

Договор № 34А/65
управления многоквартирным домом

г. Волгоград

«24» марта 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «7 Ветров», (далее - Управляющая организация), в лице Генерального директора Золотовского Юрия Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Ф.И.О.	РЕГЕДА АНДРЕЙ ВАСИЛЬЕВИЧ
Наименование юридического лица	_____
Сведения о доверенности (если Представитель)	_____ _____ _____

являющееся Лицом, принявшим Помещение(я) по передаточному акту или Собственником помещения (далее Собственник), расположенного в многоквартирном доме (далее – Объект, МКД), имеющего следующие характеристики и расположенного по адресу: г.Волгоград, улица Новодвинская, дом 34 «А» и имеющего следующие характеристики:

Вид помещения	Квартира <input type="checkbox"/> (общая площадь без учета летних помещений, кв.м.) 97,8 кв.м.	Нежилое помещение <input type="checkbox"/> (общая площадь без учета летних помещений, кв.м.) _____	Кладовая <input type="checkbox"/> (общая площадь без учета летних помещений, кв.м.) _____
Номер	65 (шестьдесят пять)		

с другой стороны, далее именуемые Стороны, на основании п. 14 ст. 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации, в целях надлежащего содержания общего имущества Многоквартирного дома (далее – МКД), а также предоставления коммунальных и дополнительных услуг Собственникам Помещений и иным гражданам, пользующимися помещениями в МКД, заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда. Правилами пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Положением

об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социального - культурного назначения, иными нормативными и правовыми актами в сфере жилищных отношений.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников МКД и членов их семей, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещений.

1.3. Основные термины настоящего Договора:

1.3.1. Управляющая Организация (УО) - организация, выполняющая функции по управлению многоквартирным домом, расположенном по адресу: г. Волгоград, ул.Новодвинская, № 34 «А», на земельном участке КН 34:34:030070:31.

1.3.2. Собственники - физические и юридические лица, имеющие к Застройщику требование о передаче помещений на основании заключенного договора участия в долевом строительстве МКД, договоров купли-продажи, и иных гражданско-правовых договоров, и лица, получившие в установленном законом порядке свидетельство о государственной регистрации прав на помещение в МКД на основании указанных договоров.

1.3.3. Застройщик - лицо, обеспечивающее строительство МКД.

1.3.4. Помещение – помещение в пределах МКД, находящееся во владении, пользовании и распоряжении Собственника.

1.3.5. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие собственникам помещения на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: индивидуальный тепловой пункт, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, наружные инженерные сети водоснабжения, канализации, отопления и электроснабжения, а также иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.3.6. Цели управления – соблюдение требований к надежности и безопасности МКД как объекта капитального строительства путем Содержания его Общего имущества; поддержание конструктивных элементов МКД в их нормативно техническом состоянии, постоянная готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, обеспечение коммунальными ресурсами (до заключения индивидуальных договоров Собственниками с ресурсоснабжающими организациями); обеспечение комфортных условий проживания гражданам.

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация, действующая на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 034-000065, выданной "13" апреля 2015г. инспекцией государственного жилищного надзора Волгоградской области, по заданию Собственника в течение согласованного срока, указанного в п. 6.1. Договора, за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственникам и лицам, пользующимся помещениями в МКД, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.2. Общая площадь жилого (нежилого) помещения Собственника применяется при расчете

платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества.

2.3. Доля обязательных расходов Собственника на содержание общего имущества определяется долей в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника, в соответствии с действующим законодательством и нормативными документами.

2.4. Оказание прочих услуг Собственникам осуществляется в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации на основании отдельных соглашений.

3. Обязанности и права Сторон

3.1. Обязанности Управляющей организации:

3.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями Договора, обязательными требованиями законодательства Российской Федерации и обязательными требованиями законодательства Волгоградской области.

3.1.2. Предоставлять услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников. Перечень таких работ и услуг определяется подписываемым Сторонами Приложением № 1, являющимся неотъемлемой частью Договора. Состав общего имущества Собственников определяется техническим паспортом МКД. (Приложение № 2 к настоящему Договору).

3.1.3. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам отчет о выполнении настоящего договора управления за предыдущий год путем размещения его на сайте Управляющей организации (<http://www.uk7vetrov.ru/>), сайте ГИС ЖКХ (<https://dom.gosuslugi.ru/>), на досках объявлений по месту нахождения Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством.

3.1.4. Готовить и представлять по мере объективной необходимости предложения Собственникам по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в МКД для их рассмотрения общим собранием Собственников.

В целях доведения предложений до Собственников Управляющая организация размещает на доске объявлений МКД информацию о месте и порядке ознакомления с данными предложениями. Управляющая организация не вправе отказать Собственнику в ознакомлении с данными предложениями (включая право делать копии, фото, выписки из них).

3.1.5. Производить осмотры МКД, жилых и нежилых помещений в нем, инженерно-технического оборудования, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

Привлекать для участия в проведении осмотров при необходимости председателя совета МКД (или членов совета МКД, уполномоченных председателем совета МКД на основании простой письменной доверенности), а в случае отсутствия совета МКД – иное лицо, уполномоченное общим собранием собственников.

3.1.6. Планировать, выполнять работы по содержанию общего имущества в МКД самостоятельно либо посредством обеспечения выполнения работ и оказания услуг третьими лицами, привлеченными Управляющей организацией на основании заключаемых договоров.

3.1.7. Осуществлять контроль выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД привлеченными Управляющей организацией третьими лицами, приемку результатов выполнения работ и оказания услуг этими лицами. Факт приемки результатов выполнения работ и оказания услуг в этих случаях фиксируется составлением письменного акта приемки, подписываемого Управляющей организацией и соответствующим третьим лицом. Составленный акт приемки относится к категории технической документации и иной документации, связанной с управлением МКД.

3.1.8. Принимать и хранить техническую документацию МКД и иные связанные с управлением МКД документы. Управляющая организация не вправе уничтожать такие документы. В случае отсутствия, утраты или порчи технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов Управляющая организация должна принять исчерпывающие меры к их восстановлению. Управляющая организация хранит передаваемые ей Собственниками протоколы (копии протоколов) общих собраний Собственников и иных документов о проведении указанных собраний.

3.1.9. Бесплатно на основании письменных заявлений предоставлять любому из Собственников для ознакомления (без предоставления копий указанных документов) техническую документацию на МКД, в том числе протоколы (копии протоколов) общих собраний Собственников и иных документов о проведении указанных собраний в случае, если они

передавались Управляющей организации.

На основании письменных заявлений Собственников бесплатно выдавать заверенные копии Договора управления.

Указанные в абзаце 1 настоящего пункта документы предоставляются для ознакомления, а копия Договора управления выдается не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента поступления в Управляющую организацию соответствующего заявления.

3.1.10. В случае принятия общим собранием Собственников решения о смене способа управления МКД, до истечения Договора или досрочного расторжения Договора, передать по акту приема-передачи в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации, техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы организации, выбранной Собственниками для управления МКД, органу управления товарищества собственников жилья или кооператива либо, в случае непосредственного управления Собственниками, одному из Собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления МКД, или, если такой собственник не указан, председателю совета МКД или органу местного самоуправления (при наличии в МКД помещений, находящихся в муниципальной собственности), а при отсутствии в МКД помещений, находящихся в муниципальной собственности, любому Собственнику в этом доме.

3.1.11. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о Собственниках помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

3.1.12. Готовить и представлять Собственникам предложения о передаче объектов общего имущества Собственников в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора.

3.1.13. Предоставлять Собственникам и пользователям помещений в МКД до перехода на прямые договоры с РСО, коммунальные услуги, соответствующие обязательным требованиям качества, приведенным в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. В целях обеспечения предоставления Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг Управляющая организация обязана заключить соответствующие договоры энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности)), холодного водоснабжения, водоотведения, а также договоры на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации). Провести регистрацию лифтового оборудования. Обеспечить содержание лифтов в исправном состоянии и их безопасную эксплуатацию в соответствии с требованиями, установленными Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов ПБ10-558-03. Самостоятельно или с привлечением специализированной организации обеспечить эксплуатацию ИТП, котельной в соответствии с «Правилами технической эксплуатации тепловых энергоустановок» (ПТЭТЭ). Обеспечить содержание оборудования в исправном состоянии и его безопасную эксплуатацию в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством РФ.

3.1.14. Вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений, допущенных привлеченными третьими лицами, обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников.

3.1.15. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации или Договором, осуществлять взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД.

3.1.16. Оформлять платежные документы и ежемесячно, не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным, направлять их Собственникам и пользователям помещений в МКД.

3.1.17. Принимать законные меры в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе в порядке судебного взыскания.

3.1.18. Организовать и обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

3.1.19 Составлять по требованию Собственников акты по фактам несвоевременного и (или) некачественного предоставления коммунальных услуг и выполнения работ (оказания услуг) по содержанию и ремонту общего имущества Собственников в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ.

При предоставлении в расчетном периоде потребителю коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при несвоевременном и (или) некачественном выполнении работ (оказании услуг) по содержанию и ремонту общего имущества, на основании акта, уменьшить размер платы за коммунальную услугу, содержание и ремонт за расчетный период, вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги (работы).

3.1.20. Обеспечивать устранение недостатков коммунальных услуг, недостатков услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в сроки, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.1.21. Обеспечить наличие в каждом подъезде МКД доски объявлений. Доска объявлений размещается в месте, приближенном к источнику освещения помещения общего пользования.

3.1.22. Информировать Собственников путем размещения на досках объявлений в каждом подъезде МКД сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, предстоящем ремонте общего имущества в МКД в установленные законодательством сроки.

3.1.23. Прекратить предоставление коммунальных услуг, оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников, управление МКД и предъявление за эти услуги и работы платежных документов Собственникам с даты расторжения Договора по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации.

3.1.24. С даты прекращения действия Договора расторгнуть с ресурсоснабжающими организациями договоры, заключенные Управляющей организацией в целях обеспечения предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в МКД.

3.1.25. Нести риски и отвечать за последствия, связанные с неполучением по месту своего нахождения, указанному в Договоре и ЕГРЮЛ, корреспонденции, направляемой Собственниками в адрес Управляющей организации.

3.1.26. Проводить прием Собственников в установленное в Управляющей организации время, принимать и рассматривать заявления, жалобы и предложения по вопросам, связанным с исполнением обязательств и реализацией прав по Договору. Направлять ответы на письменные обращения собственников и обращения, направленные по электронной почте в сроки, установленные законодательством Российской Федерации. Управляющей компанией будут приложены все возможные усилия для направления ответов на обращения собственников в кратчайшие сроки с момента получения.

3.1.27. Обеспечить ведение регистрационного учета граждан, проживающих в помещениях МКД, оформление учетно-регистрационных документов в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Волгоградской области, осуществлять выдачу по заявлениям Собственников или граждан, зарегистрированных в жилых помещениях в МКД, архивных справок о составе семьи, справок о состоянии лицевых счетов и т.д., если иное не предусмотрено законодательством РФ.

3.1.28. Осуществлять иные действия, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

3.2. Обязанность Собственника:

3.2.1. С момента возникновения права собственности или подписания акта приема передачи от застройщика (п.п.2.6. ст.153 ЖК РФ) на помещение в МКД своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Основанием для внесения платы является представленный платежный документ.

3.2.2. Представить в Управляющую организацию копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (выписка из ЕГРН), копию акта приема-передачи на помещение и предъявить оригиналы для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего Договор, однократно.

3.2.3. В 5-дневный срок с момента наступления юридического факта (государственной регистрации права, заключения договора, подписание акта приема-передачи и т.п.) письменно

уведомить Управляющую организацию об отчуждении помещения, сдаче помещения в наем (поднаем), аренду (субаренду) и т.д., с предоставлением документов, подтверждающих смену собственника или лица, пользующегося помещением.

3.2.4. В 5-дневный срок, в письменной форме извещать Управляющую организацию об изменении количества лиц, проживающих в помещении, о вселении в жилое помещение временных жильцов (на срок более 5 дней) без постановки их на регистрационный учет или на учет по месту пребывания, о сдаче в наем (аренду) принадлежащего ему на праве собственности жилого (нежилого) помещения третьим лицам с указанием всех необходимых сведений о нанимателях (арендаторах).

3.2.5. Нести риски и отвечать за последствия, связанные с неполучением по месту своего нахождения, указанному в Договоре корреспонденции, направляемой Управляющей организацией в адрес Собственника.

3.2.6. Обеспечить доступ в заранее согласованное время в принадлежащие собственнику помещения представителям Управляющей организации, а также представителям специализированных организаций для осмотра индивидуальных приборов учета и контроля, профилактического осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, контроля соблюдения санитарных правил, и выполнения необходимых ремонтных работ. Обеспечить доступ для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.7. Предоставлять информацию о лицах (контактные телефоны, адреса, и др. виды связи), имеющих доступ в помещение собственника в случае его отсутствия, для устранения аварийных ситуаций, а в случае непредставления такой информации добровольно возместить вред, причиненный имуществу физического или юридического лица, а также вред, причиненный здоровью человека, в результате непринятия своевременных мер по их устранению.

3.2.8. Председатель совета МКД или иное лицо из числа Собственников не позднее одного месяца со дня получения предложений Управляющей организации, предусмотренных подпунктом 3.1.4 Договора, обязаны инициировать общее собрание Собственников МКД, включив в повестку общего собрания рассмотрение предложений Управляющей организации.

Собственники обязаны рассмотреть на общем собрании предложения Управляющей организации, включенные в повестку.

3.2.9. Соблюдать действующие правила содержания домашних животных на территории Волгоградской области, не допуская порчи и загрязнения общего имущества Собственников.

3.2.10 Не допускать проведения незаконной перепланировки и (или) переоборудования помещений. В случае проведения (после получения всех предусмотренных действующим законодательством разрешений) перепланировки и (или) переоборудования помещений, в тридцатидневный срок уведомить о данном факте Управляющую организацию.

3.2.11. Не производить переоборудование, не изменять конструкцию инженерных систем и оборудования, а также любого иного общего имущества многоквартирного дома. В целях сохранения эстетического облика МКД не производить самовольное переоборудование и изменение внешнего вида фасада МКД либо его элементов, включая установление дополнительных элементов и устройств (в том числе установку кондиционеров (сплит-систем), изменение цвета пластиковых окон и выполнение остекления лоджий, отличающихся по цвету от установленного для данного МКД.

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

- использовать помещение по назначению, обеспечивать его сохранность и надлежащее состояние (в том числе проводить текущий ремонт);
- оберегать инженерное оборудование от ударов и механических нагрузок, непредусмотренных соответствующими нормами и правилами;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- не допускать загромождения мест общего пользования: коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других помещений (относящихся к местам общего пользования)

предметами домашнего обихода и строительными материалами, строительным мусором;

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

– не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в жилых помещениях;

– пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 07-00 по местному времени);

– не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, регулируемую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

– не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.2.13. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета.

