственника помещения по оплате помещения и (или) коммунальных услуг (в случае, если получателем оплаты за коммунальные платежи является Управляющая компания), услуг СВК, а также иных услуг, предусмотренных условиями настоящего Договора, Договора Застройщика и УК либо решением общего Собрании собственников, денежные средства, поступившие от Собственника/Будущего собственника, в первоочередном порядке направляются на погашение имеющейся задолженности, начиная с периода ее возникновения до момента ее полной оплаты. Если поступивших от Собственников/Будущих собственников денежных средств недостаточно для погашения всей имеющейся задолженности, оплата считается неполной и распределяется в соответствии с п. 5.8.2. настоящего договора. После погашения всей суммы основного долга по оплате помещения и коммунальных услуг, услуг СВК, а также иных услуг, предусмотренных условиями настоящего Договора, Договора Застройщика и УК либо решением общего Собрании собственников, денежные средства самостоятельно направляются Управляющей компанией на уплату пеней, начисленных в соответствии с п.6.3. настоящего Договора.
- 5.8.4. Собственник/Будущий собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей компанией платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Собственника/Будущего собственника осуществляется перерасчет размера его платы.
- 5.9. При неиспользовании помещений Собственником/Будущим собственником и иными лицами, обязанность внесения платы за помещение и коммунальные услуги, услуги СВК, а также иные услуги, предусмотренные условиями настоящего Договора, Договора Застройщика и УК либо решением общего

Собрания собственников, сохраняется. При временном отсутствии в жилом помещении проживающих граждан внесение платы за холодное, горячее водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, при отсутствии в помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

- 5.10. Плата за помещение и коммунальные услуги, услуги СВК, а также иные услуги, утвержденные условиями настоящего Договора, Договора Застройщика и УК либо решением общего Собрания собственников, вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов (содержащих персональные данные Собственника/Будущего собственника), предоставляемых Управляющей компанией в срок до 05-го (пятого) числа месяца, следующего за расчетным. При предоставлении платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.
- 5.11. В выставляемом Управляющей компанией/Ресурсоснабжающими организациями платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт помещения, услуги СВК и иные услуги, с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника/Будущего собственника по оплате помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.
- 5.12. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 6.3. настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.
- 5.13. Собственники/Будущие собственники вносят плату за помещение и коммунальные услуги (в случае, если получателем оплаты за коммунальные платежи является Управляющая компания), услуги СВК и иные работы и услуги наличными денежными средствами в кассу или на расчётный счёт Управляющей, указанный в платежном документе (квитанции, счете). В случае, если получателем оплаты за коммунальные платежи является Ресурсоснабжающая организация – на расчётный счёт Ресурсоснабжающей организации, указанный в платежном документе (квитанции, счете).
- 5.14. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Жилого комплекса ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, не оказания части услуг и/или не выполнения части работ, стоимость этих работ, услуг уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с Правилами содержания общего имущества, утвержденными Правительством Российской Федерации.
- 5.15. Собственник/Будущий 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.
- 5.16. Собственник/Будущий собственник, передавший функции по оплате за содержание, ремонт помещения, услуги СВК, коммунальные и иные работы и услуги, согласно п. 4.4.6. настоящего Договора, нанимателям/арендаторам и установивший размер платы за помещение и/или коммунальные услуги меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы, но не позднее срока, установленного п. 5.3. настоящего Договора, возместить Управляющей компании/Ресурсоснабжающей организации разницу в размере платы, между установленной условиями настоящего Договора и платой, установленной Собственником/Будущим собственником для нанимателей/арендаторов помещения.
- 5.17. Капитальный ремонт общего имущества Жилого комплекса проводится за счет Собственника/Будущего собственника по отдельному Договору на основании решения Застройщика/общего Собрания собственников о проведении капитального ремонта общего имущества и установления перечня, объема, стоимости работ по капитальному ремонту, сроков его проведения, а также размера и порядка оплаты за данный ремонт для каждого Собственника/Будущего собственника.
Решение Застройщика/общего Собрания собственников о необходимости проведения ремонта принимается с учетом предложений Управляющей компании о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках оплаты Собственниками/Будущими собственниками расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта общего имущества Жилого комплекса.
- 5.18. Обязанность по оплате текущего ремонта и содержания помещения, взноса на капитальный ремонт, коммунальных услуг, услуг СВК, услуг регистрационного учета, иных работ и услуг, предусмотренных условиями настоящего договора и нормами действующего законодательства РФ, возникает:
 - у Собственника помещения, с момента возникновения права собственности на помещение;

- у Будущего собственника помещения, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома), помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

- 5.19. При переходе права собственности на помещение в Жилом комплексе к новому собственнику и в случае наличия задолженности у предыдущего собственника данного помещения по оплате ремонта и содержания помещения, взноса на капитальный ремонт, коммунальных услуг, услуг СВК, услуг регистрационного учета, иных работ и услуг, предусмотренных условиями настоящего договора и нормами действующего законодательства РФ, к новому собственнику данного помещения переходят обязательства предыдущего собственника по уплате указанных задолженностей.
- 5.20. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные условиями настоящего Договора, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

6. Ответственность сторон

- 6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 6.2. Управляющая компания не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб Общему имуществу, если он возник в результате:
- противоправных действий (бездействий) Собственников/Будущих собственников и лиц, проживающих либо пользующихся помещениями Собственников/Будущих собственников;
 - использования Собственниками/Будущими собственниками и лицами, проживающих либо пользующихся помещениями Собственников/Будущих собственников общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
 - не исполнения Собственниками/Будущими собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
 - аварий, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).
- 6.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение, услуги СВК и коммунальные услуги (в случае, если получателем оплаты за коммунальные платежи является Управляющая компания), в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 6.7. настоящего Договора, Собственник/Будущий собственник жилого помещения обязан уплатить Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, установленными частью 14 статьи 155 ЖК РФ и настоящим договором. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение, услуги СВК и коммунальные услуги (в случае, если получателем оплаты за коммунальные платежи является Управляющая компания), иные работы и услуги предусмотренные условиями настоящего Договора юридические и физические лица, являющиеся Собственниками/Будущими собственниками нежилых помещений Жилого комплекса, обязаны уплатить Управляющей компании пени в размере 0,2% от суммы задолженности за каждый день просрочки.
- 6.4. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Жилого комплекса 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 компания обязана уплатить Собственникам/Будущим собственникам неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (не выполненных) или не качественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, при наличии вины Управляющей компании.
- 6.5. В случае возникновения у юридического, либо у физического лица, являющегося Собственником/Будущим собственником нежилого помещения, задолженности по оплате коммунальных услуг на сумму, превышающую ежемесячный размер платы, Управляющая компания/Ресурсоснабжающая организация вправе приостановить предоставление коммунальных услуг через 15 дней с даты направления Собственнику/Будущему собственнику письменного уведомления (предупреждения) и до момента полной оплаты Собственником/Будущим собственником помещения задолженности за коммунальные услуги и пени.
- 6.6. При невыполнении иных обязательств установленных настоящим договором, Собственник/Будущий собственник помещений уплачивает Управляющей компании пени в размере 0,2% от суммы задолженности за каждый день просрочки.
- 6.7. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении лиц, (длительностью, более одного календарного месяца), не зарегистрированных в установленном порядке, и при невнесении Собственником/Будущим собственником за них платы за помещение, коммунальные услуги иные работы и услуги предусмотренные условиями настоящего договора, Управляющая компания/Ресурсоснабжающая организация вправе произвести перерасчет за жилищно-коммунальные услуги иные работы и услуги

предусмотренные условиями настоящего Договора и т.п. или обратиться в суд с иском о взыскании с Будущего собственника/Собственника причиненного ущерба.

- 6.8. Управляющая компания несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников/Будущих собственников Жилого комплекса, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.
- 6.9. Управляющая компания несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.
- 6.10. В случае ограничения Собственником/Будущим собственником доступа Управляющей компании к общему имуществу, общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей компании и находящихся в помещении Собственника/Будущего собственника, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, аварийное обслуживание, устранение последствий аварий, а так же возмещение ущерба Общему имуществу Жилого комплекса, возникшего вследствие ограничения доступа, производится за счет средств Собственника/Будущего собственника данного помещения.
- 6.11. При привлечении Собственником/Будущим собственником сторонних организаций к производству работ/услуг в помещениях и на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника/Будущего собственника или Управляющей компании, ответственность за возможный ущерб общему имуществу, имуществу других Собственников/Будущих собственников, имуществу Управляющей организации, имуществу третьих лиц, нанесенный в результате проведения данных работ/услуг, несет данный Собственник/Будущий собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника/Будущего собственника данного помещения.

7. Осуществление контроля за выполнением управляющей компанией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушений условий настоящего договора

- 7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется лицами уполномоченным(и) Застройщиком/общим Собранием собственников (Советом дома), путем:
 - получения от ответственных лиц Управляющей компании не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
 - проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
 - подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
 - составления Актов в соответствии положениями п.п.7.2. - 7.5. настоящего раздела Договора;
 - обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.
- 7.2. В соответствии с условиями настоящего Договора, а также по требованию любой из сторон Договора составляется соответствующий Акт, в следующих случаях:
 - нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Жилом комплексе или предоставления коммунальных услуг, иных работ и услуг, предусмотренных условиями настоящего Договора, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника/Будущего собственника, общему имуществу Жилого комплекса;
 - неправомерных действий Собственника/Будущего собственника, причинения вреда общему имуществу Жилого комплекса, причинения вреда жизни, здоровью и имуществу иных Собственников/Будущих собственников помещений Жилого комплекса.
- 7.3. Указанный Акт может являться основанием для корректировки ежемесячного размера платы Собственника/Будущего Собственника за содержание и ремонт, иных работ и услуг, предусмотренных условиями настоящего Договора, принадлежащего ему помещения.
- 7.4. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей компанией или Собственником/Будущим собственником своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.
- 7.5. Акт составляется комиссией в составе не менее трех человек, при участии представителей Управляющей компании (обязательно), лица, уполномоченного Застройщиком/общим Собранием собственников (Советом дома) осуществлять контроль над деятельностью Управляющей компании, в присутствии Собственника/Будущего собственника помещения.
- 7.6. При отсутствии Собственника/Будущего собственника помещения либо лица, уполномоченного общим собранием Собственников/Будущих собственников помещений Жилого комплекса, Акт проверки

составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии лиц пользующихся его помещением(ями) - членов семьи Собственника/Будущего собственника, нанимателя/арендатора помещения, соседей, родственников, представителей подрядных организаций и иных лиц.

