

Приложение № 1
к Договору управления

многоквартирным домом от «__» _____ 202__ г.

Состав и состояние Общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г.
Москва, 1-я Ямская, дом 6

Общая характеристика дома	
Общая площадь, кв.м.	54 125,7
Площадь нежилых помещений, в т. ч. площадь МОП, кв.м.	8 711,9
Количество квартир, шт.	277
Площадь квартир, кв.м.	20 288,7
Площадь помещений ДОУ, кв.м.	700
Площадь помещений общественного назначения свободной планировки, кв.м.	627
Площадь кладовых, кв.м.	1036,3
Количество секций, шт.	6
Количество лифтов, шт	11
Площадь подземной автостоянки, кв.м.	19232,8
Количество машиномест	422
Виды благоустройства, санитарное и инженерное оборудование	Водопровод, центральная канализация, отопление от ЦТП, горячее водоснабжение от ЦТП, лифты пассажирские и грузопассажирские, электроснабжение, вентиляция общеобменная, скрытая электропроводка, противопожарная система, переговорно-запирающее устройство, автоматизированные системы учета и сбора данных, видеонаблюдение, слаботочные сети. Детская и спортивная площадки, малые архитектурные формы, элементы благоустройства и озеленения.

В состав общего имущества Собственников Здания входят:

Помещения здания, не являющиеся частями помещений Собственников, предназначенные для обслуживания более одного Помещения в здании, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного Помещения;

Кровля и расположенное на ней оборудование, предназначенное для обслуживания более одного Помещения Собственника;

Ограждающие несущие конструкции здания (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

Ограждающие ненесущие конструкции здания, обслуживающие более одного Помещения (включая окна и двери Помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Здании за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения;

Земельный участок, на котором расположено Здание, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, с кадастровым номером 77:01:0002010:2495

Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Здания, включая индивидуальные тепловые пункты, предназначенные для обслуживания Здания, коллективные (гостевые) автостоянки, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора расположенные в границах земельного участка, на котором расположено Здание.

Внутренние инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из внутренних магистральных трубопроводов и стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общих) приборов учета холодной и горячей воды, системы очистки и подготовки воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Внутренние инженерные системы водоотведения, состоящие из внутренних магистральных трубопроводов и канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

Внутренние системы отопления, состоящие из внутренних магистральных трубопроводов и стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общих) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Внутренние системы электроснабжения, состоящие из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общих) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок Общего имущества, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов Здания, сетей (кабелей) от внешней границы до перечисленных устройств и индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внутренние системы кондиционирования и вентиляции, состоящие из внутренних магистральных трубопроводов, аппаратуры защиты, контроля и управления, чиллеров, фанкойлов в зоне МОП, вентиляционных установок приточной и вытяжной вентиляции.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно- телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав Общего имущества, является внешняя граница стены Здания, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общего) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общего) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в Здание.

Управляющая организация

Собственник

**ООО "Джаз. Служба Комфорта
Смайнэкс"**

Генеральный директор

_____ / Фамилия И.О./

_____ /Фамилия И.О./

М.П.

**Приложение № 2
к Договору управления**

многоквартирным домом от «__» _____ 202__ г.

**Перечень услуг и работ по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту
общего имущества в многоквартирном доме и их стоимость**

Наименование услуги (работы)	Единица измерения	Цена, руб. заед. изм. в месяц, в т.ч. НДС	Примечание
I. Управление, содержание и текущий ремонт жилых и нежилых помещений в МКД			
Услуги управления		15,85	
Содержание общего имущества, в т.ч.:		60,62	
Санитарное содержание мест общего пользования (уборка МОП)		13,37	
Дератизация и дезинсекция		0,45	
Санитарное содержание внешней территории (уборка территории, вывоз снега)		8,42	
Вывоз и утилизация ТБО,		3,71	
Техническое обслуживание и текущий ремонт лифтового хозяйства		4,00	Плата вносится Собственником с даты подписания акта приема-передачи помещения (п
			ри п ервичном приобретении у зас тройщика в