3.2.14. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в помещении собственника.

3.2.15. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.16. Предоставить Управляющей организации достоверные персональные данные для начисления, сбора, перерасчета платежей собственникам за жилищно-коммунальные и иные услуги, выполняемые Управляющей организацией.

3.2.17. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию собственнику услуг в рамках настоящего договора.

3.2.18. Собственники нежилых помещений в МКД - своевременно представлять Управляющей организации информацию о наличии у них договоров с ресурсоснабжающими организациями на предмет поставки коммунальных ресурсов и условиях такого договора о порядке расчетов.

3.2.19. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Самостоятельно перераспределять финансовые средства между статьями затрат в зависимости от потребности выполнения обязательств по настоящему договору.

3.3.2. В случае необходимости допускать перерывы в обеспечении жилищно-коммунальными услугами для проведения ремонтных и профилактических работ продолжительностью, не более установленной нормативными правовыми документами, а также в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями, не зависящими от воли Управляющей организации, ресурсоснабжающих организаций, а также организаций оказывающих услуги по содержанию и ремонту лифтового оборудования, техническому обслуживанию оборудования, вывозу твердых бытовых отходов и иных необходимых услуг.

3.3.3. Требовать от собственников выполнения обязательств по внесению платежей, предусмотренных настоящим договором, возмещения убытков, причиненных их неисполнением, а также взыскивать в установленном порядке задолженность по оплате услуг, предусмотренных настоящим договором, самостоятельно или с привлечением третьих лиц.

3.3.4. Приостанавливать или ограничивать в случаях и порядке, установленном Правилами

предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, подачу потребителю коммунальных ресурсов. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

Возобновление предоставления приостановленных или ограниченных коммунальных услуг осуществляется после исполнения обязанности полного погашения собственником накопившейся задолженности в срок, согласованный с Управляющей организацией и после внесения платы за оказание услуг по подключению собственника к ресурсоснабжающим сетям.

3.3.5. Требовать допуска в занимаемые собственником помещения в многоквартирных домах работников или представителей Управляющей организации, в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - работников аварийных служб в любое время суток.

3.3.6. Два раза в год производить контрольное снятие показаний индивидуальных приборов учета собственника с составлением соответствующего акта. При выявлении несоответствия данных предоставленных собственником Управляющей организации и фактических показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета; несанкционированного подключения устройств до места установки приборов учета, отсутствия пломб, просрочки государственной поверки, наличия следов механических повреждений приборов учета, Управляющая организация осуществляет перерасчет начислений за потребленный коммунальный ресурс согласно нормативов потребления указанного ресурса с момента предыдущего контрольного снятия показаний до момента устранения выявленных нарушений.

3.3.7. Требовать полного возмещения ущерба, причиненного по вине собственника и (или) членов его семьи, или лиц (действием или бездействием), пользующихся помещением, общему имуществу, а также в случае невыполнения (несвоевременного исполнения) собственником обязанности осуществлять допуск в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации, в том числе аварийных служб.

3.3.8. Организовывать и проводить проверку технического состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирных домов, в т.ч. находящегося в квартирах собственников или пользующихся помещениями лиц.

3.3.9. На основании решения общего собрания Собственников распоряжаться от их имени общим имуществом путем сдачи общего имущества в аренду, предоставление в пользование, предоставления права на размещение рекламных конструкций на фасаде, крыше дома, придомовой территории.

3.3.10. Управляющая организация вправе расходовать средства, полученные за счет экономии предоставления жилищно-коммунальных и прочих услуг (в том числе в результате внедрения энергосберегающих технологий и иных мероприятий по сокращению затрат, и т.п.), от использования общего имущества многоквартирного дома на оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, на ликвидацию аварий, возмещение расходов по решениям арбитражных судов и судов общей юрисдикции, по актам вандализма, штрафным санкциям, связанным с управлением многоквартирным домом, а также на вознаграждение Управляющей организации. 25% средств, полученных от использования общего имущества многоквартирного дома, используются в качестве вознаграждения Управляющей организации.

3.3.11. Планировать работы и представлять предложения по финансированию работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, общих коммуникаций, технических устройств, технических помещений и придомовой территории и вносить их на рассмотрение и утверждение общего собрания собственников.

3.3.12. Проводить аварийно-восстановительный ремонт общего имущества, необходимость в котором возникла вследствие нарушения правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, пожаров (иных стихийных бедствий) или актов вандализма, при не установлении виновных лиц. Расходы Управляющей организации по данному ремонту несут собственники помещений многоквартирного дома.

3.3.13. Осуществлять иные действия, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по Договору.

3.4.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

3.4.3. В случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации, быть частично освобожденным от оплаты жилищно-коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредоставления коммунальных услуг.

3.4.4. Получать платежные документы по электронной почте при условии указания в договоре данной информации.

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

3.4.6. Обращаться в Управляющую организацию с предложениями, заявлениями и жалобами в письменной форме.

3.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и принятыми в соответствии с ним федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ.

4. Контроль за деятельностью Управляющей организации.

4.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по договору осуществляется путем осуществления контрольных функций за деятельностью Управляющей организации советом МКД или непосредственно Собственниками (их представителями) помещений МКД, действующими в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", настоящим договором.

4.2. Контроль за деятельностью Управляющей организации осуществляется в следующих формах:

4.2.1. Представление по итогам технических осмотров МКД Управляющей организацией информации о состоянии и содержании переданного в управление жилищного фонда.

4.2.2. Отчет Управляющей организации о выполнении условий настоящего договора, предоставляемый в течение первого квартала года, следующего за отчетным, в соответствии с действующим законодательством.

4.2.3. Контроль за исполнением обязательств Управляющей организации по настоящему договору осуществляется Советом МКД, собственниками помещений МКД.

5. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения и размера платы за коммунальные услуги

5.1. Цена договора определяется Сторонами договора в размере: стоимости работ и услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, что составляет плату за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения; стоимости дополнительных услуг утвержденных общим собранием собственников помещений.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, платы за дополнительные услуги (организация оперативно-диспетчерской службы и пр.) начисляется исходя из площади помещения в МКД руб. в месяц за 1 кв.м. (Приложение № 3).

5.3. Оплата услуг ресурсоснабжающих организаций, обслуживающих МКД по договорам, заключенным Управляющей организацией на основании положений настоящего Договора, осуществляется за счет поступающих от собственников платежей либо по прямым договорам.

5.4. Цена договора и размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения определяется в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной общей площади помещения, находящегося в собственности каждого собственника.

5.5. Размер платы, указанный в п. 5.2. настоящего Договора, ежегодно изменяется на уровень индекса потребительских цен, который устанавливается на предстоящий год при утверждении федерального бюджета Министерством экономического развития Российской Федерации.

5.6. Плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги вносится до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Неиспользование собственником помещения не является основанием для невнесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества, коммунальные и прочие услуги, направленные на ОДН.

5.7. Перечень прочих услуг, оказываемых Управляющей организацией в рамках настоящего Договора, и размер платы за эти услуги утверждаются общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и включаются отдельной строкой в платежном документе. Размер платы за дополнительные услуги устанавливается из расчета, принятого решением общего собрания собственников МКД.

5.8. Собственники вносят плату за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения и платы за коммунальные услуги на основании платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе ГИС ЖКХ, в порядке установленном жилищным законодательством), представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.9. Собственники вносят плату за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, коммунальные и прочие услуги Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указанными в платежном документе.

5.10. В случаях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, собственники вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к управляющей организации с заявлением об изменении размера платы в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения, на основании акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

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

5.12. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги и (или) размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, Управляющая компания обязана уведомить собственников об этом не позднее чем за 10 дней до вступления указанных изменений в силу путем размещения соответствующей информации на сайте Управляющей организации или путём размещения соответствующей информации в платежном документе, выставляемом Собственникам.

5.13. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Расчет размера платы за коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению производится в соответствии с п. 54 Постановления Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г. (в соответствии с действующим Постановлением комитета тарифного регулирования по Волгоградской области).

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

5.15. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, исполнитель вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия, и выполнять дальнейшие расчеты с Собственником, в соответствии с утвержденными нормативами, до дня устранения нарушений включительно.

5.16. При выходе из строя прибора учета потребления холодной воды, горячей воды, электроэнергии, а также в случае нарушения собственниками и пользователями помещений п. 3.2.13., настоящего договора, оплата производится по утвержденным нормативам, но не ниже среднемесячного фактического потребления данной услуги за предыдущий период (12 месяцев).

5.17. В случае не допуска собственниками в помещение представителей Управляющей организации для снятия данных о показаниях приборов учета, расчет размера платы за коммунальные услуги производится с использованием утвержденных нормативов потребления.

5.18. В случае несвоевременного или неполного внесения платы за жилое помещение, собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, определенном п.14. ст.155 Жилищного кодекса РФ.

5.19. Управляющая организация не осуществляет перерасчет платежей за оказание жилищно-коммунальных услуг, в случае выхода из строя и поломки оборудования, входящего в состав общего имущества с учетом разумных сроков проведения восстановительных и ремонтных работ, а также с учетом срока, необходимого для закупки запасных частей, комплектующих и т.д. Указанные условия применяются в части, не противоречащей действующему законодательству РФ.

6. Ответственность

6.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме принятых обязательств с момента вступления Договора в силу.

6.3. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками за действия и бездействие третьих лиц, привлеченных ею в целях исполнения обязательств по Договору.

6.4. Собственник помещений в многоквартирном доме обязан возместить документально подтвержденный ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате своих действий (бездействия) или третьих лиц, пользующихся помещением собственника, в размере причиненного ущерба.

6.5. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, установленном действующим законодательством.

6.6. Стороны самостоятельно друг перед другом, а в случаях, предусмотренных законом, перед третьими лицами несут ответственность за качество и сроки исполнения обязательств по Договору, а также иных обязательств, связанных с управлением МКД, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирных домов, Управляющая организация не несет ответственности за качество жилищно-коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов.

6.8. Данный Договор не регламентирует отношения между Сторонами по работам и услугам, связанным с проведением капитального ремонта. Управляющая организация не несет ответственности за невыполнение работ капитального характера в многоквартирном доме.

В случае принятия на общем собрании собственников помещений МКД решения о проведении капитального ремонта, в Договор управления МКД между Управляющей организацией и собственниками вносятся изменения.

7. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора.

7.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.

При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены Договором.

В случае отказа от пролонгации Договора Управляющая организация не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия Договора, уведомляет о своем отказе председателя совета МКД либо Собственников путем направления заказным письмом или вручения под роспись уведомления об отказе от пролонгации Договора.

7.2. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе собственников в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей по договору, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за три месяца до прекращения действия настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения

общего собрания;

7.3. Договор может быть досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон. Соглашение Сторон о расторжении Договора считается действительным при условии его утверждения на общем собрании Собственников.

7.4. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты не позднее одного месяца с момента расторжения настоящего Договора.

7.5. Расторжение договора не является для собственника основанием для прекращения обязательств по оплате оказанных Управляющей организацией работ и услуг во время действия настоящего Договора.

7.6. В случае переплаты собственником средств за работы и услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить собственника о сумме переплаты и получить от собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

7.7. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия

8.1. Стороны договорились исполнять положения Договора, указанные в Приложении № 4 «Правила проживания и внутреннего распорядка собственников помещений в многоквартирном доме».

8.2. Стороны договорились исполнять положения Договора, указанные в Приложении № 5 «Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства».

8.3. Стороны договорились исполнять положения Договора, указанные в Приложении № 6 «Требования по установке наружных блоков сплит-систем, остеклению лоджий в МКД».

8.4. Стороны договорились исполнять положения Договора, указанные в Приложении № 7 «Порядок разграничения ответственности и балансовой принадлежности».

8.5. Положения настоящего договора в соответствии со ст. 153, 162 ЖК РФ распространяются на отношения Сторон, возникшие с момента передачи собственнику помещения в многоквартирном доме по акту приема-передачи и/или по договору отчуждения, подписанного с застройщиком, продавцом.

8.6. По вопросам, не отраженным в настоящем Договоре, стороны руководствуются законодательством РФ - Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов местного самоуправления города Волгограда и Волгоградской области.

8.7. Собственник заключением настоящего Договора в соответствии с требованиями ст.9 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие с возможностью использования в течение срока действия настоящего Договора своих персональных данных, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование. Собственник дает согласие Управляющей организацией для целей исполнения настоящего Договора, в том числе при проведении работы по взысканию с собственников задолженности за коммунальные услуги и платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества, при запросе вышеуказанной информации государственными организациями и учреждениями.

8.8. Собственник заключением настоящего Договора дает согласие Управляющей организации включать в платежные документы отдельными строками стоимость дополнительных услуг и работ.

8.9. В случае самовольной установки Собственником помещения первого запорно-регулирующего крана на системах водо-тепло-энерго-снабжения, ответственность за последствия аварийной ситуации возлагается на Собственника.

8.10. В случае отказа в допуске в Помещение Собственника представителей Управляющей организации вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам, вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ, возлагается на Собственника.

8.11. Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой его частью. Приложение действительно при условии подписания его Сторонами. Отсутствие в приложении к Договору подписей Сторон означает недействительность соответствующего приложения и отсутствие достигнутого между Сторонами согласия по нему.

8.12. Условия Договора, ущемляющие права Собственников по сравнению с правилами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации, ничтожны.

8.13. Условия Договора подлежат исполнению, в том числе частичному, соответствующей Стороной, если такие условия (части условий) не противоречат законодательству Российской Федерации на момент исполнения соответствующего обязательства по Договору.

8.14. Собственник в случае перемены адреса своего проживания обязан сообщить об этом Управляющей организации в письменном виде, не позднее 10 дней. При отсутствии такого сообщения почтовые отправления посылаются по последнему известному Управляющей организации адресу регистрации (адресу отправки корреспонденции) и считаются доставленными, хотя бы адресат по этому адресу более не проживает или не находится.

9. Форс-мажор

9.1. Любая Сторона, 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, т.е. 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 независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более трех 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.

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

10. Заключительные положения

10.1. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

10.2. Все изменения и дополнения к Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, утверждаемого на общем собрании Собственников, являющегося неотъемлемой частью Договора.

10.3. Настоящий Договор содержит условия одинаковые для Собственников МКД (жилых и нежилых помещений), является обязательным для всех Собственников с момента его подписания Сторонами и/или его утверждения общим собранием собственников помещений.

10.4. 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.

11. Перечень приложений к Договору

Приложение №1. Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Приложение №2. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение № 3. Размер платы за содержание жилых помещений многоквартирных домов



Приложение № 4. Правила проживания и внутреннего распорядка собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложении № 5. Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства

Приложение № 6. Требования по установке наружных блоков сплит-систем, остеклению лоджий в МКД.

Приложение № 7. Порядок разграничения ответственности и балансовой принадлежности.

Юридический адрес и реквизиты.