- 7.7. В случае не прибытия в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22-00 ч. до 7-00 ч. по местному времени) с момента сообщения о нарушении, представителя Управляющей организации для проверки факта нарушения, или, если признаки нарушения могут исчезнуть, или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт в обязательном порядке составляется и подписывается остальными членами комиссии, но в любом случае в количестве не менее 3-х человек.
- 7.8. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника/Будущего собственника/нанимателя/арендатора, описание повреждений имущества, а при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника/Будущего собственника помещения (члена семьи Собственника/Будущего собственника, нанимателя/арендатора, члена семьи нанимателя/арендатора и т.п.). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику/Будущему собственнику (члену семьи Собственника, лицу пользующимся его помещением) под расписку, другой экземпляр Управляющей компании.
- 7.9. Принятое Застройщиком/общим Собранием собственников (Советом дома) решение о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, подписанный лицами уполномоченными Застройщиком/общим Собранием собственников (Советом дома) и Управляющей компанией.
- 7.10. В случае, если работа Управляющей компании Застройщиком/общим Собранием собственников (Советом дома) признана неудовлетворительной, то Управляющей компании выносится предупреждение и дается 3 (три) месяца для улучшения работы.

8. Порядок изменения и расторжения договора

8.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

1) Собственниками помещений Жилого комплекса на основании решения общего собрания Собственников помещений, в случае невыполнения Управляющей компанией своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом Управляющей компании не позже чем за 2 (два) месяца до даты расторжения настоящего договора;

2) по инициативе Управляющей компании, о чём Собственник/Будущий собственник помещения Жилого комплекса должен быть предупреждён не позже, чем за 2 (два) месяца до прекращения настоящего договора в случае если:

- Жилой комплекс окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;
- Собственники помещений в Жилом комплексе на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Жилым комплексом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании;
- Собственники/Будущие собственники помещений регулярно (более 3-х месяцев подряд) не исполняют в полном объеме своих обязательств по настоящему Договору;
- расторгнут договор управления Жилым комплексом №1/117 КЗ от 09 января 2013г., заключенный между Застройщиком ООО «Совиньон» и Управляющей компанией.

8.1.2. По соглашению Сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.1.4. В случае ликвидации Управляющей компании, если не определен ее правопреемник.

8.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора.

8.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

8.2. Настоящий договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления.

8.3. В случае расторжения договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании по основаниям, указанным в настоящем договоре Управляющая компания одновременно с уведомлением Собственника/Будущего собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений по проведению конкурса.

8.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником/Будущим собственником.

- 8.6. Расторжение договора не является основанием для Собственника/Будущего собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего договора и возмещения убытков Управляющей компании в полном объеме сверх неустойки.
- 8.7. В случае переплаты Собственником/Будущим собственником средств за работы и услуги по настоящему договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Собственника/Будущего собственника о сумме переплаты и получить от Собственника/Будущего собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.
- 8.8. Изменение условий настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

9. Особые условия

- 9.1. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива в течение календарного года действия настоящего договора не является основанием для расторжения Договора с Управляющей компанией.
- 9.2. Собственники/Будущие собственники взаимодействуют с Управляющей компанией по вопросам настоящего договора через уполномоченных представителей, определенных решением общего собрания Собственников/Будущих собственников.
- 9.3. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения по спорным вопросам, то возникшие споры и разногласия разрешаются в судебном порядке на территории Российской Федерации на основании материального права Российской Федерации и в порядке, установленном процессуальным законодательством Российской Федерации. Переписка и судебные разбирательства между Сторонами будут вестись на русском языке. Стороны по соглашению между собой установили подсудность по спорам, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, по месту нахождения Управляющей компании «ООО УК «Армада».
- 9.4. Обо всех изменениях адресов, реквизитов, номеров телефонов, факсов, Стороны обязаны сообщать друг другу в письменной форме в 5-тидневный срок. Направление Управляющей компанией корреспонденции предназначенной Собственнику/Будущему собственнику помещения по последнему почтовому адресу, месту нахождения (жительства), указанному Собственником/Будущим собственником помещений в Жилом комплексе, считаются надлежащим уведомлением.
- 9.5. Настоящие правила распространяются на всех Собственников/Будущих собственников - владельцев домашних животных:
 - 9.5.1. Содержание домашних животных в квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических, ветеринарно-санитарных и других Правил и норм законодательства Российской Федерации.
 - 9.5.2. Владельцы животных обязаны поддерживать санитарное состояние Жилого комплекса и прилегающей территории. Не должны допускать загрязнение животными подъездов, лестничных клеток, лифтов, подвалов, а также детских площадок, дорожек, тротуаров и других мест общего пользования в жилом комплексе. Если домашнее животное оставила экскременты в этих местах, они должны быть немедленно удалены владельцем животного.
 - 9.5.3. Запрещается выгуливать домашних животных на территории Жилого комплекса, в том числе на детских и спортивных площадках, клумбах и придомовой территории, .
 - 9.5.4. Запрещается: содержание домашних животных на балконах и лоджиях, на придомовой территории Жилого комплекса; содержание и подкармливание в местах общего пользования Жилого комплекса (на лестничных клетках, чердаках, тротуарах, подвалах и других подсобных помещениях).

10. Форс-мажор

- 10.1. Управляющая компания, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие 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.
- 10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

11. Срок действия Договора

- 11.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до момента его расторжения либо принятия общим Собранием собственников помещений в Жилом комплексе решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации и заключения нового договора управления Жилым комплексом, на основании решения общего Собрания собственников помещений.
- 11.2. Подписанные 2 экземпляра настоящего Договора, Приложений, Дополнительных соглашений к настоящему Договору, Управляющая организация предоставляет либо направляет Собственнику(ам)/Будущему(им) собственнику(ам) для их подписания последним(ими). Один экземпляр настоящего Договора, Приложений, Дополнительных соглашений к настоящему Договору, подписанные обеими Сторонами, Собственник/Будущий собственник возвращает Управляющей организации в срок не позднее 10 календарных дней с даты получения.
- 11.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 19 страницах и содержит 8 приложений.

12. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

- Приложение № 1 – Состав общего имущества Жилого комплекса
Приложение № 2 – Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества Жилого комплекса
Приложение № 3 – Перечень работ, относящихся к текущему ремонту
Приложение № 4 – Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества
Приложение № 5 – Размер платы
Приложение № 6 – Правила пользования общим имуществом Жилого комплекса
Приложение № 7 – Положение о проведении строительных (монтажных) работ в помещениях
Приложение № 8 – Схема конструктивных элементов помещения

13. Реквизиты и подписи сторон:

Управляющая компания:

ООО «Управляющая компания «АРМАДА»
Юр. адрес: 690014, г. Владивосток
ул. Некрасовская, д. 90
Режим работы: пн-пт, с 9:00 ч. до 18:00 ч.
Обеденный перерыв: с 13:00 ч. до 14:00 ч.
Сайт: www.armada-vl.ru
E-mail: uk@armada-vl.ru
тел/факс: (423) 294-80-28
ОГРН 1102538006284
ИНН 2538140792
КПП 253801001
БИК 040507705
Р/сч № 40702810700060000247
в ОАО «Дальневосточный банк»
К/сч № 30101810900000000705

Директор _____ В.Н. Левченко

Собственник(и)/Будущий(е) собственник(и) (представитель Собственника/Будущего собственника):

(ФИО, наименование владельца, № доверенности, кем,
когда выдана)

Паспортные данные (для физических лиц):

Паспорт серии _____ № _____
выдан: _____
(кем) _____,

адрес регистрации: _____

адрес фактического проживания: _____

Телефон: _____

E-mail: _____

(_____)

(подпись) (фамилия, инициалы) М.П.(для организаций)

Состав общего имущества

1. Инженерное оборудование Жилого комплекса

- 1.1. Теплотрасса по подвалу 2Д.
- 1.2. Индивидуальный тепловой пункт (тепловой узел) жилого комплекса (с отдельными узлами учета тепловой энергии жилого дома, офисов, автостоянки).
- 1.3. Водомерный узел жилого комплекса (с отдельными узлами учета жилого дома, офисов, автостоянки).
- 1.4. Вводно-распределительные устройства: ВРУ1, ВРУ2, ВРУ3, ВРУ4 (электро-щитовые с приборами учета электроэнергии) 0,4 кВ.
- 1.5. Дизель генератор.

2. Внутренние инженерные системы жилого дома

- 2.1. Теплоснабжения с дистанционным сбором данных индивидуальных счетчиков тепловой энергии.
- 2.2. Холодного и горячего водоснабжения с индивидуальными счетчиками.
- 2.3. Подпора воздуха и дымоудаления при пожаре (П 1, П 2, ВД 1)
- 2.4. Электроснабжения с поэтажными щитами, с дистанционным сбором данных индивидуальных приборов учета электрической энергии.
- 2.5. Пожарной сигнализации и оповещения.
- 2.6. Фекальной канализации: 11 (одиннадцать) стояков собранных в техническом подполье в 3 выпуска канализации из труб ВЧЩГ d= 150мм., d=100 мм., d=100 мм., L=5,75 п.м. от фундамента дома до выпускного колодца КК-1.
- 2.7. Ливневой канализации К2 с кровли жилого дома.
- 2.8. Четыре пассажирских лифта: два лифта грузоподъемностью по 400 кг и два лифта грузоподъемностью по 1000 кг, оборудование машинного отделения.
- 2.9. Система ограничения доступа в жилой дом (2 двери с домофонной связью).
- 2.10. Система напорного пожаротушения мест общего пользования жилого дома, состоящая из 3 шкафов на этаж с комплектом из 3 рукавов, 3 стволов, 3 вентиляй, 1 пожарной кнопки).
- 2.11. Система видеонаблюдения (5 видеокамер)

3. Внутренние инженерные системы подземной автостоянки

- 3.1. Система дымоудаления ВД1.
- 3.2. Система общеобменной вентиляции и газоудаления В1, В2.
- 3.3. Система подпора воздуха в тамбур шлюзы ПД1.
- 3.4. Система подпора теплого воздуха П1, П2.
- 3.5. Система сплинкерного пожаротушения.
- 3.6. Система напорного пожаротушения, состоящая из 4 шкафов на этаж с комплектом из 4 рукавов, 4 стволов, 4 вентиляй, 2 пожарных кнопок.
- 3.7. Система траповой канализации К3.
- 3.8. Система ливневой канализации с кровли гаража.
- 3.9. Секционные подъемные ворота «Херманн» с электроприводом (2 шт.).
- 3.10. Компактные воздушно-тепловые завесы КЭВ-ПЭ (2 шт.).
- 3.11. Система пожарной сигнализации и оповещения.
- 3.12. Система видеонаблюдения (7 видеокамер).
- 3.13. Система контроля управления доступом (СКУД).