ООО «Управляющая компания «7 Ветров»	Собственник: Рееда Андрей Васильевич
<p>Адрес: 400094 г. Волгоград, ул. Шекснинская, д. 95 пом. 193 ИНН 3443063559, КПП 344301001, ОГРН 1053443004933; р/сч 40702810411000100383 в отделении №8621 Сбербанка России; БИК 041806647, к/сч 30101810000000000647; Тел. (8442)78-10-46 сайт www: uk7vetrov.ru, почта office@uk7vetrov.ru</p>	<p>Дата рождения: 13.02.1979 г.р Место рождения: г.Волгоград Паспорт серии 18 01 427840, выдан УВД Дзержинского района гор. Волгограда 17.04.2001 г., код подразделения 342-002, Зарегистрирован: г. Волгоград, ул. Рионская, дом 12, кв. 46</p>
<p>Генеральный директор  Золотовский Ю.Г.</p>	<p> /Рееда А.В.</p>

Перечень работ по управлению многоквартирным домом.

1. Управление

1.1. Контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления потребителям коммунальных услуг.

1.2. Прием собственников по всем вопросам осуществления функций по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества; прием и рассмотрение обращений, жалоб и предложений собственников.

1.3. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих организаций, а также заключение с ними договоров от своего имени и за счет собственников.

1.4. Составление актов обследования при причинении вреда общему имуществу и имуществу собственника помещений.

1.5. Представление интересов собственников помещений в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

1.6. Выдача собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий.

1.7. Ведение бухгалтерской, технической и прочей документации на многоквартирный жилой дом.

1.8. Ведение расчетов (начисление и прием платы за оказанные работы и услуги по Договору управления, проведение перерасчетов и пр.).

1.9. Претензионно-исковая работа, в том числе по вопросам судебного истребования задолженности по оплате работ и услуг, оказываемых по Договору управления.

1.10. Организация регистрационного учета граждан.

1.11. Оповещение собственников путем размещения информации на информационных стендах. Изготовление стендов.

1.12. Введение документации в ГИС ЖКХ.

2. Содержание общего имущества

2.1. Регламентные мероприятия (проведение плановых и внеплановых технических осмотров и обходов общего имущества; контроль сроков испытаний и поверок приборов КИПиА; сбор и ведение учета показаний общедомовых приборов учета; контроль за проведением ремонтных и восстановительных работ, выполняемых с привлечением сил сторонних организаций).

2.2. Содержание стен и фасадов (снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, указателей и других элементов визуальной информации; укрепление козырьков, ограждений и перил крылец) и др. согласно «Правил и норм эксплуатации жилого дома».

2.3. Содержание крыш и водосточных систем (уборка мусора, грязи, снега и наледи с кровли; укрепление металлических покрытий парапета; закрытие входов на крышу; укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен наружного водостока; проверка исправности вентиляционных каналов).

2.4. Содержание оконных и дверных заполнений (установка недостающих, частично разбитых стекол в дверных и оконных заполнениях; укрепление, регулировка доводчиков на входных дверях; замена вышедших из строя замков на входных подъездных, подвальных и пр. дверях; установка или укрепление ручек на оконных и дверных заполнениях; закрытие подвальных дверей, металлических решеток и лазов).

2.5. Внешнее благоустройство (установка урн; окраска урн; окраска решетчатых ограждений; погрузка и разгрузка травы, листьев, веток; агротехнические мероприятия по уходу за зелеными насаждениями; подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок, мест отдыха (в т.ч. окраска, протяжка соединений, завоз песка, установка лавочек, столов и т.п.); сбор твердых бытовых отходов).

2.6. Санитарная уборка жилищного фонда:

мытье полов холлов первых этажей, кабин лифтов (при наличии) – 2 раза в неделю,

влажное подметание лестничных площадок и маршей – 2 раза в неделю,

мытье холлов межквартирных площадок выше первого этажа – 1 раз в неделю,

влажная протирка элементов лестничных клеток, холлов этажей (перила, подоконники, почтовые ящики, ящики пожарных кранов, отопительных приборов), стен кабин лифтов (при наличии) - 1 раз в неделю,

мытьё окон – 2 раза в год.

2.7. Санитарная очистка придомовой территории:

уборка площадок перед входом в подъезд, сбор случайного мусора, уборка мусора на контейнерных площадках, очистка урн – ежедневно в рабочие дни, подметание территории с твердым покрытием – 2 раза в неделю, очистка тротуаров от снега и наледи, посыпка территории пескосольной смесью – по мере необходимости, скашивание травы, посадка газонов, стрижка кустарников, обрезка деревьев, полив зеленых насаждений – по мере необходимости.

2.8. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:

2.8.1. система водопровода и канализации.

2.8.2. система отопления*.

2.8.3. система электроснабжения.

2.8.4. лифтовое оборудование*.

2.8.5. система внутридомового газового оборудования*.

2.9. Обслуживание специальных общедомовых технических устройств (крышной котельной, ИТП, системы дымоудаления и пожаротушения; лифты; системы диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием; техническое и оперативное обслуживание электроустановки, крышной котельной)*.

2.10. Аварийное обслуживание:

2.10.1. водопровод* и канализация.

2.10.2 электроснабжение.

2.10.3. отопление*.

2.10.4 газоснабжение*.

2.10.4. сопутствующие работы при ликвидации аварий.

3. Текущий ремонт общего имущества (кроме работ капитального характера).

3.1. Ремонт фундаментов.

3.2. Ремонт стен и фасадов.

3.3. Ремонт кровли.

3.4. Ремонт оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.

3.5. Ремонт лестниц, крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы.

3.6. Ремонт полов.

3.7. Внутренняя отделка помещений общего пользования.

3.8. Ремонт системы водопровода холодного и горячего водоснабжения и канализации.

3.9. Ремонт системы электроснабжения и электротехнических устройств.

3.10. Ремонт системы вентиляции.

3.11. Внешнее благоустройство: ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек и площадок, отмосток по периметру здания.

Примечания:

* При наличии соответствующего оборудования в составе общего имущества дома

Управляющая организация

Собственник

Руководитель

/Золотовский Ю.Г./

/Регада А.В./



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "А.В. Регада", written over a horizontal line.

СОСТАВ

общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме №34а по ул. Новодвинская, г. Волгоград

Наименование элемента общего имущества	Параметры
Общая площадь здания	14 232,80 м2 из которых: Площадь нежилых встроенных помещений – 891,20 м2 Общая площадь жилых помещений – 13 432,60 м2
I. Помещения общего пользования	
Помещения общего пользования	Количество – 74 шт. Площадь пола – 763 кв.м. Материал пола – керамогранит
Межквартирные лестничные площадки	Количество – 73 шт. Площадь пола – 341 кв.м. Материал пола - железобетон
Лестницы	Количество лестничных маршей – 96 шт. Материал лестничных маршей — сб.железобетон. Материал ограждения – металл. Материал балясин - металл Площадь – 891 кв.м.
Коридоры	Количество – 90 шт., Площадь пола – 1860 кв.м. Материал пола — железобетон, керамогранит
Технические подвалы	Количество – 3 шт., Площадь пола – 1382,2 кв.м. Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: сети ХВС, канализации, электроснабжения, ГВС, СО. Перечень установленного инженерного оборудования: РРУ, ИТП, МВУ, ВК
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома	
Фундаменты	Вид фундамента – монолитный ж/б ростверк. Количество ростверков – 56 шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов - 4 шт. Площадь стен в подъездах - 10 260,0 кв. м. Материал стен – силикатный кирпич. Материал отделки стен — шпатлевка, вододисперсионная краска. Площадь потолков - 4108,0 кв. м. Материал отделки потолков — шпатлевка, вододисперсионная краска
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен – 2890,0 кв. м. Материал стены и перегородок - железобетон, перегородки из ГПС. Материал отделки стен – на 1 этаже керамическая плитка на высоту 1,8 м, шпатлёвка, вододисперсионная краска Площадь потолков – 931,0 кв. м. Материал отделки потолков – шпатлёвка, вододисперсионная краска
Наружные стены и перегородки	Материал – наружные стены кирпичные силикатные, кирпич лицевой, штукатурка, утепленные. Площадь — 18225,0 кв. м.
Перекрытия	Количество перекрытий – 20шт. Материал – монолит. железобетон Площадь — 18038,0 кв. м.
Балконные плиты	нет
Крыши	Количество - 4 шт. Вид кровли – плоская, рулонная. Материал кровли – наплавленная кровля. Площадь кровли – 1472,2 кв.м. Протяженность ограждений — 315,5 м
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общ. пользования – 219 шт., из них: металлических – 43 шт., из других материалов - 176 шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общ. пользования – 56 шт. из них пластиковых – 56 шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	
Лифты и лифтовое оборудование	6 лифтов из них: 2 пассажирских лифта – грузоподъемность 400 кг 4 грузопассажирских – грузоподъемность 640 кг.

Наружные газопроводы и устройства	<p>1. ШРП модель "ИТГАЗ-РЕД-50-2-У-G100-Е-ПГ" с измерительным комплексом СГ-ЭК-Вз-Р-0,5-160/1,6 на базе ротационного счетчика RABO G100 DN80 PN16 с электронным корректором ЕК270 и GSM-модемом в составе оборудования</p> <p>2. Подземный газопровод низкого давления; кран шаровый PE100 д110-1шт; Труба ПЭ80 ГАЗ 110x10 - 3,0м</p> <p>3. Надземный газопровод низкого давления; Труба стальная электросварная д108 - 91м; кран шаровый д100-1шт; Труба стальная Ду20x2,8 - 5м; запирающее устройство на кран - 2шт</p>
Внутренние газопроводы и устройства (крышная котельная)	<p>Котел водогрейный logano SK755 - 2шт; Горелка автоматизированная - 2шт; Счетчик газовый ротационный - 2шт; Термозапорный клапан Ду100 - 1; Клапан электромагнитный Ду100 - 1; Дисковый затвор Ду100 - 1; Дисковый затвор Ду80 - 2; Дисковый затвор Ду65 - 2; Кран шаровый - Ду25 - 1; Кран шаровый - Ду20 - 2; Кран шаровый - Ду15 - 3;</p>
Отопление, водоснабжение и пожаротушение (крышная котельная)	<p>Тепловентилятор КЭВ-56Т4W2 - 2 шт; Воздуховод из оцинк. стали д=400 - 2м; задвижка лат. Д25 - 1шт; кран шаровый Д25 - 10шт; кран шаровый Д15 - 2шт; труба стальная д25x3,2 - 35м; рукав пожарный в комплекте - 2шт, теплосчетчик - 2 шт., теплообменник - 2 шт.</p>
Система отопления и вентиляции	<p>Стальной панельный радиатор - 80; электрический конвектор - 4; воздухоотводчик автоматический - 12; дефлектор вентиляционный; Шаровые краны - 38; Затвор дисковый д=65 -65; Затвор дисковый д=80 -2; Автоматический балансировочный клапан д=32 -4</p>
Система дымоудаления и подпора	<p>Система дымоудаления и подпора; Вентилятор подпора -2; Клапан противопожарный -43; клапан противодымный -43; Воздуховод из черной стали 800x500 -11; Воздуховод из черной стали 800x850 -99; Воздуховод из оц. Стали д=700 -11; Воздуховод из оц. Стали 1200x800 -15</p>
Водоснабжение	<p>Труба PPR - 4372; Шаровые краны - 159; Установка повышения давления DAB 2 KVC 60/120 T - 1;</p>
Установка пожаротушения	<p>комплектная автоматическая установка пожаротушения HIRO MX 1/1 2CR15-7 - 1шт.</p>
Система водоотведения	<p>Труба чуг. Канализационная д=100 -1260; Прочистка -заглушка д=100 -44; Воздушный клапан д=110 -2; Ревизия д=100 - 137; Дренажный насос ДЖИЛЕКС 110/6 N=0,4кВт -6; Труба ПЭ100 д=32 -16; Труба ПЭ100 д=40 -3; Труба ст. бесшовная -60; Тройник ст. - 5; Отвод 45* -5; Тройник косой -22; Тройник прямой100x100 -205; Колено низкое д=100 -16; заглушка д=100 -286; заглушка д=50 -43;</p>
Ливневая канализация	<p>Труба чуг. напорная д=100 -477; Водосточная воронка с подогревомYL 62.1 -9; Тройник раструб-фланец д=100 -18; Заглушка фланцаф д=100 - 18; Прочистка заглушка - 14; Компенсационный патрубок д=100 -9; Тройник косой -11; Тройник прямой100x100 -11; Отвод д=100 -30;</p>
Электрическое освещение	<p>Щит этажный -36; Светильник -230; Датчик движения -210; Лоток металлический перфорированный в комплекте; Промышленный светильник -18; Трансформатор понижающий -3; Молниеприемник -12; Кабельная продукция</p>
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме	<p>Площадь озеленения - 1413 м2; Асфальтобетонное покрытие - 2062 м2; покрытие тротуара - 425 м2.</p>

Управляющая организация:

Руководитель  Золотовский Ю.Г./



Собственник:

 Регеда А.В./

Размер платы за содержание жилых помещений многоквартирных домов

на 2022-2023 год

адрес МКД *Новодвинская*

дом *34а*

№ п/п	Перечень услуг и работ	Общая площадь, кв.м.			Всего расходов, без НДС руб	Расходы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов на 1м2 общей площади помещений в месяц руб.
		Всего	Общая площадь жилых помещений	Общая площадь нежилых помещений, не относящихся к общему имуществу		
	Итого размер платы за содержание жилого помещения включая плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	14 323,80	13 432,60	891,20	5 038 949,06	29,92
1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и не несущих конструкций МКД				194 608,89	1,15
1.1.	Осмотры конструктивных элементов зданий				73 083,96	0,43
1.2.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов				7 121,49	0,04
1.3.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами				2 234,75	0,02
1.4.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен				3 980,23	0,03
1.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш				97 737,04	0,57
1.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц				7 421,14	0,04
1.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов				3 030,28	0,02
2.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД				974 822,40	5,69
2.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления				253 520,00	1,48
2.2.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения				98 367,70	0,58
2.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования				214 316,68	1,25
2.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов)				408 618,02	2,38
2.4.1.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта, обеспечение осмотров, техническое обслуживание и ремонт лифта (лифтов), обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)				393 618,02	2,29
2.4.2.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов)				15 000,00	0,09
3.	Работы и услуги по содержанию иного имущества в многоквартирном доме				2 854 950,25	16,61
3.1.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества				1 009 318,30	5,88
3.1.1.	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов				946 598,82	5,51
3.1.2.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перилл лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек				4 409,22	0,03
3.1.3.	Мытье окон				2 082,66	0,01
3.1.4.	Дератизация, дезинсекция помещений				56 227,60	0,33

3.2.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации дома			857 621,29	4,99
3.2.1.	Холодный период года			645 131,04	3,75
3.2.1.1.	Сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории (в т.ч. крышек люков колодцев и пожарных гидрантов) от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см			138 859,71	0,81
3.2.1.2.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)			90 488,08	0,53
3.2.1.3.	Очистка придомовой территории от наледи и льда			314 431,17	1,83
3.2.1.4.	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов			2 097,08	0,01
3.2.1.5.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка			42 255,00	0,24
3.2.1.6.	Механизированная уборка снега, вывоз снега			57 000,00	0,33
3.2.2.	Теплый период года			212 490,25	1,24
3.2.2.1.	Подметание и уборка придомовой территории в летний период			121 981,96	0,71
3.2.2.2.	Уборка и выкашивание газонов			28 855,56	0,17
3.2.2.3.	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов			3 429,24	0,02
3.2.2.4.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка			58 223,49	0,34
3.3.	Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку контейнерных площадок.			50 732,84	0,29
3.4.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности-осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.			521 317,09	3,03
3.5.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения			412 525,44	2,40
3.6.	Прочие работы по содержанию и ремонту иного имущества в многоквартирном доме (благоустройство и озеленение)			3 435,29	0,02
4.	Плата за управление многоквартирным домом			313 971,81	1,83
4.1.	Снятие показаний ОДПУ			40 470,00	0,23
4.2.	Функции регистрационного учета граждан			15 408,22	0,10
4.3.	Взыскание задолженности			68 745,30	0,40
4.4.	Услуги по начислению, сбору платежей, доставке квитанций			136 703,79	0,79
4.5.	Прочие работы и услуги по управлению многоквартирными домами			52 644,50	0,31
5.	Содержание котельной и ИТП			700 092,00	4,07
6.	Домофон			97 440,00	0,57



Директор ООО "7 Ветров"

Ю.Г.Золотовский

Собственник

Регеда А.В.