4. Инженерное оборудование наружное

- 4.1. Водопровод из стальных труб две нитки от ВК1 существующего до ПГ3 d= 159x4,5 мм. 2xL=82,95 п.м. (общая протяженность 165,9 п.м), от ПГ3 до фундамента жилого комплекса 2d=100мм. 2L=10,14м.п. (общая протяженность -20,28 п.м.) и d=159 мм. L=10,14 п.м. (общей протяженностью – 20.28 п.м.), два гидранта d= 100мм., установленные в ПГ.
- 4.2. Канализация жилого комплекса:

- площадочные сети от КК-1 до КК-3 из труб ВЧЩГ Д 150 мм. протяженностью L= 8,85 п.м.;
 - внеплощадочные сети от КК-3 до КК-5 из труб ВЧЩГ Д 150 мм. протяженностью L= 26,59 п.м.; от КК-5 до ККсущ.-1 из труб ВЧЩГ Д 250 мм. протяженностью L=15,17 п.м.; от КК-6 до КК-7 из труб ВЧЩГ Д 200 мм. протяженностью L= 14,92 п.м.; от КК-7 до ККсущ.-2 из труб ВЧЩГ Д 250 мм. протяженностью L= 12,05 п.м.; от КК-7 до КК-8 из труб ВЧЩГ Д 300 мм. протяженностью L= 9,29 п.м.
- 4.3. Ливневая канализация протяженностью: дренаж из дома – труба а/ц Д 200мм. L= 1,9 п.м., трубы а/ц Д 300 мм. L=167,73 п.м., трубы а/ц Д 200 мм. L=29,78 п.м., трубы а/ц Д 150 мм. L=11,54 п.м. (общая протяженность L=209,05 п.м.).
 - 4.4. Дренажная система по контуру жилого комплекса из а/ц перфорированных труб Д 150 мм. протяженностью 201,45 п.м.
 - 4.5. Теплотрасса от фундамента жилого дома до УТ-1 из стальных труб 2Д 133 мм. в ж/б лотках протяженностью 35,37 п.м., от УТ-1 до Уг.12 из стальных труб 2Д 219 мм. в ж/б лотках протяженностью 11,99 п.м., от УТ-1 до УТ-2 из стальных труб 2Д 276 мм. в ж/б лотках протяженностью 25,09 п.м., от УТ-2 до УТ-1726/13 из стальных труб 2Д 276 мм. в ж/б лотках протяженностью 33.0 п.м.
 - 4.6. Кабельная электрическая линия 0,4 кВ от ТП-426 до ВРУ.
 - 4.7. Наружное освещение: 11 опор со светильниками и 1 светильник навесной. Протяженность линии - 170 п.м.
 - 4.8. Шлагбаум автоматический с западной стороны Жилого комплекса.**
 - 5. Помещения общего пользования жилого дома**
 - 5.1. Лестничная клетка с ограждениями и тамбурами входа/выхода в жилой дом и на крышу.
 - 5.2. Помещения, расположенные на техническом этаже: общее помещение и помещение для приемных устройств телевидения, машинное отделение лифтов.
 - 5.3. Поэтажные коридоры и лифтовые холлы.
 - 5.4. Помещения, расположенные в подвальных этажах дома, с находящимся внутри них инженерно-техническим оборудованием.
 - 5.5. Помещение Службы внутреннего контроля.
 - 5.6. Санузел для обслуживающего персонала.
 - 5.7. Эксплуатируемая кровля офисных помещений.
 - 6. Помещения общего пользования автостоянки**
 - 6.1. Лестничная клетка с ограждениями и оборудованным тамбуром входа/выхода.
 - 6.2. Помещения венткамер, водомерного узла, дизель-генераторной, проезды внутри подземной автостоянки.
 - 6.3. Эксплуатируемая кровля автостоянки.
 - 7. Элементы благоустройства территорий, прилегающей к жилому комплексу**
 - 7.1. Тротуары, проезды и площадки с покрытием из брусчатки.
 - 7.2. Детская игровая площадка с ограждением по периметру, состоящая из игрового комплекса с качелями и горкой, карусели, качелей на пружине (3шт.), песочницы.
 - 7.3. Площадка под контейнера для сбора ТБО, площадка для сбора КГМ и СМ, 4 мусорных контейнера.
 - 7.4. Габрионные стенки с металлическими ограждениями.
 - 7.5. Скамейки - 6 штук, урны - 8 шт.
 - 7.6. Ограждающий забор с восточной стороны Жилого комплекса.
 - 7.7. Шлагбаум с южной стороны Жилого комплекса.
 - 8. Оборудование не является общим имуществом собственников Жилого комплекса**
 - 8.1. Система информационно - телекоммуникационной сети Интернет и кабельного телевидения ИП Козицкий Анатолий Михайлович.
 - 8.2. Система информационно - телекоммуникационной сети Интернет и кабельного телевидения ООО "ОктопусНет".

Директор ООО «УК «Армада»: _____ / Левченко В.Н. /

Собственник/Будущий собственник: _____ / _____ /

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
1.	Влажная уборка входных групп	5 раз в неделю
2.	Влажной протирка кабины лифта	5 раз в неделю
3.	Влажная протирка панелей вызова в лифтах, поручней лифта, лифтовых дверей на первых этажах лифтовых холлов	5 раз в неделю
4.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	1 раз в 5 дней.
5.	Мытье пола кабины лифта	5 раз в неделю
6.	Влажная уборка лестничных площадок, маршей, межквартирных коридоров и поручней	2 раза в месяц
7.	Протирка почтовых ящиков	1 раз в 2 месяца
8.	Влажная протирка стен, осветительных приборов кабины лифта	1 раз в неделю
9.	Мытье тамбурных дверей	1 раз в год
10.	Влажная протирка отопительных приборов	2 раз в год
11.	Уборка туалетов, чистка санитарно-технических приборов	5 раз в неделю
12.	Влажная протирка стен, плафонов на этажах, чердачных лестниц, окон, электросчетчиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год
13.	Влажная протирка ящиков пожаротушения	2 раз в год
14.	Влажная протирка лифтовых дверей выше 1-го этажа	1 раз в месяц
15.	Уборка чердачного и подвального помещения	1 раз в год
16.	Подготовка зданий к праздникам	1 раз в год (Новый год)
17.	Протирка указателей	1 раз в год
II. Уборка земельного участка, входящей в состав общего имущества жилого комплекса		
18.	Подметание брусчатки в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток
19.	Подметание брусчатки в дни без осадков	5 раз в неделю
20.	Очистка урн от мусора	1 раз в двое суток
21.	Уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю
22.	Уборка площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю
23.	Уборка детской площадки	5 раз в неделю
24.	Помывка урн	1 раз в месяц
25.	Полив тротуаров	По мере необходимости
26.	Убора мусора с газона	По мере необходимости
27.	Полив газонов	По мере необходимости
28.	Стрижка газона	По мере необходимости
29.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости
30.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере необходимости
Холодный период года		
31.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов.	1 раз в двое суток
32.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде.	1 раз в сутки
33.	Подметание и сдвигание свежевывавшего снега до 2 см. и более	1 раз в сутки
34.	Очистка территории от наледи и льда	По мере необходимости
35.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости
36.	Посыпка территории солью и песком	В дни гололедицы и перед сильным снегопадом
37.	Промывка урн	1 раз в месяц
38.	Перекидывание снега и скола	По мере необходимости

III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора		
39.	Вывоз твердых бытовых отходов	2 раза в неделю
40.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости
IV. Подготовка жилого комплекса к сезонной эксплуатации		
41.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости
42.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации жилого комплекса в весенне-летний период
43.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	По мере необходимости
44.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации жилого комплекса в осенне-зимний период
45.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	Ежегодно по мере перехода к эксплуатации жилого комплекса в осенне-зимний период
V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
46.	Проведение технических осмотров инженерного оборудования, инженерных сетей, мест общего пользования	Два раз в год.
47.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере необходимости
48.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	2 раза в год
49.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно
50.	Обслуживание ламп, сигналов	Ежедневно круглосуточно
51.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно
52.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-ноль	Согласно требованиям технических регламентов
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения		
53.	Устранение аварии	По мере необходимости
VII. Прочие услуги		
54.	Дератизация	По мере необходимости
55.	Дезинсекция	По мере необходимости
56.	Видеонаблюдение за сохранностью общего имущества	Круглосуточно
57.	Обслуживание и ремонт домофонов и шлагбаумов	По мере необходимости

Директор ООО «УК «Армада»: _____ / Левченко В.Н. /

Собственник/Будущий собственник: _____ / _____ /

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту
(в ред. Постановления Госстроя России от 27 сентября 2003г. № 170)

1. Устранение местных деформаций, усиление восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков, швов и трещин, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин перекрытий, их укрепление и окраска.
4. Усиление и устранение неисправностей кровли, замена и восстановление отдельных участков кровли, усиление элементов деревянной стропильной системы крыши, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и др. кровель, замена водосточных труб, желобов (фартуков) и ограждений, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
7. Замена, восстановление отдельных участков полов.
8. Восстановление отделки стен, потолков отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в др. общедомовых вспомогательных помещениях.
9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, теплоснабжения и канализации.
10. Установка, замена и восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
11. Замена и восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
12. Усиление, смена, заделка отдельных участков межквартирных перегородок.
13. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования детских, спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха в границах территории, закрепленной за домом.
14. Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств.

Директор ООО «УК «Армада»: _____ / Левченко В.Н. /

Собственник/Будущий собственник: _____ / _____ /

**Предельные сроки устранения недостатков содержания
общего имущества**

(в ред. Постановления Госстроя России от 27 сентября 2003г. № 170)

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок устранения
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Разбитые окна и сорванные створки оконных переплетов, форточек - в холодный период - в теплый период	1 сутки 3 суток
Дверные заполнения	1 сутки
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Течи в водопроводных кранах и кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	немедленно
Повреждение одного из кабелей, питающих Жилой комплекс. Отключение системы питания Жилого комплекса или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч.
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (замена, ламп, выключателей, конструктивных элементов светильников)	1 суток
Неисправности лифта	не более 1 суток, либо в соответствии с условиями договора с обслуживающей организацией.