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ И ВНУТРЕННЕГО РАСПОРЯДКА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. Общие положения

1.1. Правила проживания и внутреннего распорядка (далее Правила) разработаны в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда и другими нормативными актами в сфере жилищных отношений.

1.2. Правила проживания и внутреннего распорядка утверждаются общим собранием собственников жилых и нежилых помещений многоквартирных домов и обязательны для исполнения собственниками жилых и нежилых помещений, членами их семей, сотрудниками (в случае, если нежилое помещение является офисом), нанимателями, арендаторами и посетителями жилых домов.

1.3. При нарушении настоящих Правил одними собственниками помещений, другие вправе самостоятельно обратиться в соответствующие контролирующие и правоохранительные органы для защиты своих прав и интересов в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.4. Для целей Правил используются следующие понятия.

Общее имущество в соответствии со ст. 36 ЖК РФ являются:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование;

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Переустройство жилого и нежилого помещения в жилом доме - установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения и техническую документацию (поэтажный план с экспликацией, выписка из технического паспорта на здание (строение), справка БТИ о состоянии здания/помещения) нежилого помещения.

Перепланировка жилого и нежилого помещения в жилом доме - изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения и техническую документацию (поэтажный план с экспликацией, выписка из технического паспорта на здание (строение), справка БТИ о состоянии здания/помещения) нежилого помещения.

2. Правила поведения и правила содержания имущества в многоквартирном доме

2.1. Собственник помещения в многоквартирном доме осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены действующим законодательством. Ст. 30 ЖК РФ

2.2. Собственник помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Ст. 30 ЖК РФ

2.3. Собственники помещений в многоквартирном доме пользуются общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных жилищным и гражданским законодательством.

2.4. Собственник помещения в многоквартирном доме несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Ст. 30 ЖК РФ

2.5. Собственникам помещений ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

2.5.1. Окрашивание оконных переплетов, витражей с наружной стороны краской (использование цвета пластиковых окон), отличающейся по цвету от установленного для данного здания, п. 3.5.8. Правил и норм ТЭ. Использование цвета пластиковых окон, в том числе при выполнении остекления лоджии, отличающихся по цвету от установленного для данного дома. Самовольное переоборудование или изменение внешнего вида фасада дома либо его элементов, включая установление дополнительных элементов и устройств.

Для установки Собственником кондиционера (сплит-системы) на фасаде дома, а также для выполнения остекления лоджии необходимо предварительно получить согласование управляющей компании и при выполнении работ руководствоваться схемой установки кондиционеров (сплит-систем) на фасаде дома и утвержденным архитектурным обликом дома, установленных для данного дома (Приложение № 6).

2.5.2. Складирование крупногабаритного мусора, картона от бытовой и видео-оргтехники в приквартирном холле. Вышеуказанный мусор вывозится либо силами собственника, либо силами Управляющей организации за счет средств собственника (путем включения платы за указанную услуг в платежный документ на оплату ЖКУ). Во время проведения работ по ремонту/переустройству и/или перепланировке в помещении необходимо осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственника до момента возможности его вывоза с придомовой территории.

2.5.3. Размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов. Входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загромождены.

2.5.4. Размещение объявлений на лестничных клетках, стенах, дверях, кроме определенных Управляющей организацией для этого мест.

2.5.5. Нанесение надписей на стенах, дверях, ступеньках лестниц и на любых поверхностях общего имущества в многоквартирном доме.

2.5.6. Сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, на лестничные проемы. Запрещается бросать непотушенные окурки в урны и мусорные контейнеры. Курить в приквартирных холлах и других местах общего пользования.

2.5.7. Выбрасывать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло металлические и деревянные предметы, предметы личной гигиены и другой мусор. Ремонтные работы по устранению любых повреждений, возникших вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производятся за счет собственника помещения, по вине которого произошло такое повреждение.

2.5.8. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне Помещения. Соблюдать санитарно-эпидемиологические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

2.5.9. Сжигать все виды отходов на территории жилого комплекса и в мусоросборниках.

2.5.10. Осуществлять деятельность в нежилых помещениях, расположенных на территории жилого комплекса, связанную с повышенным шумом, вибрацией, выделением вредных веществ, а также вызывающую повреждение инженерного, санитарно-технического оборудования или другого общего имущества.

2.5.11. Использовать жилое помещение для промышленного производства.

2.5.12. Использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению: не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления, не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в Помещении Собственника на бытовые нужды (данные мероприятия ведут к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги).

2.5.13 Использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

2.6. Собственники жилых и нежилых помещений, наниматели, арендаторы и их посетители в соответствии с Кодексом Волгоградской области об административной ответственности должны соблюдать тишину в ночное время с 22.00 вечера до 7.00 утра. Это означает, что радиоприемники, телевизоры и иные звуковоспроизводящие устройства, а также устройства звукоусиления должны быть приглушены, а звуки музыкальных инструментов или пение должны быть настолько тихими, чтобы не беспокоить соседей.

2.7. В случае длительного отъезда собственника или сдачи помещения в аренду собственник должен уведомить об этом Управляющую организацию.

2.8. Собственник обязан предоставлять Управляющей организации в течение 3-х рабочих дней следующие сведения: о смене Собственника и о совершении каких-либо сделок в отношении Помещения Собственника; заключенных договоров аренды (копии таких договоров), в которых обязанность внесения платы за Помещение, коммунальные и прочие услуги, предоставляемые по Договору, возложена Собственником полностью или частично на арендатора с указанием Ф.И.О ответственного арендатора, наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды, сроков аренды.

3. Пользование придомовой территорией

3.1. Проведение праздничных и иных мероприятий в расположении придомовой территории допускается с 7.00 утра до 22.00 вечера, в соответствии с Кодексом Волгоградской области об административной ответственности.

3.2. ЗАПРЕЩЕНО:

3.2.1. Самовольно пересаживать или вырубать деревья и кусты, срезать цветы или осуществлять другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия.

3.2.2. Складеировать на озелененных территориях любые материалы, устраивать свалки мусора, разжигать костры, забивать в стволы деревьев гвозди, прикреплять рекламные щиты, электропровода, электрогирлянды из лампочек, совершать иные действия, которые могут повредить деревьям и травяному покрытию газонов.

4. Парковка

4.1. Запрещена парковка на газонах, тротуарах, на внутривортовых проездах и придомовых парковочных карманах (кроме мест, специально отведенных под парковку автотранспортных средств собственников). При нанесении материального ущерба общему имуществу собственников Управляющая организация вправе запретить въезд автомашин нарушителей на территорию комплекса до полного возмещения материального ущерба.

4.2. Запрещена стоянка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта на территории жилого комплекса.

4.3. Запрещается парковка и мойка транспортных средств на газонах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования, ремонт и обслуживание транспортных средств на территории комплекса не допускается за исключением: работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

4.4. В соответствии с действующим законодательством стоянка на тротуаре влечет наложение административного штрафа. Нарушения будут фиксироваться, фото-материалы будут направляться в ГИБДД.

5. Доступ на внутривортовую территорию автотранспорта. Правила движения

5.1. Для получения права доступа на территорию комплекса Собственник помещения обязан сообщить в Управляющую организацию марку автомобиля и его государственный регистрационный номер. Список автомобилей, которым разрешен доступ, находится у операторов ОДС. При отчуждении, замене автотранспортного средства Собственник обязан в течение 3-х рабочих дней уведомить Управляющую организацию для внесения изменений.

5.2. Автомашины собственников помещений осуществляют въезд (выезд) на территорию комплекса через автоматические Ворота (шлагбаум). Открытие (закрытие) ворот (шлагбаума) происходит в автоматическом режиме при нажатии на кнопку индивидуального пульта каждым автовладельцем.

5.3. Для обеспечения безопасности собственников помещений и их семей, а также возможности свободного перемещения по территории двора, доступ сторонних транспортных средств на внутривортовую территорию жилых домов закрыт специально установленными ограничителями въезда. Открытие указанных ограничителей для въезда автомобилей осуществляется по устному заявлению собственников помещений операторам ОДС в следующих случаях: для загрузки/выгрузки материалов, мебели, строительного мусора и пр.; для посадки/высадки пассажиров. Время нахождения транспорта на внутривортовой территории оговаривается с оператором ОДС, нахождение автотранспорта на территории сверх оговоренного времени не допускается. При нарушении собственником указанного требования, оператор ОДС вправе впредь не открывать доступ стороннему автотранспорту собственника на внутривортовую территорию.

5.4. Въезд (выезд) на территорию комплекса легковых автомобилей, не внесенных в список, возможен только после согласования с дежурным оператором ОДС.

5.5. Доступ на территорию комплекса легковых автомобилей службы такси, на которых нанесены опознавательные знаки (цветографическое обозначение или световое обозначение «такси»), осуществляется оператором ОДС на время не более 20 мин, по истечении которого автомобиль такси обязан покинуть территорию комплекса. Автомобили, на которых отсутствуют опознавательные знаки указанные выше, допускаются на территорию комплекса оператором ОДС, после соответствующего обращения собственника помещения, вызвавшего такси.

5.6. Автомашинам экстренных служб открыт круглосуточный беспрепятственный доступ на внутривортовую территорию жилых домов.

5.7. Движение по территории комплекса осуществляется со скоростью не более 10 км/час.

6. Содержание животных

6.1. Владельцы животных обязаны поддерживать санитарное состояние многоквартирного дома и прилегающей территории. Запрещается загрязнение животными подъездов, лестничных клеток, а также детских площадок, дорожек, тротуаров. Владелец животного обязан незамедлительно убрать отходы жизнедеятельности своего питомца.

6.2. Не разрешается содержать животных в местах общего пользования: коридорах, на лестничных клетках, чердаках, в подвалах.

6.3. Выгул собак производится только вне территории комплекса. Категорически запрещен выгул собак на территории, прилегающей к детским площадкам. На территории жилого комплекса запрещается нахождение домашних животных без поводка и намордника.

6.4. Владельцы домашних животных несут ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными в соответствии с действующим законодательством.

7. Порядок проведения и технические условия на проведение ремонтно-технических работ

Начиная ремонт и/или перепланировку своего Помещения, помните. Что МКД – это единая система, связанная инженерными коммуникациями и конструктивными решениями. Реализуя Ваши желания и потребности относительно устройства и перепланировки Вашего помещения необходимо, чтобы Ваши инженерные решения сохранили целостность систем и коммуникаций МКД, не ущемляли интересы других Собственников.

Переоборудование жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме проводится с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. ст. 26 ЖК РФ

Технические условия

7.1. Переустройство системы отопления (работы выполняются специализированной организацией)

Переделка системы отопления Помещения возможна только при наличии разработанного и согласованного проекта специализированной проектной организацией, имеющей соответствующие лицензии. Согласование проекта с Управляющей организацией – обязательно!

Запрещается:

- вынос отопительных приборов на лоджии и балконы;
- устройство теплых полов от системы отопления;
- удлинение подводки к радиаторам и перенос перемычки (ее приближение к радиатору);

7.2. Переустройство системы горячего и холодного водоснабжения. Монтаж системы холодного и горячего водоснабжения Помещения осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным с соблюдением требований законодательства проектом, с обязательным согласованием Управляющей организацией.

Запрещается:

- замена материала стояков;
 - установка запорной арматуры на стояках водоснабжения;
 - перенос магистральных стояков, их приближение к стенам;
 - устройство подогрева полов от системы горячего водоснабжения;
 - демонтировать счетчики воды, установленные на вводе труб в квартиру.
- в помещениях, расположенных на последнем этаже МКД перекрывать шаровый кран на перемычке системы горячего водоснабжения.

7.2.1. Для удобства обслуживания внутриквартирной разводки системы водоснабжения, а также в аварийных ситуациях, должен быть обеспечен беспрепятственный доступ к запорной арматуре, стоякам и трубопроводам.

7.3. Переустройство системы водоотведения и канализации

Монтаж системы водоотведения и канализации Помещения осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным с соблюдением требований законодательства проектом, с обязательным согласованием Управляющей организацией.

Запрещается:

- замена материала стояков канализации;
- переносить стояки канализации;
- выполнять работы по разводке канализации до выполнения работ по гидроизоляции пола в санузлах и ванных комнатах;
- устанавливать канализационные трубы с контруклоном;
- закрывать стояки канализации.

7.4. Обустройство теплых полов

Устройство теплых полов осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным с соблюдением требований законодательства проектом.

Запрещается:

- устройство теплых полов от системы горячего водоснабжения и отопления.

7.5. Переустройство системы электроснабжения.

Переустройство системы электроснабжения Помещения осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным с соблюдением требований законодательства проектом со службой эксплуатации. В случае увеличения электрической нагрузки на квартиру Помещение, проект согласовывается с местным отделением Энергонадзора.

Запрещается:

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

7.6. Обустройство гидроизоляции и бетонной стяжки

Запрещается:

- увеличивать нагрузку на межэтажные перекрытия против проектных нагрузок;
- проведение работ без соблюдения комплекса мер по технике безопасности и пожарной безопасности.

7.6.1. При устройстве стяжки – не допускайте протечек на нижние этажи. При укладке гидроизоляции необходимо завести гидроизоляционный ковер на стены min на 50 мм, нанести на швы гидрофобный материал.

7.7. Любые работы, связанные с изменением эксплуатационных свойств Помещений, их предназначения, изменение технических показателей и свойств несущих конструкций и т.д.