Примечание: сроки устранения неисправностей указаны с момента их обнаружения или получения заявки Собственника/Будущего собственника (арендатора) помещения.

Директор ООО «УК «Армада»: _____ / Левченко В.Н. /

Собственник/Будущий собственник: _____ / _____ /

Размер платы

п/п	Наименование затрат	Стоимость, руб./кв.м.		
		Парковка	Офисы	Жильё
1. Содержание общего имущества жилого комплекса		36,14	16,36	26,86
1.1	Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов	 	2,04	2,04
1.2	Благоустройство и санитарное содержание общего имущества дома и придомовой территории	8,58	3,54	7,81
1.3	Техническое обслуживание общих коммуникаций, внутридомового инженерного оборудования	8,00	8,96	8,96
1.4	Содержание и техническое обслуживание лифтов	 	 	5,88
1.5	Техническое обслуживание установок и средств автоматизированной противопожарной защиты	1,46	1,46	1,46
1.6	Техническое обслуживание водяного автоматически управляемого спринклерного пожаротушения и пожарных кранов	5,77	 	
1.7	Техническое обслуживание и ремонт систем безопасности	12,33	0,36	0,72
2. Текущий ремонт общего имущества жилого комплекса		6,35	6,79	7,92
2.1	Текущий ремонт лифтов	 	 	1,13
2.2	Текущий ремонт асфальтобетонного покрытия придомовой территории	2,13	1,49	1,49
2.3	Текущий ремонт общего имущества жилого дома, общих коммуникаций, технических устройств, конструктивных элементов	4,21	5,31	5,31
Итого размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества жилого комплекса:		42,48	23,15	34,78
3. Ведение регистрационного учета (руб./квартиры в мес.)		 	 	4,95
4. Услуги службы внутреннего контроля		355 руб./место	12 руб./кв.м	12 руб./кв.м

Расчет размера платы за 1 парковочное место / мес.

Размер платы за содержание и текущий ремонт, руб./кв.м	42,48
Общая площадь парковки, кв.м.	1437,80
Итого на содержание и текущий ремонт парковки, руб/мес.	61077,74
Количество парковочных мест	50,00
Размер платы за содержание и текущий ремонт, руб./место	1221,56
Услуги службы внутреннего контроля, руб./место	355,00
Итого размер платы за 1 парковочное место, руб./мес.	1576,56

Директор ООО «УК «Армада»: _____ / Левченко В.Н. /

Собственник/Будущий собственник: _____ / _____ /

**Правила пользования общим имуществом
в Жилом комплексе по проспекту Красного Знамени, 117д.**

Настоящие Правила созданы на основе действующего законодательства РФ и наработанного опыта эксплуатации новых (сданных в эксплуатацию) жилых комплексов с целью сохранения общедомового имущества и создания безопасных и максимально комфортных условий проживания Собственников, на условиях паритетности, толерантности и взаимоуважения.

Общее имущество в Жилом комплексе может быть использовано лишь в целях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

К общему имуществу относятся: места общего пользования (помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции); инженерно-техническое оборудование (механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри общих помещений и обслуживающее более одного помещения); придомовая территория (прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства), а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества и служащие для его использования.

1. Доступ на территорию Жилого комплекса.

Жилой комплекс является объектом частной собственности, в связи с чем доступ на его территорию является ограниченным. Ограничение пешего доступа на территорию Жилого комплекса и к объекту собственности самого Собственника/Будущего собственника и членов его семьи возможно лишь по решению суда.

Доступ Собственников/Будущих собственников в отдельные части общей долевой собственности (в первую очередь в те зоны, где существует повышенная угроза для жизни и здоровья человека или опасность непреднамеренного выведения из строя систем жизнеобеспечения дома: электрощитовые, тепловой и водомерный узлы, вентиляционные камеры, лифтовые шахты, машинные отделения лифтов, технические этажи, кровлю и т.п.) может быть ограничен Управляющей компанией на временной или постоянной основе. При необходимости, управляющий Управляющей компании может разрешить такое посещение лишь в сопровождении сотрудника службы внутреннего контроля и/или технического специалиста.

Доступ на территорию Жилого комплекса представителей федеральных и муниципальных структур, должностных лиц при исполнении ими своих служебных обязанностей предусмотрен и регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

Въезд на территорию Жилого комплекса и доступ к помещению Собственника/Будущего собственника (жилому/нежилому) может быть обеспечен лишь с ведома и по прямому указанию собственника или его доверенного лица. Для одноразового, кратковременного въезда (посещения) предполагается наличие устного указания Собственника/Будущего собственника или его доверенного лица сотруднику СВК (лично или по телефону, при условии удовлетворительной идентификации отдающего указание) или самостоятельное обеспечение допуска Собственником/Будущим собственником с помощью технических средств (домофона и др.). Для многократного въезда (доступа) должен оформляться пропуск установленного образца.

При допуске на территорию Жилого комплекса третьих лиц, Собственник/Будущий собственник обязан проинформировать приглашенных о правилах поведения на территории Жилого комплекса, и находится все время вместе с приглашенными. После окончания визита третьи лица должны покинуть территорию Жилого комплекса.

Доступ автотранспорта на придомовую территорию:

- Каждый Собственник/Будущий собственник помещений Жилого комплекса обязан иметь «ПОСТОЯННЫЙ ДОПУСК» на автомобиль, дающий право беспрепятственного въезда на территорию Жилого комплекса, но не гарантирующий возможность парковки, при отсутствии специально выделенных парковочных мест, и выполнять настоящие правила

- «Постоянный допуск» закрепляется за конкретным автомобилем, путем внесения в реестр автомобилей Собственников/Будущих собственников помещений на основании техпаспорта или доверенности, в количестве не более двух автомобилей для каждого Собственника/Будущего собственника помещений.
- Для гостевого автотранспорта (гостей по приглашению Собственника/Будущего собственника, клиентов, работников офисов, для доставки грузов, товаров, для въезда бригад строителей и т.п.) вводится «ВРЕМЕННЫЙ ДОПУСК», дающий право въезда/выезда и разгрузки/погрузки, но не дающий права парковки на территории. Время пребывания гостевого автотранспорта на территории Жилого комплекса по «временному допуску» должно оговариваться Собственником/Будущим собственником или его доверенным лицом при заказе «временного допуска» у службы внутреннего контроля.
- Временный допуск гостевого автотранспорта производится контролерами службы внутреннего контроля на основании письменной заявки или телефонного звонка Собственника/Будущего собственника помещения, с указанием номера помещения, номера автомобиля, количества гостей, времени визита, наименования и/или количества груза и т.п.
- *Для грузового автотранспорта категории C, D, E вводится «ВРЕМЕННЫЙ ДОПУСК», дающий право въезда/выезда и разгрузки/погрузки, но не дающий право парковки на территории, в том числе для собственников помещений Жилого комплекса, имеющих такой автотранспорт.*
- Доступ машин Скорой медицинской помощи и иного автотранспорта аварийных служб на территорию Жилого комплекса является беспрепятственным. Доступ территорию Жилого комплекса автомобилями такси по вызову собственников помещений разрешен по предварительному согласованию с СВК.
- Ограничение скорости движения автотранспорта в границах земельного участка, входящего в состав Жилого комплекса – 5 км/час. Движение автомобилей, сопровождаемое повышенным шумом, а также звуковые сигналы (сигнализация, и т.д.) на территории Жилого комплекса запрещены.
- В период зимней уборки (с 01 ноября по 15 апреля), для ликвидации последствий снегопадов, доступ автомобилей Собственников/Будущих собственников на парковки ограничивается (либо запрещается) на время проведения работ, необходимое для уборки, складирования и вывоза снега, льда. Места для складирования снега (льда) обозначаются разметочными столбиками (вешками), парковка на этих местах строго запрещена на время необходимое для производства работ по вывозу снега (льда.)

Парковка, хранение и перемещение автотранспорта на придомовой территории:

- В целях обеспечения режима антитеррористической безопасности, исключения хранения на территории Жилого комплекса автомобилей, находящихся в розыске, а также для проведения рейдов проверки незаконно припаркованного автотранспорта или автотранспорта, находящегося без движения более 1 месяца, управляющая компания оставляет за собой право вызвать полицию и/или иные уполномоченные государственные службы для проверки такого автотранспорта. Ответственность за последствия таких проверок управляющая компания не несет.
- **Запрещено хранение на территории Жилого комплекса прицепов, катеров, снегоходов, разбитых и неэксплуатируемых автомобилей и т.п., а так же постоянное хранение автотранспортных средств более 1 месяца. Территория Жилого комплекса не является автостоянкой, складом. СВК осуществляет не охранные функции, а контроль за порядком и безопасностью Собственников/Будущих собственников помещений.**
- Запрещена парковка любых транспортных средств на тротуарах, у шлагбаумов, на детской площадке, у входов в трансформаторные подстанции и помещение аварийного дизель-генератора. Создание помехи для выезда/выезда в подземную автостоянку, въезда/выезда припаркованного на территории Жилого комплекса автомобиля является грубым нарушением водительской этики, а так же может привести к невозможности устранения аварийных и иных ситуаций, требующих въезда/выезда автомобилей аварийных служб, скорой медицинской помощи, пожарной охраны, автомобилей полиции и иных федеральных и муниципальных служб.
- Парковка на территории жилого комплекса может осуществляться лишь согласно нанесенной на асфальте разметке:
 - БЕЛАЯ разметка обозначает разрешенное для парковки легкового автомобиля место.
 - ЖЕЛТАЯ разметка обозначает непарковочную зону (например, обеспечивающую доступ к пешеходным переходам, к мусорным контейнерам, техническим помещениям и иным элементам инфраструктуры Жилого комплекса). Парковка на Желтой разметке влечет за собой обязанность возмещения собственником помещения всех убытков, возникших в следствии данного нарушения.
 - КРАСНАЯ разметка обозначает зону путей эвакуации на случай чрезвычайной ситуации, пожарный проезд. Парковка автотранспорта в зоне, обозначенной красной линией, категорически запрещена.