Запрещается:

- выполнять работы без согласованного проекта;

Выполнять работы организациям не имеющим соответствующих разрешений;

Выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом;

- присоединять к жилой части Помещения лоджии и балконы путем разборки наружных стен;

- увеличивать площадь помещений санузлов и ванных комнат за счет жилых и вспомогательных помещений Помещения

- присоединение квартире площади квартир холла.

- переделывать вентиляционные шахты, а также изменять, перекрывать сечения вентиляционных каналов;

- устанавливать на фасад лебедки и другие аналогичные устройства для подъема материала и уборки мусора.

Для согласования проекта, в соответствии с установленными требованиями законодательства необходимо предоставить в Управляющую организацию план намечаемого переустройства.

7.8. Запрещено переустройство помещения, при котором:

- ухудшаются условия эксплуатации многоквартирного дома и проживания граждан, в том числе затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам.

- переустроенное помещение или смежные с ним помещения могут быть отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания.

- нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания или может произойти их разрушение.

- устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых инженерных сетях, если пользование ими оказывает влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях.

- предусматривается ликвидация или уменьшение сечения каналов естественной вентиляции.

- нарушаются требования строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для жилых зданий.

7.9. Порядок и условия временного отключения инженерных коммуникаций устанавливаются Управляющей организацией на договорной основе с заявителем.

7.10. Вывоз строительного мусора с территории объекта производится в специальных контейнерах силами собственника помещения, в котором ведутся ремонтно-строительные работы. Мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключающую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования.

Складирование строительного мусора на территории двора строго запрещено!

7.11. Допуск сотрудников подрядной организации в технические и служебные помещения осуществляется только в сопровождении сотрудника Управляющей организации, по заявлению Собственника.

7.12. Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ сотрудников эксплуатирующей компании в переустраиваемое помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко-, гидроизоляции, элементов общедомовых систем водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения.

7.13. При производстве ремонтных работ необходимо соблюдать следующие требования:

- в полу по периметру каждого помещения находятся трубы отопления, поэтому не допускается сверление, пробивание отверстий, забивание гвоздей в зоне трубопроводов;
- запрещается замуровывать технологические лючки, производить врезки дополнительного оборудования в стояки общего пользования;
- монтаж дополнительных электросетей и электрооборудования производить по проекту, разработанному лицензированной организацией на основе существующих технических условий.

7.15. В целях пожарной безопасности **запрещается** установка перергородок и дополнительных дверей на лестничных площадках и в коридорах общего пользования.

7.16. В целях сохранения целостности фасада и равномерного распределения нагрузки на его внешнюю часть монтаж индивидуальных кондиционеров, сплит-систем, спутниковых антенн и иного навесного оборудования производить в специально оборудованных креплениями местах. В случае нарушения управляющая организация выдает предписание в месячный срок устранить нарушения. В случае не исполнения, управляющая организация решает вопрос о демонтаже оборудования в судебном порядке с возложением на Собственника судебных расходов.

7.16.1. Установка наружных блоков сплит-систем производится в наружную часть межэтажного монолитного пояса согласно схеме фасадов (Приложение № 6).

8. Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования

8.1. В случае обнаружения собственниками неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования, относящегося к общему имуществу, необходимо немедленно сообщить об этом в Управляющую организацию.

8.2. Если неисправность оборудования, относящегося к общему имуществу, наступила в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны собственника последний обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлен как Управляющей организацией, так и самим собственником по согласованию сторон.

8.3. Собственнику необходимо придерживаться следующих правил при установлении неисправностей инженерного оборудования.

8.3.1. Утечка воды внутри помещения:

- перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода,
- если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно уведомить об этом Управляющую организацию,
- вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения,
- не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован,
- не производить самостоятельно ремонтные работы.

8.3.2. Затопление помещения извне:

- установить источник затопления: если это крыша – необходимо уведомить об этом Управляющую организацию и предохранить вещи от порчи; если это помещение, расположенное над Вашим помещением – немедленно связаться с собственником данного помещения для остановки течи, в случае отсутствия собственника помещения – связаться с Управляющей организацией.

8.3.3. Неисправность электросети:

- установить, повреждена ли электросеть только в помещении собственника или во всем доме;
- уведомить Управляющую организацию о повреждениях электросети.

ПРИМЕЧАНИЕ: При возникновении аварийной ситуации в ночное время, в выходные или праздничные дни, персонал Управляющей организации осуществляет только ликвидацию аварийной ситуации (перекрытие стояка водоснабжения; отключение электроснабжения поврежденной линии и пр.); выполнение ремонтных работ осуществляется в рабочее время в первый рабочий день после наступления аварийного случая.

Управляющая организация:

Руководитель _____ / Золотовский Ю.Г./

М.П. (подпись)

Собственник _____ /Регеда А.В. /

ЗАЯВЛЕНИЕ
Согласие на обработку персональных данных

Я, нижеподписавшийся: Регада Андрей Васильевич, 13.02.1979 г.р., ИНН 344311731639, СНИЛС 097-869-433-54, место рождения: гор. Волгоград, паспорт гражданина РФ 18 01 427840, выдан УВД Дзержинского района гор. Волгограда 17.04.2001 г., код подразделения 342-002, зарегистрированный по месту жительства по адресу: г. Волгоград, ул. Рионская, дом 12, кв. 46, в соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона от 26.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных», свободно, своей волей и в своем интересе настоящим даю свое согласие ООО «Управляющая компания «7 Ветров», расположенной по адресу: 400094, г. Волгоград, ул. Шекснинского 95 пом. 193 (далее - Оператор) на обработку моих персональных данных, к которым относятся:

фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения;

адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания;

серия и номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе;

сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестра прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих.

Персональные данные обрабатываются Оператором в целях исполнения договорных и иных гражданско-правовых отношений при осуществлении Управляющей компанией хозяйственной деятельности, повышения оперативности и качества обслуживания Субъекта, в том числе:

- регистрации и обработки сведений, необходимых для начисления жилищно-коммунальных платежей;
- регистрации обращений, жалоб, заявлений граждан, сбора, систематизации, обработки и хранения информации о собственниках помещений, потребителях ЖКУ, временных жильцах МКД, фактически проживающих в доме;

- обеспечения получения субсидий на содержание и ремонт общего имущества;

- получения предоставленных льгот физическим лицам по оплате ЖКУ;

- передачи информации в государственные органы Российской Федерации в порядке, предусмотренным действующим законодательством.

ООО «Управляющая компания «7 Ветров» вправе осуществлять следующие действия с указанными выше персональными данными путем смешанной обработки:

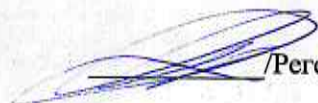
сбор; систематизацию; накопление; хранение; уточнение (обновление, изменение); использование; уничтожение; блокирование; передачу персональных данных.

Настоящее согласие субъекта на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия Договора управления, а также срока исковой давности с момента расторжения Договора управления и иными требованиями законодательства РФ. По истечении сроков хранения таких документов они подлежат уничтожению.

Я оставляю за собой право отозвать в любой момент согласие посредством составления соответствующего письменного документа, который может быть направлен мной Оператору по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу: 400094, г. Волгоград, ул. Шекснинского, д. 95 пом. 193, либо вручен лично под расписку представителю Оператора.

Подтверждаю, что ознакомлен (а) с Положением оператора об обработке персональных данных, а также нормами Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», права и обязанности в области защиты персональных данных мне разъяснены. Оператор гарантирует, что обработка моих личных данных осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

Настоящее согласие распространяет свое действие с момента вступления в силу Договора Управления.


/Регада А.В.

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КВАРТИРЫ, НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

В ЖИЛОМ ДОМЕ, расположенном по адресу:

г. Волгоград, Дзержинский район, ул. Новодвинская, д.34а

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации квартиры, нежилого помещения разработана в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Данная инструкция содержит необходимые данные для собственников (арендаторов, пользователей) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

Управляющая организация, привлеченная собственниками жилых и жилых помещений для эксплуатации дома, а также сами собственники, несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом, после сдачи дома в эксплуатацию и передачи квартир (нежилых помещений) в установленном порядке.

Собственник жилых и нежилых помещений обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» граждане, юридические лица обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.

**2. ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ (ЭЛЕМЕНТОВ) ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

2.1. Перечень несущих конструкций многоквартирного дома

Наименование конструкции	Место расположения
Фундамент, в том числе:	
Монолитная фундаментная плита	Ниже отметки 0,00
Несущие конструкции технического подполья (подвального этажа), в том числе:	Ниже отметки 0,00
Стены из блоков ФБС	По контуру здания и внутри подвального этажа
Стены из кирпича	Внутри подвального этажа
Перекрытия из сборных железобетонных плит	Над подвальным этажом
Несущие конструкции 1-го-14-го этажа	
Наружные кирпичные стены	По наружному контуру здания с 1-го по 14-ый эт.
Кирпичные стены	Внутри 1-го-14-го этажа.
Перекрытия из сборных железобетонных плит	Над 1-м-14-м этажом
Фасад многоквартирного дома	

2.2. Перечень ограждающих не несущих конструкций многоквартирного дома

Наименование конструкции	Место расположения
Не несущие конструкции 1-14 этажа, в том числе:	
Межкомнатные перегородки из ПП	Внутри 1-го-14-го этажа.
Межкомнатные перегородки из ПП	Внутри 1-го-14-го этажа в сан. узлах и ванных комнатах
Владостойкий	

2.3. Перечень оборудования, находящегося за пределами и внутри помещений

(жилых и нежилых) многоквартирного дома

Наименование оборудования	Место расположения	Характеристика и функциональное назначение оборудования
Внутридомовая система хозяйственно-питьевого водоснабжения.	Внутренний хозяйственно-питьевой водопровод выполнен из труб стальных водогазопроводных оцинкованных. На вводах холодного и горячего водоснабжения в каждую квартиру установлены счетчики расхода воды ВСХ-15. В каждой квартире имеется пожарный кран бытовой КПК 01/2 «Пулвер»	Снабжение квартир холодной и горячей водой
Система отопления	Прокладка разводящих трубопроводов выполнена в конструкции пола. Для каждого потребителя установлен тепловой счетчик	Отопление жилых и нежилых помещений
Хозяйственно-бытовая канализация	Самотечная, со сбросом стоков в сеть внутриквартирной наружной канализации. Предусмотрена открытая прокладка магистральных трубопроводов хозяйственно-бытовой канализации. Канализационные стояки располагаются в помещениях кухни и санузлах квартир.	Отвод стоков из квартир, встроеного помещения первого этажа.
Вентиляция	В жилом доме предусмотрена приточно-вытяжная, с естественным побуждением вентиляция. В жилых помещениях и кухнях приток воздуха обеспечивается через регулируемые оконные створки, а также приток воздуха предусмотрен через клапан приточного воздуха КИВ-125.	Вентиляция квартир.
Система газоснабжения	Крышная котельная оборудована двумя стальными отопительными газовыми котлами с двумяступенчатыми протрессивными горелками. Внутренние газопроводы выполнены из стальных электросварных труб и труб	Обеспечение крышной котельной природным газом

	водогазопроводных антикоррозийным покрытием. Для обеспечения безопасной работы котельной на вводе газопровода установлен термочувствительный запорный клапан и электромагнитного клапана. Для учета расхода газа устанавливается измерительный комплекс с газовым счетчиком и корректором.	с
Пассажирские и грузопассажирские лифты	Лифтовые шахты	Для подъема и спуска с этажа на этаж
Телевидение	В доме предусмотрена установка коллективной антенны для приема эфирных программ телевидения. Разветвители и распределительные устройства смонтированы в этажных щитах.	

Рекомендуемый срок службы здания составляет не менее 100 лет

3. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР (НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ)

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах допускается после получения в установленном законом порядке разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

Не допускается переоборудование и перепланировка квартир (нежилых помещений):

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);
- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- ведущие к ухудшению работоспособности инженерных систем здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
- не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартир;

Для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда, в установленном законодательством порядке.

- ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок, предусмотренных проектом.

Изменения, в количественных и качественных характеристиках квартир (нежилых помещений), полученные в результате их переоборудования или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в государственных учреждениях юстиции, в установленном законом порядке.

Запрещено:

- самовольно устанавливать сплит-системы и спутниковые антенны. Необходимо предварительно получить согласование управляющей компании.
 - самовольно занимать часть общего коридора в подъезде;
 - ставить двери и замки на дверях в местах общего пользования;
 - ставить замки на переходных дверях (отсекать путь эвакуации) и пр.
- Лица, виновные в нарушении установленного порядка переоборудования и перепланировки квартир (нежилых помещений), несут ответственность в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.

4. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Гарантийный срок для квартир (нежилого помещения), за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такой квартиры (нежилого помещения), составляет пять лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав квартиры (нежилого помещения), составляет три года.

Вышеуказанные гарантийные сроки исчисляются со дня ввода в эксплуатацию данного Дома.

На эл.счетчики, счетчики ХВС, ГВС, входящие в состав квартиры (помещения), срок установлен его изготовителем и прописан в паспорте, передаваемом собственнику при приеме квартиры (нежилого помещения) по акту приема-передачи.

Внимание!

В течение 5 лет могут возникнуть случайные нитевидные трещины.

Определения, используемые для целей настоящего гарантийного обязательства:

Недостаток – нарушение потребительских свойств Дома и квартиры (нежилого помещения), липающее собственника использовать её (его) по назначению.

Гарантийный случай – проявление недостатка, связанное с нарушением требований, установленных нормативно-правовыми актами и документами, во время строительства Дома.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) квартир (нежилого помещения), обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа квартиры (нежилого помещения) или

входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, традиционных элементов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры (нежилого помещения) или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим собственником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) квартиры (нежилого помещения) возникли вследствие нарушения предусмотренных представителем собственника инструкцией по эксплуатации квартиры (нежилого помещения) правил и условий эффективного и безопасного использования квартиры (нежилого помещения), входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

В случае нарушения собственником обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры (нежилого помещения), в том числе указанных в инструкции требований, что привело, либо может привести к причинению ущерба квартире (нежилому помещению), либо ухудшению ее потребительских свойств, включая, но не ограничиваясь, нарушение правил эксплуатации вентиляции, отопления, водоснабжения и водоотведения, иных инженерных систем, оконных конструкций, дверей и т.п., ответственность за наступление негативных последствий возлагается на собственника.

В случае производства собственником в течение гарантийного срока в квартире (нежилом помещении) переустройства, перепланировки, реконструкции и иных работ, в том числе затрагивающих несущие конструкции и инженерные коммуникации Дома, без получения в предусмотренном действующим законодательством РФ и нормативными актами Волгоградской области порядке соответствующего разрешения на производство указанных работ, действие гарантийных обязательств Застройщика прекращается.

При выявлении Недостатка:

Собственник обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней направить письменное сообщение с указанием фамилии, имени, отчества, адреса квартиры (нежилого помещения), номера контактного телефона и подробным описанием Недостатка в адрес **управляющей компании**.

Управляющая компания, получив сообщение о выявленных Недостатках, направляет его Застройщику.

Застройщик, получив сообщение о выявлении Недостатка, обязан уведомить об этом организацию, выполняющую работу, в которой выявлен Недостаток (далее – Подрядчик), после чего предварительно согласовав с собственником, Подрядчиком и управляющей компанией дату и время (рабочие дни и рабочее время), обязан прибыть для установления причины возникновения Недостатка (составления акта).

Для установления причины возникновения Недостатка Застройщик вправе привлечь независимых специалистов.

Общий срок для прибытия Застройщика (его представителя) составляет 10 (Десять) рабочих дней с момента получения сообщения от собственника. Невяка

представителем Подрядчика (или) управляющей компании не является препятствием для составления акта.

Стороны составляют акт обследования с указанием характера Недостатка и его наиболее вероятной причины возникновения. При отказе одной из сторон от подписания акта, в нем делается соответствующая отметка.

Застройщик принимает решение о признании (или непризнании) Недостатка Гарантийным случаем, о чем уведомляет собственника. В случае признания Недостатка Гарантийным случаем, устранение Недостатка осуществляется силами Застройщика, либо привлеченного им третьего лица, или силами Подрядчика. Работа по устранению Недостатка выполняется в рабочее дни в рабочее время. Собственник обязан не препятствовать выполнению работ по устранению Недостатка. В случае, если собственник препятствует их выполнению, Застройщиком, либо привлеченным им третьим лицом, или Подрядчиком составляется соответствующий акт, а сроки устранения Недостатка продляются на соответствующий период. После устранения Недостатка составляется акт о его устранении, который подписывается собственником и лицом, его устранившим. В случае, если собственник отказывается от предложенного варианта устранения Недостатка или используемого при этом материала, то собственник устраняет недостатки самостоятельно, о чем составляется соответствующий акт.

Риск наступления ухудшения Недостатка, связанного с неисполнением обязанностей, установленных в настоящем гарантийном обязательстве, возлагается на собственника.

5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР (НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ)

Владелец квартиры (нежилого помещения) самостоятельно обеспечивает сохранность электрических проводов и электроустановочных изделий. В случае обнаружения неполадок в системе электрооборудования необходимо обращаться только в специализированную эксплуатирующую организацию.

Электроосвещение, электрооборудование.

Для обеспечения электроэнергией квартир (нежилых помещений) в местах общего пользования устанавливаются распределительные щиты, в которых установлены счетчики учёта электроэнергии и вводный автоматический выключатель, а также автоматы, разделенные на группы освещения и розеточные сети.

Быстродействующий защитный выключатель АД 12 устанавливается в закрытых электрощитах в холле на каждом этаже для каждой квартиры.

Электрический ток подается в квартиру (нежилое помещение) при установке рукоятки управления быстродействующим защитным выключателем АД 12 в положение "ВКЛ".

При прикосновении человека к открытым токопроводящим частям или к корпусу электроприемника, на который произошел пробой изоляции, цепь размыкается. При этом кнопка "Возврат" выступает из лицевой панели.

Для повторного включения быстродействующего защитного выключателя

АД 12 необходимо нажать эту кнопку до фиксации и взвести рукоятку автоматического выключателя.

Прокладка кабелей выполнена методом скрытой проводки в штробе под штукатуркой.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в блоке-секции выполняются защитное заземление, выравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания.

Для ваннных комнат выполнена дополнительная система выравнивания потенциалов.

Для общедомового освещения предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение. Для освещения коридоров, лифтового холла, тех подполья предусмотрены светильники с энергоберегающими лампами

Внимание:

Не допускается устранять штрабы (канавки в бетоне для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.

Ремонтные и прочие работы, нарушающие целостность полов необходимо проводить, учитывая скрытую прокладку кабелей в полах, труб отопления.

Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей; вешать люстры и другую электротехническую продукцию при включенном электропитании в сети.

Запрещается допускать эксплуатацию электроприборов, угрожающих пожарной безопасности жилого дома, электрическим сетям и электрооборудованию;

Запрещается устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины, мощностью, превышающей технические возможности внутренней электрической сети

При механических повреждениях участков проводки или выхода проводки из строя из-за перегрузок, смену кабелей производить только в присутствии представителя эксплуатирующей (обслуживающей) организации.

Подключенные электроприборов (стиральных и посудомоечных машин, люстр и т.п.) осуществляется специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующего вида работ.

На электросчетчик Собственнику выдается паспорт. Эксплуатация счетчика и сервисное обслуживание осуществляется в соответствии с паспортом.

Системы связи.

Внимание: Запрещается устанавливать на крыше и на фасаде дома без согласования с эксплуатирующей организацией индивидуальные антенны телевидения.

Вентиляция.

Квартиры (нежилые помещения) обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вент.блоки) (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых и нежилых

помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через форточки, регулируемые оконные створки.

Не допускается заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.

Не допускается занижение диаметра проходных отверстий вентиляции.

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры (нежилого помещения) и поддержания в помещениях допустимой влажности необходимо постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры (нежилого помещения), тем самым нарушается микроклимат в квартире, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.

Пластиковые окна, установленные в Вашей квартире (нежилом помещении), опираются высокой герметичностью.

(Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей в пластиковых переплетах - не более 5 кг/(м²*ч). Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают Ваше жилище от уличного шума, оберегают тепловою энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна не обеспечивают микропроветривание, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотевает и плывет»), на поверхности наружных стен (стены «мокнуто») вследствие повышенной влажности в помещении. Это не относится к дефекту объекта долевого строительства! (письмо ГОССТРОЯ России № 9-28/200 от 21.03.2002г.) Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения.

Нормативная работа системы вентиляции и достаточный воздухообмен в квартире обеспечивается регулярным открыванием окон в режиме проветривания в течение 10-15 минут 3-4 раза в день, а далее постоянным положением ручек открывания створок в режиме инфильтрации (щелевого микропроветривания). Дополнительно рекомендуется проветривать в кухне, в ванной комнате, после приготовления пищи, влажной уборки квартиры, стирки, и других домашних дел, связанных с использованием большого количества воды. При режиме инфильтрации обеспечивается нормальная вентиляция и воздухообмен в квартире.

При осуществлении эксплуатации окон повышенной герметичности особое внимание следует обратить на уход за эластичными уплотнителями пластикового окна. Для предотвращения разрушения их необходимо протирать от пыли и грязи специальным очистителем, либо мыльным раствором, не содержащим растворителей, абразивных веществ и ацетона (не менее 4-х раз в год), а затем вытирать насухо и смазывать гальком или силиконовым маслом. Движущиеся части оконной фурнитуры следует поддерживать в смазанном состоянии.

РЕКОМЕНДУЕТСЯ:

- Уплотнительные резинки окон повышенной герметичности содержать в чистоте, по истечении 6 месяцев после установки окон провести регулировку оконных блоков и прижима с применением специализированной организации;
- каждые полгода проводить проверку оконных блоков и прижима. Все вышеперечисленные мероприятия собственник выполняет самостоятельно.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- в зимнее время не отапливать квартиру (нежилье помещение);
- заклеивать вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их не по назначению (например, в качестве креплений веревок для просушивания белья);
- использовать электрические обогреватели для обогрева помещений;
- создавать препятствия для конвекции горячего воздуха от радиатора к окнам (в том числе устанавливать широкие подоконные доски без вентиляционных решеток, размещать большое количество цветов на подоконниках, располагать шторы и гардины, перекрывающие циркуляцию горячего воздуха и т.п.);
- сушить белье на радиаторах и в жилых помещениях;
- размещать в непосредственной близости от оконных конструкций источников тепла, способных вызывать нагревание ПВХ (поливинилхлорида) либо стеклопакетов;

- открывать окно и оставлять его в открытом состоянии при сильном ветре;
- оставлять между рамой и створкой посторонние предметы;
- уменьшать сечение канала при замене вентиляционной решетки;
- перекрывать вентиляционные каналы, в том числе принудительным вытяжным устройством; - устанавливать канальный вентилятор и другие индивидуальные поквартирные вентиляционные системы.

Вышеперечисленными действиями собственник нарушает воздухообмен в своей квартире и в квартирах других собственников, чем причиняет материальный вред своему имуществу и имуществу третьих лиц.

В кухнях и санитарных узлах, для исключения возникновения конденсата на трубопроводах, Собственнику следует при монтаже дверей предусмотреть зазор между дверью и полом. Установить кожкухи, скорупы.

При резких понижениях или повышениях текущей температуры наружного воздуха и при сильных ветрах возможны сбои в работе вентиляционной системы. При постоянной высокой температуре наружного воздуха в летний период так же возможны нарушения в работе системы вентиляции.

РЕКОМЕНДУЕТСЯ:

- для осуществления систематического мониторинга за уровнем влажности в помещениях приобрести гигрометр. При отклонении уровня влажности от нормативного своевременно принимать соответствующие меры по обеспечению поступления воздуха в помещение: проветривание.

Несоблюдение указанных условий вентиляции и температурно-влажностного режима воздуха в помещениях вызывает увеличение относительной влажности и является причиной возникновения конденсата. Как следствие,

возможно появление плесени на поверхности откосов и наружных стен, отслоение обоев и шпаклевочного слоя, вздутие ламината, разбухание межкомнатных дверей и т.п.

Вентиляционная система работает в проектном режиме при условии соблюдения всеми Собственниками следующих условий: - регулярное проветривание.

Рекомендации по эксплуатации отопительных приборов:

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их опилать от пыли;
- Не допускается закрывать конвекторы пленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- Поддерживать температуру воздуха в квартире (нежилье помещении) в отопительный период в пределах не ниже 21 °С в жилых комнатах и 19 °С в кухнях;
- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нелзя, например, вставать на них);
- Не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивая другим материалом

Не допускается полное отключение систем отопления жилых (нежилых) помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры жилых помещений ниже +10 градусов ведет к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).

Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.

На подвалах в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров установлены счетчики расхода холодной и горячей воды.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по тех подполью, с открытыми стояками в санузлах доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подвалок - через прочистки и сифоны.

Рекомендации по эксплуатации. Собственники квартир (нежилых помещений) обязаны:

- Оберегать открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- Оберегать полиэтиленовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесенных царапин;
- Обеспечить доступ к стоякам;
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению;
- Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;

- Не допускается чистить поверхность полигипленовой трубы, используя металлические щетки.
- Не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения;
- Пользоваться стальной проволокой для устранения засора полигипленовых канализационных труб;
- Систематически (раз в месяц) промывать канализационные трубы специальными чистящими средствами через сливные отверстия в мойках, умывальниках, ваннах;
- Ответственность за установленное собственником оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем 2 раза в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

Эксплуатация индивидуальных узлов учёта коммунальных ресурсов.

- Ввод в эксплуатацию, надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена узлов учёта коммунальных ресурсов должны быть обеспечены собственником.
- Ввод прибора учёта (документальное оформление) в эксплуатацию осуществляется при заключении договора на обслуживание с Управляющей организацией, ресурсоснабжающими организациями.
- Собственник **обязан предоставить доступ** обслуживающей организации в жилое (нежилое) помещение для сверки «нулевых» показаний приборов учёта. Обеспечить доступ к стоякам. Плановый контроль осуществляется 1 раз в 3 месяца или по договорённости с собственником. В случае отказа собственника в предоставлении доступа, приборы учёта не считаются коммерческими и, исходя из нормативов потребления, производится перерасчёт.
- В случае установке факта несанкционированного подключения к коммунальным услугам, составляется двухсторонний акт, и, исходя из проектных, производится перерасчёт расчётных норм потребления за весь период с момента последней контрольной проверки.

Лифты.

Лифт - стационарная грузоподъёмная машина периодического действия, предназначенная для подъёма и спуска людей и (или) грузов в кабине.

Внимание:

Не допускается перегрузка лифтов, загрязнение и повреждение кабин лифтов.

6. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Владельцы квартир (нежилых помещений) должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- Содержать в чистоте и порядке помещения, балконы, лоджии;
- Соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;

- Своевременно производить текущий ремонт помещений в квартире (нежилых помещений).

Общие рекомендации:

- Если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на подножы и не допускать вытекания воды из поддонов при поливе растений;
- Пользование телевизором, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;
- Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и прегл запрещается;
- Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.
- Выгул животных на газонах запрещен.
- Парковка автотранспорта на газонах запрещена.
- В жилых домах запрещается производство работ:
 - в воскресные и нерабочие праздничные дни;
 - ранее 7 и позднее 22 часов (требования ст.14.9. Кодекса Волгоградской области об административной ответственности, в части тишины и покоя граждан)
 - с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;
 - без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежные помещения, образование трещин и разрушение стен и потолков;
 - с применением и загрязнением строительных материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования;
 - с загрязнением и порчей грузопассажирских лифтов при транспортировке строительных материалов и отходов.

Внимание:

- Не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы;
- Не допускается хранить в квартирах (нежилых помещениях) и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтах и на лестничных клетках жилого дома;
- Не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла;
- Не допускается выполнение в квартире (нежилых помещениях) работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах (нежилых помещениях).

7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЙ КВАРТИРЫ (НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ)

Пластиковые окна

Оконные и балконные дверные блоки из поливинилхлоридных профилей со стеклопакетами.

Оконные блоки из ПВХ-профиля оборудованы поворотной-откидным устройством с функцией шелевого проветривания, которое управляется единой ручкой:

1. При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменить положение ручки запрещается.
2. Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение. При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (сплошной режим - поворотное открывание).
3. Для перевода створки из закрытого положения в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинуто») ручку поворачивают вертикально на 180 градусов вверх, затем, потянув за ручку, поворачивают створку относительно нижней горизонтальной оси на заданный изгибаемый угол (не более 10 градусов) (откидной режим).
4. Для заперения створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрыто»).
5. Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинуто» в положение «Проветривание» на 45 градусов. При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна сверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10 мм и регулируется небольшим поворотом ручки (шелевой режим).
6. Для того, чтобы закрыть окно, из режима «Проветривание» створку окна необходимо сначала прижать рукой раме окна, затем повернуть ручку в положение «Закрыто».

Пластиковые окна рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии их правильной эксплуатации. Современное окно - это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного ухода.

Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на их работоспособность. Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры окон, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через непродолжительное время.

Рекомендации по эксплуатации:

В процессе эксплуатации квартиры (нежилого помещения) собственник

должен в обязательном порядке не реже двух раз в год (весной и осенью) производить следующие работы по техническому обслуживанию окон:

- Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы.
- Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.
- Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (реглажировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).

- Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотной-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол.
- Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон.

- Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять паралакющие моющие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолюкс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, спиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.

- С целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше "нуля" следующие режимы открывания: сплошной, откидной или шелевой, а при температуре наружного воздуха ниже "нуля" разрешен для постоянного пользования только режим шелевого открывания и для кратковременного (запорового) - режим сплошного открывания.