Доступ и эксплуатация подземной автостоянки:

- Доступ на подземную автостоянку предоставляется только Собственникам/Будущим собственникам (арендаторам) с помощью СКУД (системы контроля управления доступом) в соответствии с условиями настоящего договора.

- Собственники/Будущие собственники, владельцы парковочных мест должны парковать автотранспорт в границах принадлежащих им парковочных мест, не создавать помех другим владельцам автотранспорта в пользовании автостоянкой.
- В целях обеспечения безопасности (пожарной, антитеррористической и т.д.) подземной автостоянки запрещен пеший доступ (проход, заход) на территорию подземной автостоянки лиц, не являющихся собственниками, владельцами парковочных мест, за исключением работников управляющей компании, контролеров СВК, аварийной службы, иных служб, отвечающих за обслуживание общедомового имущества и оборудования, представителей федеральных и муниципальных структур, должностных лиц при исполнении ими своих служебных обязанностей.
- ***Подземная автостоянка должна использоваться Собственниками/Будущими собственниками исключительно в целях парковки и хранения автомобилей. Использовать подземную автостоянку для складирования любых иных предметов и вещей, а так же для коммерческих целей запрещено.***

2. Соблюдение общественного порядка в Жилом комплексе.

На территории Жилого комплекса запрещается:

- Проведение в помещениях ремонтно-строительных и иных работ, являющихся источником повышенного шума (например, с использованием перфораторов, отбойников, дрели, молотков и т.п.) в выходные и праздничные дни. Допускается только в рабочие дни с 9-00 до 13-00 и с 14-00 до 19-00 часов.
- В период между 22:00 и 7:00 утра громкое пение, свист, крики, а также иные действия, нарушающие покой и тишину в ночное время, включение/эксплуатация любых производящих звуки и шумы устройств, сила и громкость которых нарушает спокойствие Собственников/Будущих собственников.
- Использование различного рода фейерверков.
- Проведение в помещениях и в целом работ, связанных с выделением резкого и/или интенсивного запаха (краски, смолы, лаки и т.д.), в случае, если помещения не проветриваются или проведение таких работ невозможно без нарушения правил технической безопасности. Проведение любых работ, связанных с повышенным источником запаха, ранее 09:00 и позднее 19:00 часов в рабочие дни, а также в субботние, воскресные и праздничные дни - категорически запрещено.
- Курить в местах общего пользования (переходах, холлах, лифтах, балконах и т.д.) на территории Жилого комплекса.
- Сбрасывать какие-либо предметы (окурки, мусор т.д.) из окон, с крыш, балконов и лоджий Жилого комплекса.
- Мусорить на территории Жилого комплекса.
- Использовать территорию Жилого комплекса, для распития спиртных напитков, употребления наркотических веществ.
- Нецензурно выражаться, жечь костры, устанавливать и использовать мангалы, барбекю и т.д.
- Проникать в технические помещения обслуживания Жилого комплекса, вентиляционные камеры, водомерные, тепловые узлы, машинные отделения лифтов и пр., перелезать через парапеты ограждающих конструкций.
- Вести какую-либо производственную, коммерческую, предпринимательскую, рекламную, другую профессиональную деятельность с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, розничную торговлю, устанавливать торговые автоматы, вести политическую или религиозную агитацию и пропаганду. В частности, запрещается оставлять какие-либо информационные, рекламные, агитационные сообщения/уведомления на стенах, дверях, потолках, в почтовых ящиках, на ступеньках лестниц Жилого комплекса, на любых иных поверхностях мест общего пользования в Жилом комплексе и на придомовой территории Жилого комплекса (в том числе, вывешивать объявления, листовки, стенгазеты, рекламные плакаты и др.). Частные объявления собственников могут размещаться только на специально оборудованных досках объявлений/информационных стендах (стойках). Содержание объявления должно отвечать нормам этики, морали и действующего законодательства.
- Сброс твёрдых бытовых отходов (в том числе мелкого мусора, окурков, спичек, тряпок, бумажных полотенец и т.п.), слив остатков строительных растворов и других технических жидкостей (красок, кислот, щелочей, бензина, солянки, масел и т.п.) в сантехническое и канализационное оборудование помещений и мест общего пользования Жилого комплекса, в том числе подземной автостоянки.
- Складирование строительного и бытового мусора в местах общего пользования, не предназначенных для этого. Весь бытовой мусор и пищевые отходы должны складироваться в специально отведённых для этого местах и в специальной упаковке (мусорный полиэтиленовый мешок). Весь крупногабаритный мусор и отходы, пришедшая в негодность мебель, бытовая техника, упаковочная тара, должны складироваться в соответствующих местах для сбора мусора (отходов), на территории Жилого комплекса. Строительный мусор должен немедленно после выноса из Помещения спускаться во двор и вывозиться за пределы территории Жилого комплекса.

3. Погрузочно-разгрузочные работы.

При проведении погрузо-разгрузочных работ Собственник/Будущий собственник помещения обязан:

- заблаговременно оформить в Управляющей компании заявку на доступ машин и исполнителей: строителей, перевозчиков, грузчиков осуществляющих услугу. Перевозчики и исполнители погрузочно-разгрузочных работ допускаются на придомовую территорию Жилого комплекса по согласованным с Управляющей компанией спискам с прохождением процедуры регистрации и получения разовых пропусков. Необходимые для перевозки разгрузочная площадка, грузовые лифты и прочее должны быть заранее зарезервированы;
- подвоз/вывоз крупногабаритных материалов, мебели и связанные с этим погрузочно-разгрузочные работы проводить с 09:00 до 19:00 часов;
- перевозку (переноску, подъем, спуск) строительных и иных материалов, мебели производить в лифтах, по коридорам, по лестницам, специально для этого предназначенным, под контролем сотрудников СВК;
- перевозить (переносить, поднимать, спускать) строительные материалы, смесей, строительный мусор и иные сыпучие материалы только упакованные в полиэтиленовые пакеты;
- при перемещении строительных материалов, мебели, крупногабаритных предметов предохранять (своими силами и за свой счет) от повреждений пол и напольное покрытие лифтовых холлов и коридоров, лифтовые кабины, двери и дверные проемы, путем их покрытия полиэтиленом, картоном, фанерой, другими доступными методами;
- не допускать засорения лифтовых кабин и шахт, перегруза лифтов, равномерно распределять груз по полу кабины;
- немедленно, после производства работ произвести вынос мусора, упаковочных, предохраняющих материалов и т.д., с последующей уборкой мест общего пользования загрязненных вследствие вноса/выноса материалов, мебели, строительного и иного мусора.

Ущерб, нанесенный общему имуществу Жилого комплекса, нанесенный местам общего пользования в результате перемещения какого-либо личного имущества, вноса/выноса крупногабаритных и тяжелых предметов либо любыми иными действиями, возмещается лицом, причинившем ущерб, а в случае невозможности такого взыскания, за счет Будущего собственника, Собственника помещения, в срок, установленный в требовании, предъявляемом Управляющей компанией. Размер ущерба, нанесенного местам общего пользования Жилого комплекса, обосновывается расчетом Управляющей компании.

В случае неисполнения Будущим собственником, Собственником помещения настоящих Правил Управляющая компания вправе запретить производить любые из вышеуказанных действий (перевозка (переноска) предметов, строительных материалов, пользование лифтами, т.д.).

4. Служба внутреннего контроля за сохранностью общего имущества.

Служба внутреннего контроля (далее - СВК) Жилого комплекса осуществляет деятельность по обеспечению контроля за сохранностью общего имущества, безопасного и комфортного владения, пользования и распоряжения помещениями Жилого комплекса, санкционированным доступом на территорию и подземную автостоянку, функционированием лифтов, соблюдением требований пожарной безопасности. При возникновении чрезвычайной ситуации, СВК оказывает помощь Собственникам помещений в соответствии с «Правилами поведения населения при чрезвычайных ситуациях» и должностной инструкцией.

СВК обязуется:

- Осуществлять контроль за соблюдением общественного порядка, сохранностью, исправностью и работоспособностью общего имущества на территории Жилого комплекса путем обходов территории сотрудниками СВК по утвержденным графикам и путём контроля с помощью систем видеонаблюдения (12 видеорекамеры в подземной автостоянке, внутри жилого дома и на придомовой территории Жилого комплекса).
- Осуществлять контроль въезда/выезда, кратковременной парковки, автотранспорта на придомовой территории Жилого комплекса.
- Осуществлять контроль за ведением строительных работ (путём обхода помещений в которых производятся строительные (монтажные) работы с интервалом - 1 раз в 3 часа): не допускать самовольного переустройства и/или перепланировки помещения, проведения любых работ, связанных со строительным шумом, в выходные и праздничные дни, а так же в рабочие дни в период с 19:00 часов вечера до 09:00 часов утра по местному времени,
- Осуществлять контроль доступа Собственников/Будущих собственников и посторонних (третьих) лиц на территорию Жилого комплекса. Контроль осуществляется с помощью домофона. Ключ от домофона выдается в офисе Управляющей компании, в рабочее время. Один ключ на помещение выдается

бесплатно, дополнительные ключи за дополнительную плату. В случае утери ключа, новый ключ выдается на основании письменного заявления и за дополнительную плату.

- При обнаружении технических неисправностей (поломка лифта, отключение электричества, порыв систем горячего и холодного водоснабжения и т.д.) принимать меры к первичному устранению неисправностей (перекрытию системы водоснабжения, аварийное открытие дверей лифта и т.д.) и сообщать аварийным службам.
- Осуществлять контроль за вывозом Собственником/Будущим собственником строительного и иного мусора, образовавшегося в ходе проведения в помещении Собственника/Будущего собственника ремонтных и иных работ, а также за вывозом специализированными компаниями соответствующего мусора со специально выделенных мест на территории Жилого комплекса.
- Регистрировать обращения Собственников/Будущих собственников в журнале учета обращений, и доводить их до соответствующих служб и Исполнителей.
- Осуществлять контроль за доступом на подземную автостоянку с помощьюСКУД (системы контроля управления доступом). Карточки, для пользования данной системой, выдаются в офисе Управляющей компании из следующего расчета: на одно парковочное место – одна карточка. В случае утраты карточкиСКУД, новая карточка выдается на основании письменного заявления и за дополнительную плату, при этом действие старой карточки прекращается.
- Осуществлять контроль за парковкой автомобилей Собственников/Будущих собственников на подземной автостоянке путем видеонаблюдения и работы системыСКУД (системы контроля, управления доступом), при выявлении нарушений и возникновении внештатной ситуации – личным присутствием. Парковка автомобилей разрешается только согласно нанесенной разметке парковочных мест. Парковка автомобилей в любых других местах подземной автостоянки строго запрещена.
- Осуществлять контроль за системой пожарной сигнализации, её работоспособностью. Своевременно и правильно реагировать на её срабатывание.
- Вежливо и корректно общаться Собственниками/Будущими собственниками помещений, третьими лицами, консультировать и помогать при возникновении чрезвычайных ситуаций, проявлять личное участие и оказывать посильную помощь (консультации) в решении жизненных/бытовых ситуаций, возникающих на территории Жилого комплекса.