- Необходимо следить за чистотой направляющих поверхностей. Для мытья алюминиевого профиля (лоджии) достаточно использовать слабый мыльный раствор.

- Во избежание нежелательного отпотевания и как следствие дальнейшего образования наледи на стеклах (системы остекления лоджии) в зимнее время года необходимо при открывании окна (балконной двери) в комнате (выходящего на лоджию) приток воздуха как минимум одну створку системы остекления лоджии на 10-15 см, если не открывать створку системы остекления лоджии, то теплый (влажный) воздух, выходя из квартиры через окно, или другие устройства, преобразуется в конденсат на стеклах системы остекления лоджии и замерзает.

- Не допускается производить очистку направляющих металлических предметами.
- Не допускается попадания в механизмы и фурнитуру песка и строительного мусора.

- Не допускается использовать растворители и другие щелочные средства для мытья алюминиевого профиля и пластиковых окон.

Двери

Входные (квартирные) двери с замком меняются собственником самостоятельно.

8. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Основные понятия:

Первичные средства пожаротушения – переносные или передвижные средства пожаротушения, используемые для борьбы с пожаром в начальной стадии его развития;

Пожарный извещатель – техническое средство, предназначенное для формирования сигнала о пожаре;

Система пожарной сигнализации – совокупность установок пожарной сигнализации, смонтированных на одном объекте и контролируемых с общего пожарного поста;

Эвакуационный выход – выход, ведущий на путь эвакуации, непосредственно наружу или в безопасную зону;

Эвакуационный путь (путь эвакуации) – путь движения и (или) перемещения людей, ведущий непосредственно наружу или в безопасную зону, удовлетворяющий требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;

Эвакуация – процесс организованного самостоятельного движения людей, непосредственно наружу или в безопасную зону из помещений, в которых имеется возможность воздействия на людей опасных факторов пожара.

Обеспечение пожарной безопасности:

Каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности. Целью обеспечения пожарной безопасности объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре.

Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

- Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага.

Предусмотрена система оповещения о пожаре с использованием световых указателей-табло «Выход».

В коридорах квартир (нежилых помещений) установлены пожарные извещатели, предназначенные для обнаружения очагов возгораний.

В помещениях квартир: коридор и кухня, в помещениях нежилых помещений: коридор, установлены автономные дымовые пожарные извещатели, которые предназначены для обнаружения очагов возгораний в данном помещении, сопровождающихся появлением дыма.

Запрещается демонтаж пожарных извещателей в жилых (нежилых) помещениях. В случае необходимости собственник квартиры (нежилого помещения) с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в извещателе или самого извещателя.

Пользоваться кнопками следует только в случаях пожарной опасности.

Запрещается закрывать, переносить или демонтировать датчики автоматической пожарной сигнализации, расположенные в коридоре квартиры.

- лифты опускаются на первый этаж и открывают двери.

Жилой дом оборудован автоматической пожарной сигнализацией и системой оповещения о пожаре. При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации, сигнал передается на диспетчерский пункт в обслуживающую организацию.

Внимание:

- Запрещается загораживать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, выявляющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общедо пользования;

Повышающим безопасностью при пожаре является аварийный выход на лестнично.

9. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ

9.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

9.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

9.3. Собственники помещения в многоквартирном доме не вправе: 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме; 2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

9.4. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в

праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

9.5. Собственники помещений в многоквартирном доме, граждане, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении несут установленную законодательством ответственность за порчу, уничтожение общего имущества в многоквартирном доме, в том числе, материальную, гражданско-правовую, уголовную.

9.6. Самостоятельный доступ на кровлю запрещен. Следите за детьми, чтобы они не поднимались на крышу это очень опасно! При необходимости проведения каких-либо работ на кровле, обязательно заранее сообщите об этом представителю управляющей компании.

10. ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ И УХОДУ ЗА ОКНАМИ ИЗ ПВХ

Эксплуатация изделий из ПВХ. Современные окна из ПВХ-профиля обладают высокими изолирующими свойствами и рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии правильного обслуживания и эксплуатации. Оконные конструкции, наряду с системами отопления, вентиляции, являются неотъемлемой частью системы организации и поддержания параметров благоприятного климата в помещении. При эксплуатации изделий необходимо выполнять рекомендации, указанные в данной инструкции. Уход за оконной фурнитурой. Необходимо не реже одного раза в год проводить следующие работы по обслуживанию фурнитур:

- Все подвижные детали и все места запоров поворотного-откидной фурнитурой необходимо смазывать, нанесение смазочного средства осуществляется кисточкой (возможно применение машинного масла). Трещины части фурнитурой необходимо смазывать минимум один раз в год.

- Техническим маслом - паффы и ответные планки.

- Машинным маслом - внутренние узлы с помощью любой масленки через отверстия по периметру фурнитур.

Внимание! При обслуживании фурнитурой следует применять только такие чистящие средства по уходу, которые не повреждают антикоррозийное покрытие деталей фурнитур. Не используйте агрессивные, кислотоосодержащие чистящие средства.

Внимание! Регулировка фурнитур, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие (навешивание) створки должны проводиться только квалифицированными специалистами. Неправильная регулировка может привести к полному выходу из строя окна.

Необходимо беречь элементы фурнитур от загрязнения, попадания краски, строительной пугатурки и прочих материалов при проведении ремонтно-строительных работ. Использование будет легче, если при открывании и закрывании окна слегка нажать на оконную раму.

Внимание! Нарушение правил эксплуатации может повлечь поломку изделий и отказ от гарантийных обязательств. ПРАВИЛА УХОДА ЗА ИЗДЕЛИЯМИ ИЗ ПВХ. Уход за рамой окна из ПВХ. Пластикового окна необходимо чистить с

помощью обычного мыльного раствора, либо с помощью специальных моющих средств.

Внимание! Категорически запрещается использовать для удаления загрязнений с поверхности окон наждачную бумагу или другие чистящие средства, содержащие абразивные материалы, а также различные растворители. При вытирании пыли с окна сухой тряпкой образуются статическое электричество. В результате этого окно загрязняется быстрее. Чтобы избежать статического электричества, используйте антистатик.

Уход за стеклом:

- Наклейки с информацией о стекле необходимо удалить сразу после монтажа.

- Стекло - это крайне чувствительный материал. Нужно избегать сварочных работ вблизи стекла, т.к. стекло чувствительно к искрам.

- Остатки краски, цемента и т.д. надо немедленно удалить со стекла.
- Поверхность стекла нужно мыть количеством воды, достаточным для ополаскивания, мягкой тряпкой или мочалкой, которая не содержит песчинок или других острых частиц. Уход за резиновыми уплотнителями

- Уплотнители изготовлены из современного материала, который, тем не менее, подвержен естественному старению.

- Для сохранения эластичности и водоотталкивающих свойств необходимо два раза в год очищать его от грязи влажной салфеткой и протирать специальными средствами (Глицеринум и т.д.). Внимание! Резиновые уплотнители не должны соприкасаться с концентрированными чистящими средствами или масляными субстанциями! Очистка дренажных отверстий. В каждом окне имеются водоотводящие каналы для вывода наружу влаги. Они расположены в нижней наружной части рамы (их легко обнаружить, открыв створку). В процессе эксплуатации необходимо регулярно осматривать дренажные отверстия и при необходимости очищать их от загрязнения. Уход за оконной ручкой. Если оконная ручка пластикового окна ПВХ разболталась, в процессе эксплуатации, необходимо приподнять находящуюся под ней декоративную планку, повернуть ее из вертикального положения в горизонтальное положение и затянуть винты. Ваша ручка снова прочно зафиксирована.

Внимание: запрещается устанавливать нагревательные приборы вблизи окон и дверей. Это может привести к деформации пластика и трещинам в стеклопакетах. Требования по безопасности и меры предосторожности. Все операции с запорной ручкой следует выполнять без чрезмерных усилий и только тогда, когда створка находится в прижатом к раме положении. Попытки изменить функцию при открытой или недостаточно прижатой к коробке створке могут привести одновременно к повороту и наклону створки - двойному открыванию. Однако если все же избежать двойного открывания не удалось, не торопитесь вылезать мастера, попытайтесь восстановить работоспособность створки самостоятельно.

При ветре и сквозняке окна и двери должны быть закрыты. Ветер и сквозняк по определению имеют место в том случае, если окно в откидном положении открывается или закрывается из-за возникшего давления или разряжения воздуха.

При ветре и сквозняке окна и двери должны быть закрыты. Ветер и сквозняк по определению имеют место в том случае, если окно в откидном положении открывается или закрывается из-за возникшего давления или разрежения воздуха.

11. АРХИТЕКТУРНЫЙ ОБЛИК ДОМА

В соответствии со ст.36 Жилищного кодекса фасад дома является общим имуществом собственников многоквартирного дома. Фасад Дома должен содержаться в соответствии с требованиями законодательства (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства многоквартирного дома.

Запрещено самовольное переоборудование или изменение внешнего вида фасада Дома либо его элементов, включая установление дополнительных элементов и устройств.

Запрещено использование цвета пластиковых окон, в том числе при выполнении остекления лоджии, отличающихся по цвету от установленного для данного Дома.

Для установки Собственником кондиционера (сплит-системы) на фасаде Дома, а также для выполнения остекления лоджии необходимо предварительно получить согласование управляющей компании и при выполнении работ руководствоваться схемой установки кондиционеров (сплит-систем) на фасаде Дома и утвержденным архитектурным обликом Дома, установленными для данного Дома.

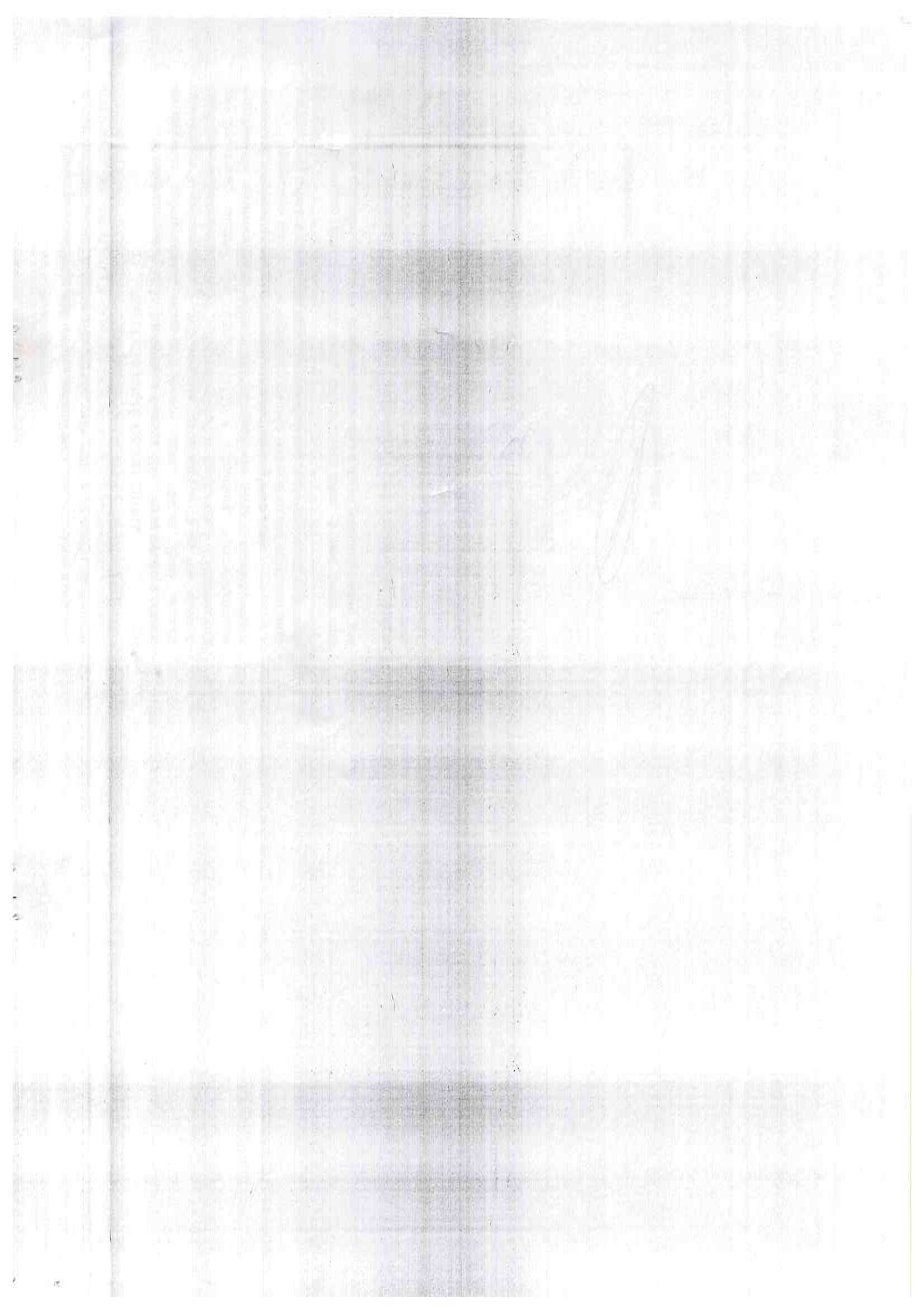
Управляющая организация:

Руководитель

Зодотовский Ю.Г./

Собственник

/Регеда А.В./



ТРЕБОВАНИЯ ПО УСТАНОВКЕ НАРУЖНЫХ БЛОКОВ СПЛИТ-СИСТЕМ, ОСТЕКЛЕНИЮ ЛОДЖИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Для установки Собственником кондиционера (сплит-системы) на фасаде дома, а также для выполнения остекления лоджии необходимо предварительно получить согласование управляющей компании и при выполнении работ руководствоваться схемой установки кондиционеров (сплит-систем) на фасаде дома и утвержденным архитектурным обликом дома, установленных для данного дома.

Запрещается:

- Окрашивание оконных переплетов, витражей с наружной стороны краской (использование цвета пластиковых окон), отличающейся по цвету от установленного для данного здания. п. 3.5.8. Правил и норм ТЭ.
- Использование цвета пластиковых окон, в том числе при выполнении остекления лоджии, отличающихся по цвету от установленного для данного дома. Самовольное переоборудование или изменение внешнего вида фасада дома либо его элементов, включая установление дополнительных элементов и устройств.