СВК имеет право:

- Запрещать производство шумных, пыльных, сопровождающихся сильным запахом работ (с 19-00 часов вечера до 09-00 часов утра по местному времени, в праздничные и выходные дни, указанные работы запрещены), вплоть до отключения электроэнергии в помещении, где производятся такие работы. Также при продолжении нарушения, вызывать участкового уполномоченного, дежурный наряд полиции, с написанием соответствующего заявления в целях привлечения нарушителей к административной ответственности.
- Не допускать на территорию Жилого комплекса автомобили, не внесенные в реестр, а также в случае отсутствия свободных парковочных мест на территории Жилого комплекса, согласно нанесенной разметке, за исключением случаев посадки высадки пассажиров и погрузки выгрузки материалов.
- При нарушении правил парковки на подземной автостоянке, вызывать нарушителя на место и требовать устранения нарушения. При отказе в устранении нарушения предупреждать нарушителя, о том, что его карточка доступа на подземную автостоянку, может быть аннулирована, для не допущения подобных нарушений вновь.
- Пресекать любые нарушения общественного порядка, нанесение ущерба общему имуществу Жилого комплекса, распитие спиртных напитков, употребление наркотических веществ, курение в местах общего пользования, не допускать третьих лиц на территорию Жилого комплекса, при необходимости вызывать сотрудников правоохранительных органов и передавать им нарушителей общественного порядка, с составлением соответствующего заявления.
- Присутствовать при составлении различного рода актов, составляемых сотрудниками Управляющей компании, а также подписывать их.
- Требовать от Будущих собственников, Собственников культурного и вежливого обращения с представителями Управляющей компании, СВК.
- Запрещать эксплуатацию лифтов при нарушении правил их пользования и эксплуатации.
- Запрещать складирование строительного мусора и любого другого мусора в местах общего пользования Жилого комплекса (на площадках возле квартир, лифтовых холлах, балконных переходах и на придомовой территории).

5. Список технической документации, которую Собственник/Будущий собственник получает при приемке помещения

1. Руководство по эксплуатации и паспорт для устройства "Автоматическая система спуска LIFE LINE"
2. Руководство по эксплуатации и паспорт устройства внутреннего пожаротушения «РОСА»
Расположение и внешний вид тепловых датчиков пожарной сигнализации, сигнальный провод и правила эксплуатации указаны на **Схеме № 1**.
3. Паспорт и вкладыш на каждый прибор учета потребленного тепла, воды и электричества.
Расположение, внешний вид и правила аварийной эксплуатации теплового узла указаны на **Схеме № 2**.

Просим Вас внимательно ознакомиться с руководствами по эксплуатации и бережно хранить вышеуказанные документы.



ЗАПРЕЩЕНО:

1. Отсоединять датчики пожарной сигнализации от сигнального провода
2. Перерезать, перекусывать, обрывать сигнальный провод
3. Самостоятельно переносить датчики по квартире
4. Перерезать, перекусывать, обрывать оптический провод

ВАЖНО!!!

Для переноса и монтажа датчиков пожарной сигнализации обращаться в "Управляющую компанию "Армада"

Схема № 1



Тепловой узел Правила аварийной эксплуатации

1. Верхний секционный шаровый кран подающей трубы
2. Оптический кабель считывания показаний счетчика
3. Фильтр
4. Счетчик тепловой энергии
5. Датчик температуры на обратной трубе
6. Балансировочный клапан
7. Нижний секционный шаровый кран
8. Верхний секционный шаровый кран обратной трубы
9. Шаровый кран для подключения второго датчика
10. Нижний секционный шаровый кран обратной трубы
11. Дренажный шаровый кран

ВАЖНО!!!

Для аварийного сброса воды из горизонтальной квартирной разводки системы отопления и отопительных приборов необходимо выполнить следующие действия:

1. Перекрывать шаровый кран №1
2. Перекрывать шаровый кран №8
3. Сорвать пломбу и открыть шаровый кран №11

Для заполнения водой системы горизонтальной квартирной разводки системы отопления и отопительных приборов необходимо выполнить следующие действия:

1. Перекрывать шаровый кран №11
2. Открыть шаровый кран №1
3. Спустить воздух с приборов отопления через воздухоотводчики (на радиаторах)
4. Открыть шаровый кран №8

Схема № 2

Директор ООО «УК «Армада»: _____ / Левченко В.Н. /

Собственник/Будущий собственник: _____ / _____ /

**Положение о проведении строительных (монтажных) работ
в помещениях Жилого комплекса.**

**1. Собственники/Будущие собственники помещений
(арендаторы, наёмные работники, строители) при проведении
строительно-отделочных работ обязаны соблюдать следующие правила:**

1. Для осуществления доступа на территорию Жилого комплекса, при проведении погрузо-разгрузочных работ, при производстве строительных и ремонтных работ руководствоваться «Правилами пользования общим имуществом» (Приложением № 6 настоящего договора).
2. Соблюдать требования противопожарной безопасности на территории Жилого Комплекса, не пользоваться открытым огнем, курить в специально отведенных местах для курения. Помещение необходимо оборудовать первичными средствами пожаротушения - огнетушителями (ОП-4 или ОУ-3) из расчета 2 огнетушителя на 100 кв.м. площади помещения.
3. Строго соблюдать требования санитарной гигиены. До начала работ в помещении Собственник/Будущий собственник обязан обеспечить рабочих, санитарно-гигиеническим оборудованием (унитаз, раковина).
4. Строго руководствоваться регламентами выполнения работ согласно Раздела 3 настоящего Приложения.
5. **Запрещены работы, при которых:**
 - ухудшаются условия эксплуатации Жилого комплекса;
 - затрудняется доступ к инженерным коммуникациям, находящимся в зоне ответственности Управляющей компании в соответствии с настоящим Договором;
 - нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания, или может произойти их разрушение;
 - устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых инженерных сетях;
 - уничтожаются или уменьшаются сечения вентиляционных каналов кухонь и санузлов;
 - увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту;
 - увеличиваются нагрузки на инженерные системы: электрические, отопительные и пр.
6. **Категорически запрещено:**
 - устройство проемов, вырубка ниш, пробивка отверстий, штроб в несущих железобетонных стенах-пилонах, стенах-диафрагмах жесткости и колоннах (стойках, столбах);
 - устройство дополнительных проемов смежных по высоте помещений без согласования с проектной организацией - автором проекта Жилого комплекса (ОАО «ДНИИМФ») или его правопреемником, а при их отсутствии - без дополнительной экспертизы;
 - переносить санитарно-технические узлы и кухни в части помещений, не предназначенные для этих целей проектом;
 - портить внешний вид и сохранность фасадов;
 - образовывать части помещений (комнаты) без естественного освещения и без отопительных приборов;
 - демонтировать системы водяного отопления с заменой на электрический обогрев;
 - демонтировать датчики пожарной сигнализации без согласования и надзора Управляющей компании;
 - срывать пломбы, демонтировать поквартирные (офисные) счетчики учета электроэнергии, отопления, водоснабжения без согласования и надзора Управляющей компании;
 - производить реконструкцию, любые строительные, ремонтные работы в местах общего пользования, устанавливать дополнительные перегородки, двери, совмещать места общего пользования с квартирами;
 - демонтировать наружные стены и экраны балконов;
 - устанавливать лоджии не в соответствии с проектом, утвержденным департаментом Архитектуры Администрации г. Владивостока и без согласования с Управляющей компанией;

- устанавливать наружные блоки кондиционеров с нарушением схемы крепления и в иных местах, чем определены настоящим Договором (Приложением).
7. Не производить переустройство, перепланировку, реконструкцию помещения, перестановку имеющегося, либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования, не предусмотренных проектным решением (проектом) и производимых Собственником/Будущим собственником помещений без соблюдения требований, установленных действующим законодательством РФ. В случае проведения данных работ в соответствии с действующим законодательством РФ, до начала производства данных работ, предоставить Управляющей компании всю проектную и разрешительную документацию, подтверждающую законность проведения работ.

Порядок рассмотрения заявлений и принятия решений о согласовании перепланировки или переустройстве квартир на территории г. Владивостока установлен муниципальным правовым актом г. Владивостока (Решение Думы г. Владивосток №186 от 27.02.2006 г.)

2. Перечень необходимых документов для получения решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки (ст. 26 Жилищного кодекса РФ)

1. Заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме утвержденной действующим законодательством РФ;
2. Правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилье (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
3. Подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки жилья;
4. Техпаспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилья;
5. Согласие в письменной форме всех членов семьи Собственника помещения (в том числе временно отсутствующих членов семьи), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение.
6. Заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

3. Регламенты производства строительных и ремонтных работ в помещениях Жилого комплекса

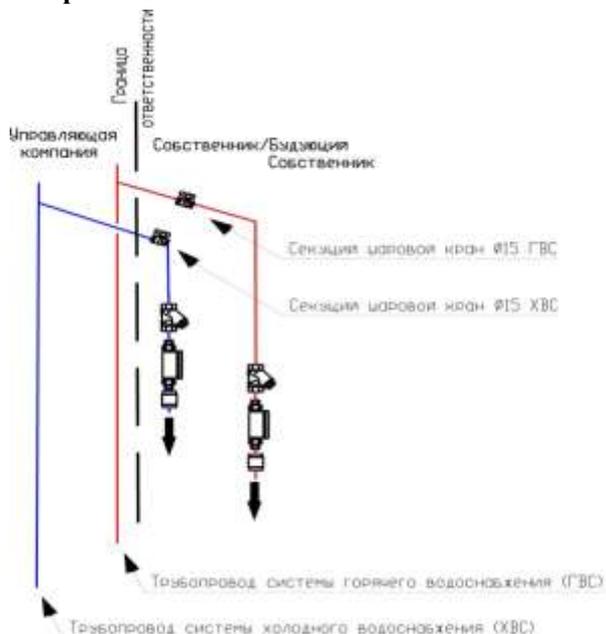
3.1 Регламент выполнения строительных (монтажных) работ на системах водоснабжения и водоотведения помещений.

При монтаже/реконструкции систем холодного, горячего водоснабжения и водоотведения помещений не в соответствии с проектом строительства Жилого комплекса (ОАО «ДНИИМФ»):

- получить Решение о согласовании переустройства и/или перепланировки помещения в соответствии с действующим законодательством РФ (раздел 2 настоящего Приложения);
- все работы производить в соответствии со Схемой разграничения зон ответственности - только в зоне ответственности Собственника/Будущего собственника (Схемы № 1, 2). Производство работ (демонтаж, замена, перенос стояков) в зоне ответственности Управляющей компании категорически запрещено;
- при необходимости, заблаговременно подавать в Управляющую компанию заявки на временное отключение общедомовой системы водоснабжения;
- при демонтаже, замене индивидуальных счётчиков пригласить представителя Управляющей компании для актирования и пломбировки. Не нарушать целостность пломб;
- предоставить в Управляющую компанию копии договора и лицензии организации, проводившей монтажные работы, с точным указанием названия, адреса и телефона организации.

Схема № 1

Разграничение зон ответственности систем холодного (ХВС) и горячего (ГВС) водоснабжения:

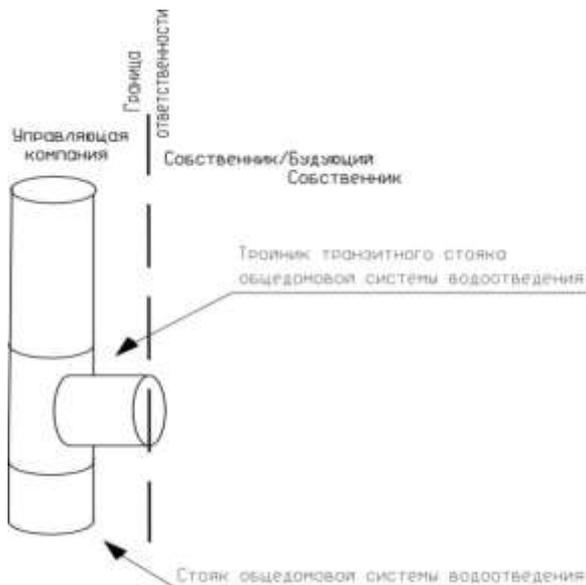


В зоне ответственности (обслуживания) Управляющей компании находятся транзитные стояки водоснабжения с отводами до первого вентиля.

В зоне ответственности Собственника/Будущего собственника находится вся система водоснабжения помещения, включая первый вентиль.

Схема № 2

Разграничение зон ответственности системы водоотведения (канализации):



В зоне ответственности (обслуживания) Управляющей компании находятся транзитный стояк водоотведения с вводным тройником/крестовиной.

В зоне ответственности Собственника/Будущего собственника находится вся система водоотведения помещения до вводного тройника/крестовины.

3.2 Регламент выполнения строительных (монтажных) работ на системах отопления помещений.

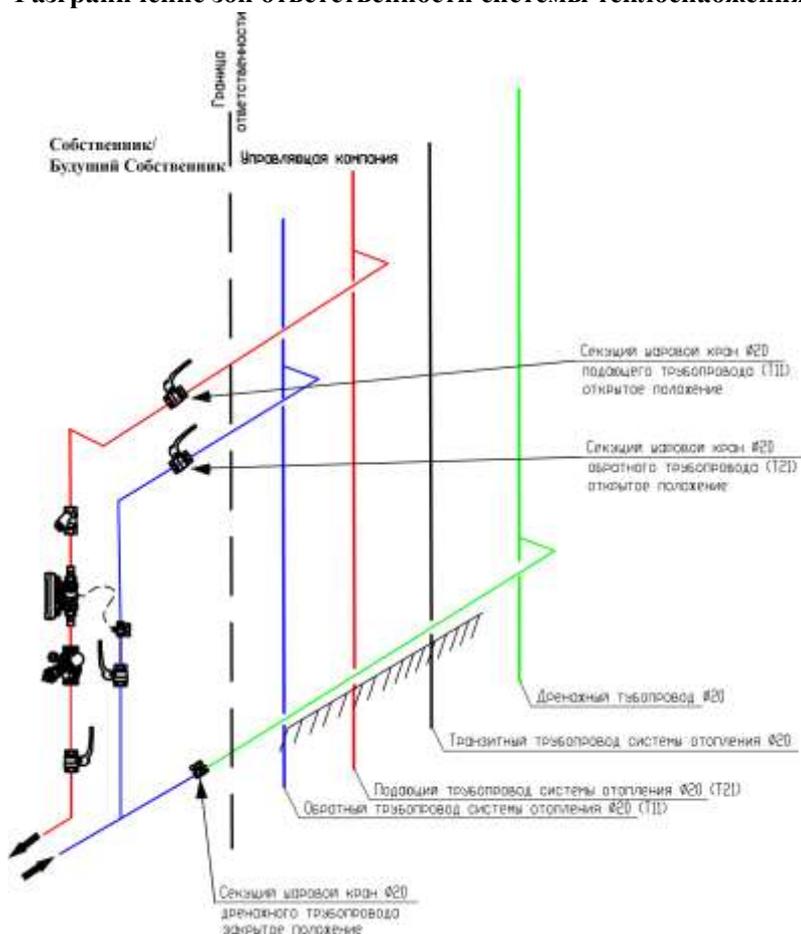
При монтаже/реконструкции системы отопления помещений не в соответствии с проектом строительства Жилого комплекса (ОАО «ДНИИМФ»):

- получить Решение о согласовании переустройства и/или перепланировки помещения в соответствии с действующим законодательством РФ (раздел 2 настоящего Приложения);
- все работы производить в соответствии со Схемой разграничения зон ответственности - только в зоне ответственности Собственника/Будущего собственника (Схема № 3). Производство работ (демонтаж, замена, перенос стояков) в зоне ответственности Управляющей компании категорически запрещено;
- при необходимости, заблаговременно подавать в Управляющую компанию заявки на временное отключение общедомовой системы отопления;
- при демонтаже, замене индивидуальных счётчиков, элементов теплового узла пригласить представителя Управляющей компании для активирования и пломбировки. Не нарушать целостность пломб;
- предоставить в Управляющую компанию копии договора и лицензии организации, проводившей монтажные работы, с точным указанием названия, адреса и телефона организации.

Внимание! Тепловой узел каждого помещения имеет опломбированный счетчик тепловой энергии, связанный оптическим кабелем считывания показаний счетчика с компьютерной системой учета показаний тепловой энергии. Категорически запрещено нарушать целостность пломб, отключать оптический кабель считывания показаний счетчика тепловой энергии.

Схема № 3

Разграничение зон ответственности системы теплоснабжения:



В зоне ответственности (обслуживания) Управляющей компании находятся транзитные стояки отопления с отводами до первого вентиля.

В зоне ответственности Собственника/Будущего собственника находится вся система отопления помещения, включая первый вентиль.

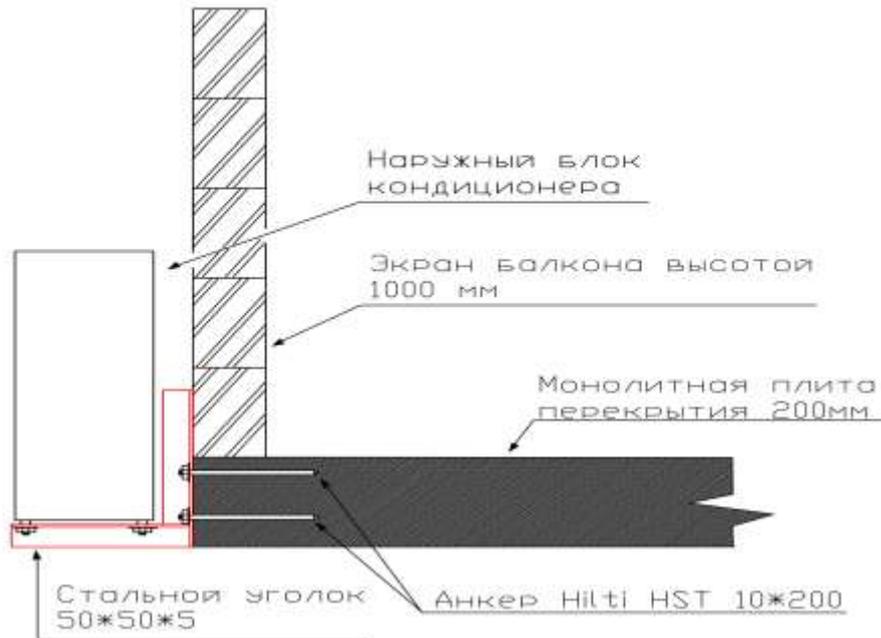
3.3 Регламент *выполнения работ по системам вентиляции, кондиционирования помещений.*

При монтаже систем вентиляции и кондиционирования помещений:

- получить Решение о согласовании переустройства и/или перепланировки помещения в соответствии с действующим законодательством РФ (раздел 2 настоящего Приложения);
- частичный или полный демонтаж, реконструкция вентиляционных каналов кухонных помещений и санузлов категорически запрещён.
- установку наружного блока кондиционера производить только на специально предназначенных для этого местах указанных в Приложении № 8 настоящего договора.
- крепление наружного блока кондиционера производить к монолитной плите перекрытия в соответствии со Схемой № 4. Крепление наружного блока кондиционера к экрану балкона и на наружных стенах не допускается;
- после прокладки воздухопроводов и фреоновых проводов восстановить целостность и герметичность фасада здания;
- учитывать максимально допустимую вводную мощность в помещение, не допускать перегрузок вводных и внутренних электрических сетей помещения;
- предоставить в Управляющую компанию копии договора и лицензии организации, проводившей монтажные работы, с точным указанием названия, адреса и телефона организации.

Схема № 4

Узел крепления наружного блока кондиционера в торец монолитной плиты перекрытия



3.4 Регламент выполнения работ по слаботочной сети (телефонизация, интернет, кабельное телевидение, домофон, пожарная сигнализация.)