Требования:

1. Цвет — белый.
2. При установке ПВХ конструкций - монтажные швы узлов примыканий к стеновым проемам выполнить по ГОСТ 30971-2002, ГОСТ 30971-2012.
3. Характеристики стекол принять по рекомендации изготовителя в соответствии с требованиями СП 20.13330.2011 "Нагрузки и воздействия", СНиП 23-01-99 "Строительная климатология".
4. Витражные блоки применять с микропроветриванием.
5. При заказе на изготовление специализированной организацией витражей и заполнение оконных проемов произвести расчет конструкций витражей и окон на ветровые и монтажные нагрузки производителей данных изделий.
6. Толщину стекла определить в соответствии с расчетом. Конструкции витражей и оконных, дверных блоков должны соответствовать требованиям установленным приложением Б ГОСТ Р 56926-2016 и СП 128.13330.2012.
7. Монтаж и установку окон осуществить согласно ГОСТ 30971-2012 и со строгим соблюдением технических условий, технологии и правил для монтажа и установки окон.
8. Оконные приборы и крепежные детали должны отвечать требованиям ГОСТ 538 и иметь защитно-декоративное (или защитное) покрытие по ГОСТ 9.303.
9. В оконных блоках предусмотреть подоконники и водоотливы.
10. Уклон подоконной доски в сторону помещения должен быть не более 5°.

Схемы окон в обязательном порядке согласовать с Управляющей организацией!

Схема витражного остекления лоджий
 фасад А -ЖОК

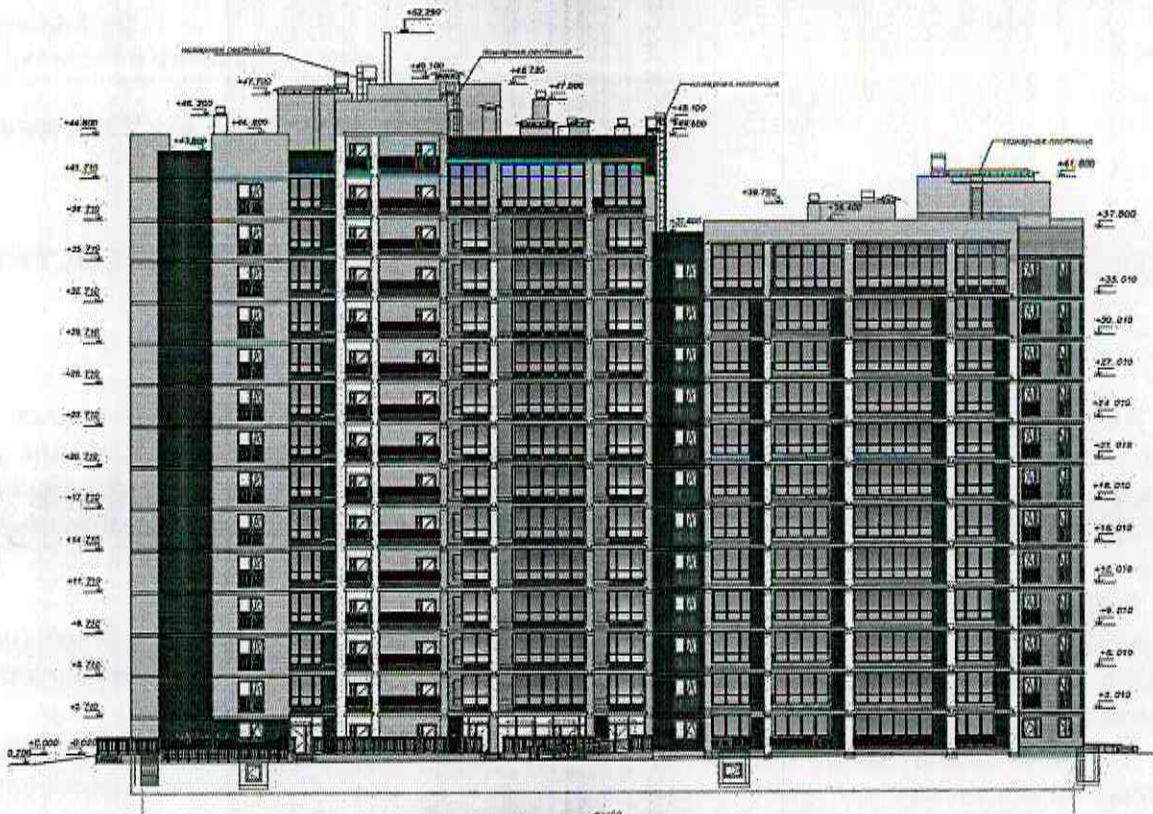


Схема витражного остекления лоджий
 фасад 1 -34

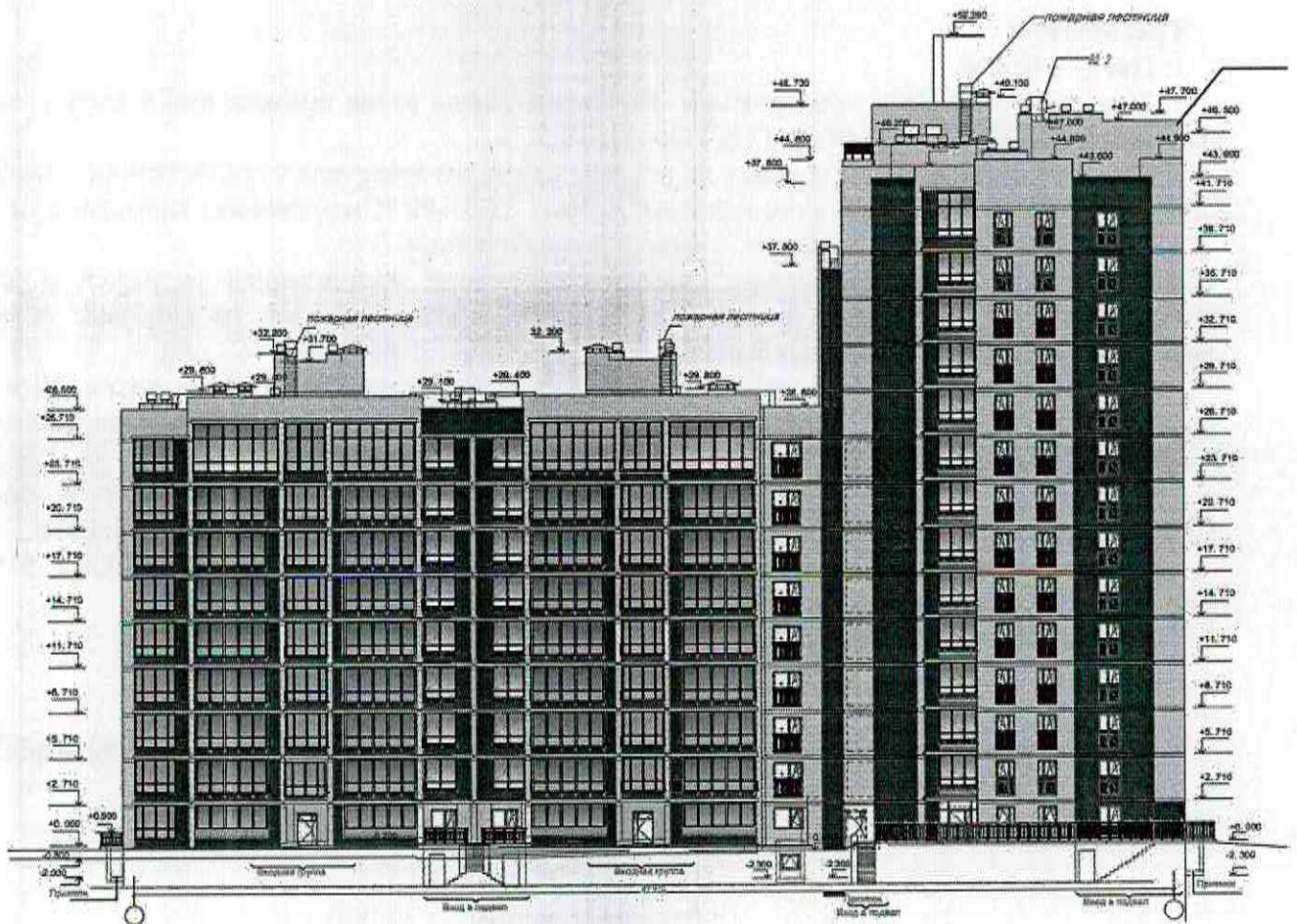
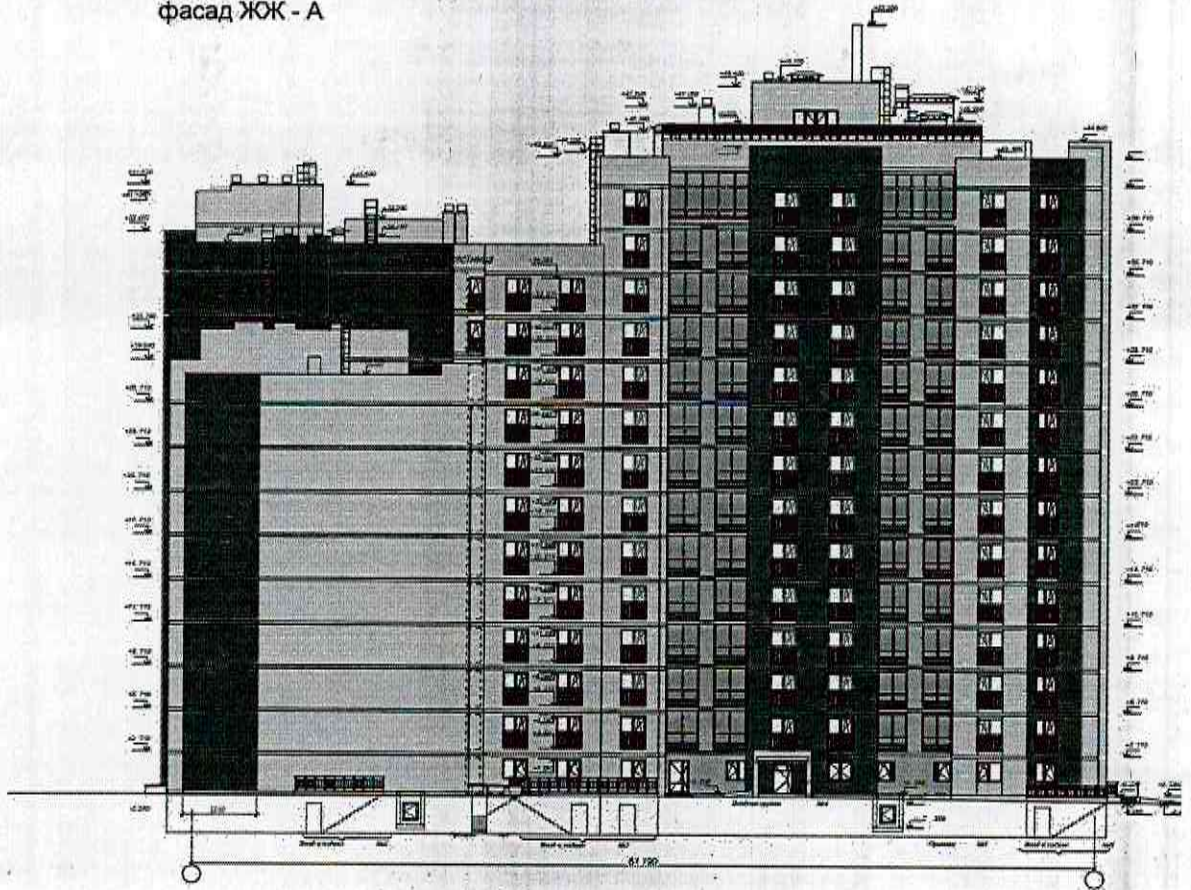
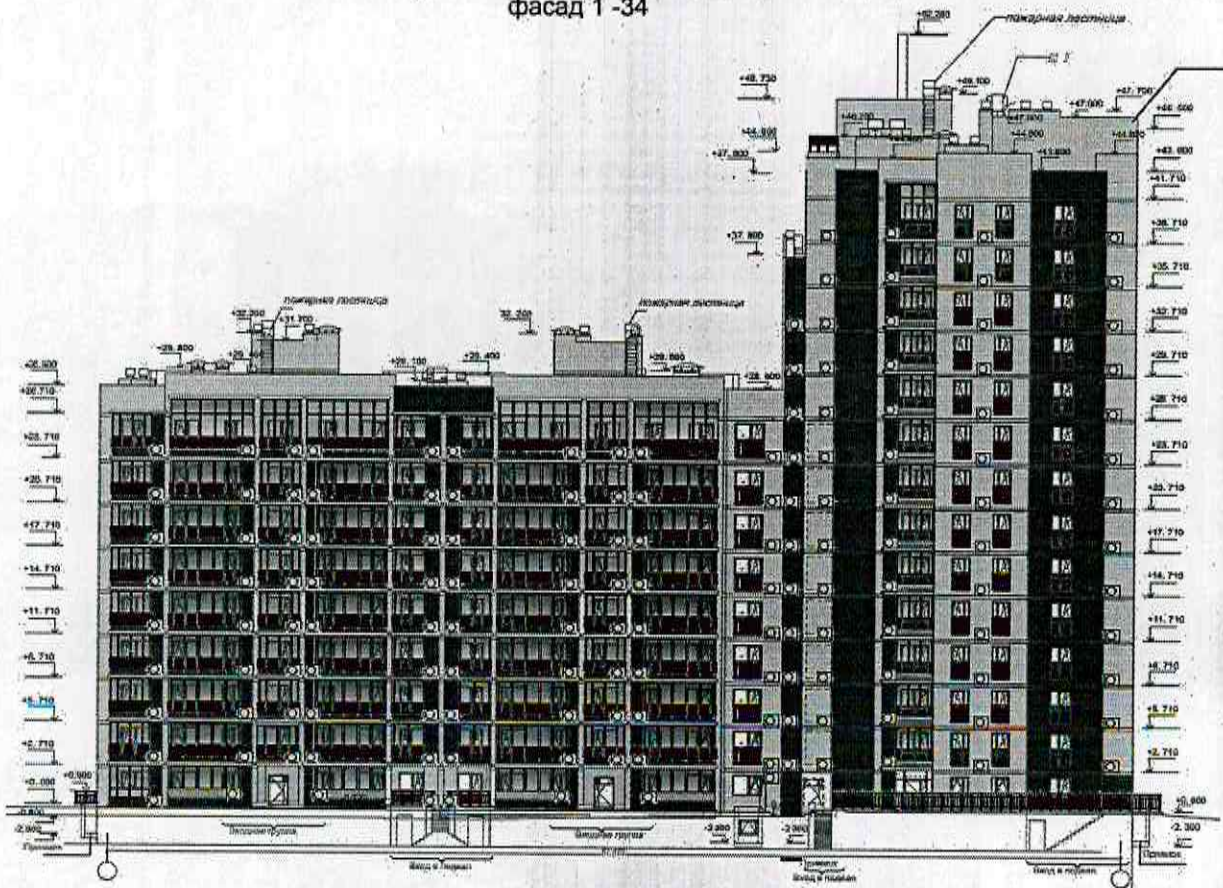


Схема витражного остекления лоджий
 фасад ЖОЖ - А



Места для установки
 наружных блоков сплит-систем.
 фасад 1-34



Места для установки
наружных блоков сплит-систем.
фасад А-ЖК



Места для установки
наружных блоков
сплит-систем.
фасад 34 -1



Управляющая организация:

Руководитель

Золотовский Ю.Г./

Собственник

/Регеда А.В../