Все работы по слаботочной сети выполняются подрядными организациями, у которых заключены договора на проведение указанных работ с Управляющей компанией. Перечень подрядных организаций можно получить в офисе Управляющей компании в рабочее время.

Самостоятельно производить работы допускается в соответствии со Схемой разграничения зон ответственности - только в зоне ответственности Собственника/Будущего собственника (Схемы № 5, 6). Прокладка кабеля в местах общего пользования Жилого комплекса должна производиться подрядными организациями в существующем кабель-канале. Самостоятельная прокладка кабелей в местах общего пользования по стенам, потолкам не допускается.

Схема № 5

Разграничение зон ответственности системы охранно-пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ):



Ввод кабеля в помещение к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ – зона ответственности Управляющей компании.

Разводка по помещению, включая датчики и автономные извещатели – зона ответственности Собственника/Будущего собственника.

Демонтаж датчиков пожарной сигнализации категорически запрещён! При проведении ремонтных и отделочных работ в помещении временное отключение датчиков возможно по письменному заявлению в Управляющую компанию.

Схема № 6

Разграничение зон ответственности системы переговорно-замочного устройства (ПЗУ/домофон), а так же телефонов, интернета, кабельного телевидения:



Подрядная компания обеспечивает разводку кабеля в местах общего пользования и подключение к общедомовому кабелю – зона ответственности Управляющей компании.

Разводка кабеля по помещению и подключение к электронным приборам – зона ответственности Собственника/Будущего собственника.

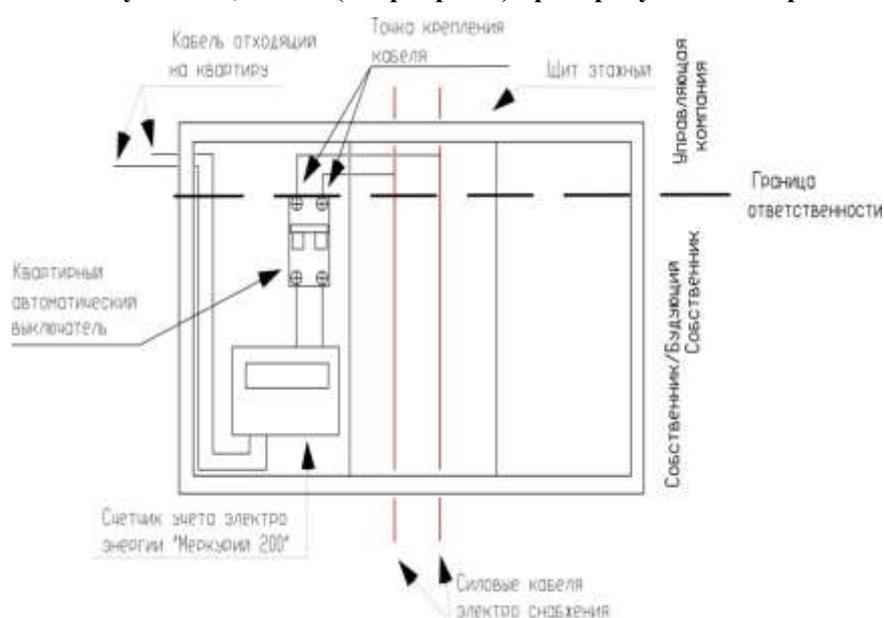
3.5 Регламент выполнения работ по электрооборудованию помещений.

При выполнении работ по электрооборудованию помещений не в соответствии с проектом строительства Жилого комплекса (ОАО «ДНИИМФ»):

- получить Решение о согласовании переустройства и/или перепланировки помещения в соответствии с действующим законодательством РФ (раздел 2 настоящего Приложения);
- все работы производить в соответствии со Схемой разграничения зон ответственности - только в зоне ответственности Собственника/Будущего собственника (Схема № 7). Производство работ в зоне ответственности Управляющей компании категорически запрещено;
- при необходимости, заблаговременно подавать в Управляющую компанию заявки на временное отключение электроэнергии;
- **Внимание! Помещения оборудованы двухтарифными счётчиками с автоматическим снятием показаний.** Отключение, демонтаж, замена индивидуальных счётчиков допускается только специализированной организацией по заявлению в Управляющую компанию, в присутствии специалиста Управляющей компании для активирования, пломбировки и снятия показаний.
- предоставить в Управляющую компанию копии договора и лицензии организации, проводившей монтажные работы, с точным указанием названия, адреса и телефона организации.

Схема № 7

Индивидуальные, общие (квартирные) приборы учета электрической энергии:



В зоне ответственности (обслуживания) Управляющей компании находятся транзитные стояки силовых кабелей до точек крепления провода к автоматическому выключателю.

В зоне ответственности Собственника / Будущего собственника находится всё электрооборудование помещения до точек подключения силового кабеля к вводному автоматическому выключателю, включая сам выключатель и счётчик.

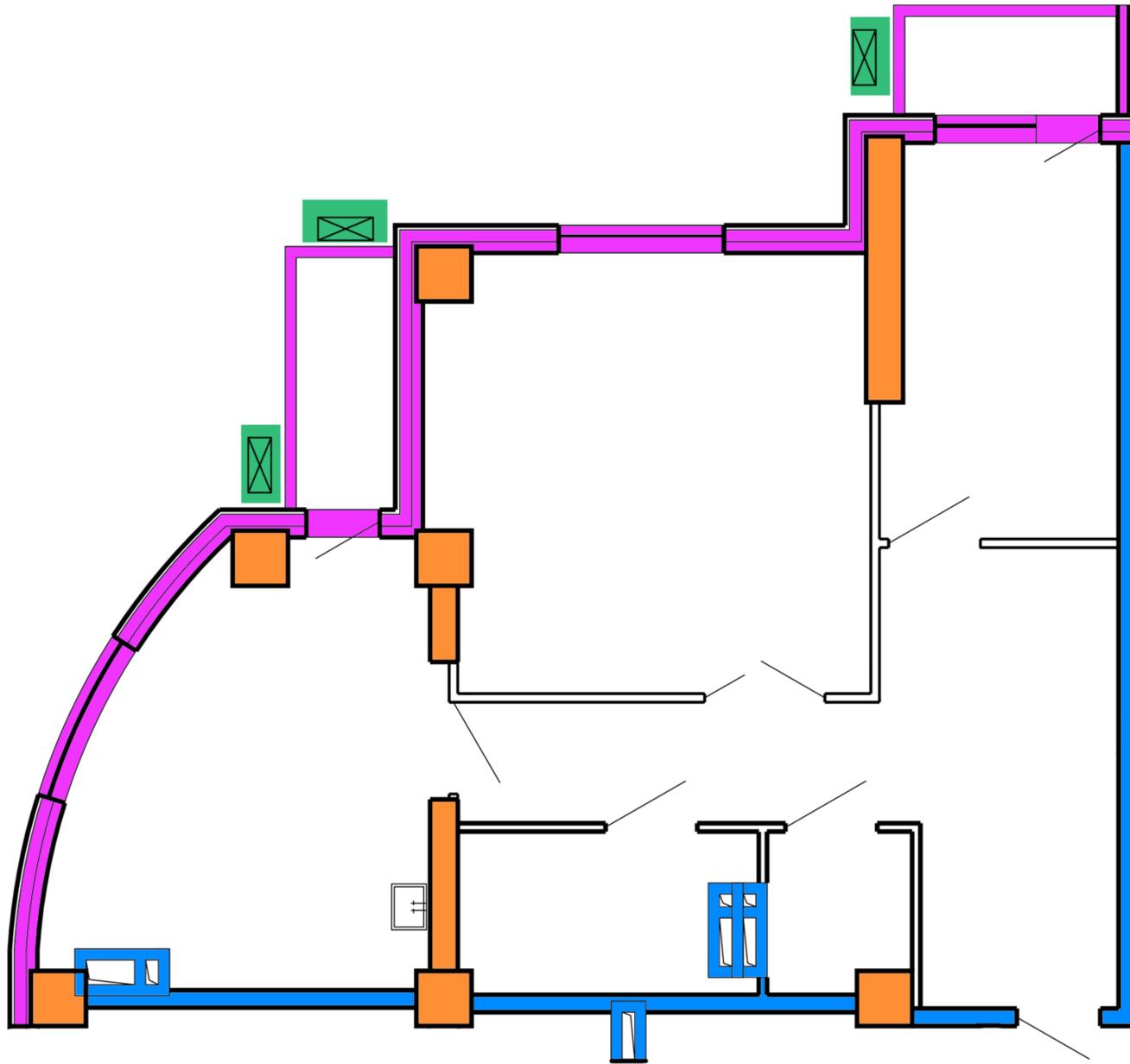
3.6 Регламент выполнения работ по остеклению балконов и лоджий.

Все работы по остеклению балконов и лоджий должны производиться в строгом соответствии с утверждённым проектом остекления Жилого комплекса (далее - проект). Проект размещен на официальном сайте ООО «Управляющая компания «Армада» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <http://armada-vl.ru/services/management-company/pallada/documents/>, а также в офисе ООО «Управляющая компания «Армада» расположенном по адресу: г.Владивосток, ул. Некрасовская 90. Для выполнения работ по остеклению выберите Ваш тип остекления - он отмечен «галочкой», и найдите на сайте проект с учётом Вашего этажа. Справки по телефону: 294-80-28.

Тип 1А - <input type="checkbox"/>	Тип 1Г - <input type="checkbox"/>	Тип 1М - <input type="checkbox"/>	Тип 2Л - <input type="checkbox"/>
Тип 1Б - <input type="checkbox"/>	Тип 1Д - <input type="checkbox"/>	Тип 1Н - <input type="checkbox"/>	Тип 3А - <input type="checkbox"/>
Тип 1В - <input type="checkbox"/>	Тип 1К - <input type="checkbox"/>	Тип 2Б - <input type="checkbox"/>	

Директор ООО «УК «Армада»: _____ / Левченко В.Н. /

Собственник/Будущий собственник: _____ / _____ /



Конструктивные элементы, снос, частичный и полный демонтаж, штробирование которых категорически ЗАПРЕЩЕНО:

- вентиляционные каналы, межквартирные стены
 - несущие колонны, диафрагмы жесткости
 - внешние стены, выполненные по технологии "Теплостен", экраны балконов
- Запрещается монтаж кондиционеров не по согласованному проекту**
- место установки наружного блока кондиционера

Директор ООО «УК «Армада»: _____ / Левченко В.Н. /

Собственник/Будущий собственник: _____ / _____ /