<p>Техническое обслуживание конструктивных элементов здания. Техническое обслуживание автоматической пожарной сигнализации, систем оповещения и управления эвакуации, систем диспетчеризации, систем вентиляции. Техническое обслуживание систем отопления, и ИТП (индивидуального теплового пункта). Техническое обслуживание центральной системы вентиляции с принудительным притоком + фильтрация. Техническое обслуживание систем водоснабжения и водоотведения. Техническое обслуживание систем электроснабжения</p>	<p>1 кв. м общей площади помещения Собственника вмесяц</p>	<p>28,71</p>	<p>соответствии с договором долевого участия в строительстве), с момента государственной регистрации права собственности на помещение (при приобретении по договору купли-продажи и иным договорам, предусматривающим переход права собственности) либо с момента, указанного в соответствующем договоре, либо с момента, указанного в ином документе о передаче помещения.</p>
<p>Аварийно-диспетчерская служба</p>		<p>1,97</p>	
<p>Итого:</p>		<p>76,47</p>	
<p>II. Оказание дополнительных услуг в МКД</p>			

Организация контроля доступа	1 кв. м общей площади помещения	16,51	
Консьерж-сервис		17,19	
Итого:	Собственн ка в месяц	33,70	

Наименование услуги (работы)	Единица измерения	Цена, руб. за ед. изм. в месяц, в т.ч. НДС	Примечание
I. Управление, содержание и текущий ремонт нежилых помещений на паркинге в МКД			
Услуги управления	1 кв. м общей площади помещения Собственни ка вмесяц	15,85	Плата вносится Собственником с даты подписания акта приема-передачи помещения (п. 1.1. Договора долевого участия в строительстве), с
Содержание общего имущества, вт.ч.:		87,61	
Санитарное содержание мест общегпользования (уборка МОП)		38,57	
Дератизация и дезинсекция		0,45	
Техническое обслуживание и текущий ремонт лифтового хозяйства		4,00	
Техническое обслуживание конструктивных элементов здания. Техническое обслуживание автоматической пожарной сигнализации, систем оповещения и управления эвакуации, систем диспетчеризации, систем вентиляции. Техническое обслуживание систем отопления, и ИТП (индивидуального теплового пункта). Техническое обслуживание центральной системы вентиляции с		42,62	

принудительным притоком + фильтрация. Техническое обслуживание систем водоснабжения и водоотведения. Техничес кое обслуживание системы электроснабжения			момента государственной регистрации права собственности на помещение (при приобретении по договору купли- продажи и иным договорам, предусматриваю щим переход права собственности) либо с момента, указанного в соответствующе м договоре, либо с момента, указанного в ином документе о передаче помещения.
Аварийно-диспетчерская служба		1,97	
		103,46	
Итого:			
II. Оказание дополнительных услуг в МКД			
Организация контроля доступа	1 кв. м общей площади помещения Собственни ка вмесяц	23,11	

Услуги и работы по санитарному содержанию общего имущества

Наименование Услуги	Периодичность оказания Услуги
1. Услуги по уборке мест общего пользования	
Удаление локальных загрязнений со стен, дверей, выключателей, розеток, коробов пожарных шкафов и инженерных люков на высоте до 2 м	1 раз в сутки
Сбор мусора и перемещение его к контейнеру (мусороудаление) – заисключением крупногабаритных и строительных отходов, а также отходов сверх установленных нормативов накопления ТКО	По мере необходимости
Мытье пола кабины лифта	3 раза в сутки

Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолка кабины лифта	1 раз в сутки
Мойка твердого пола 1 ого этажа	2 раза в сутки
Лифтовые холлы, МОП выше 1ого этаж. Влажная ручная или машинная мойка	1 раз в сутки
Влажная протирка и удаление видимых загрязнений с внешней стороны свободной поверхности почтовых ящиков	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, пожарныхшкафов, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	1 раз в месяц
Удаление пыли, загрязнений с горизонтальных поверхностей и отопительных приборов	1 раз в месяц
Удаление загрязнений с последующей полировкой со стеклянными/или зеркальных поверхностей (на высоте до 2м)	1 раз в сутки
Влажная уборка лестничных маршей и площадок	3 раза в неделю
Влажная уборка стен, плафонов на лестничных клетках	1 раз в месяц
2. Прилегающая территория и объекты благоустройства и инфраструктуры, в т.ч. площадки для сбора ТКО (в летний период)	
Контроль за сбором мусора и вывозом – за исключением крупногабаритных и строительных отходов, а также отходов сверхустановленных нормативов накопления ТКО	1 раз в сутки
Подметание территории в т.ч. контейнерных площадок	1 раз в сутки
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Сбор мусора, складирование в установленные контейнеры – за исключением крупногабаритных и строительных отходов	1 раз в сутки
Промывка урн	1 раз в неделю
Мойка указателей	2 раза в сезон
3. Прилегающая территория и объекты благоустройства и инфраструктуры, в т.ч. площадки для сбора ТКО (в зимний период)	
Контроль за сбором мусора и вывозом – за исключением крупногабаритных и строительных отходов, а также отходов сверхустановленных нормативов накопления ТКО	1 раз в сутки
Сбор мусора, складирование в установленные контейнеры – за	1 раз в сутки

исключением крупногабаритных и строительных отходов, а также отходов сверх установленных нормативов накопления ТКО	
Подметание территории в т.ч. контейнерных площадок	1 раз в сутки
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Обработка твердых покрытий противогололедными средствами	По мере необходимости
Сбор, погрузка и вывоз снега	по мере необходимости
3. Содержание и уход за элементами озеленения	
Уход за газонами, стрижка	По мере необходимости
Полив элементов озеленения	По мере необходимости
Подрезка деревьев и кустарников	По мере необходимости
Высадка сезонных растений	1 раз в год
4. Работы по обеспечению вывоза твердых коммунальных отходов	
Организация вывоза ТКО	1 раз в сутки
Организация сбора отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	По мере необходимости

Содержание услуги по техническому обслуживанию общего имущества

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов)	
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	2 раза в год
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:	2 раза в год
<ul style="list-style-type: none"> • признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; 	2 раза в год
<ul style="list-style-type: none"> • коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; 	2 раза в год
<ul style="list-style-type: none"> • при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; 	2 раза в год
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;	2 раза в год
2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:	
- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	2 раза в год
- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;	2 раза в год

- в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	по необходимости
3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий:	
- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	2 раза в год
- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона	2 раза в год
- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плитой относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;	2 раза в год
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	2 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов:	
- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	2 раза в год
- контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах сборными и монолитными железобетонными колоннами;	2 раза в год
- контроль состояния металлических закладных деталей в домах сборными и монолитными железобетонными колоннами;	2 раза в год

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка планавосстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий:	
- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;	2 раза в год
- выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;	2 раза в год
- выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;	2 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка планавосстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш:	
- проверка кровли на отсутствие протечек;	2 раза в год
- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	2 раза в год
- выявление деформации и повреждений выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;	2 раза в год
- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;	2 раза в год
- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	по необходимости
- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	по необходимости

- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;	1 раз в год
- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;	2 раза в год
- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:	
- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	4 раза в год
- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;	4 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	по необходимости
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов:	
- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами;	2 раза в год
- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	ежедневно
- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на козырьках;	2 раза в год
- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание;	1 раз в месяц
- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	ежедневно
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	по необходимости

работ.	
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:	
- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;	2 раза в год
- проверка звукоизоляции и огнезащиты;	1 раз в месяц
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плановосстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	по необходимости
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся ко всему имуществу:	
- проверка состояния основания, поверхностного слоя;	2 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плановосстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу:	
- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу;	2 раза в год
- при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плановосстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества	

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции, кондиционирования и дымоудаления:	
- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем, замена фильтров приточной вентиляции;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов ироссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования общедомовой системы кондиционирования;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плановосстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания центрального теплового пункта, иповысительных станций ХВС и ПТ:	
- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальныхтепловых пунктах и повысительных станций ХВС и ПТ;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения игерметичности оборудования;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и повысительных станций ХВС и ПТ;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- работы по очистке теплообменного оборудования для удалениянакипно-коррозионных отложений;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявленииповреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
15. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного игорячего), водоотведения, теплоснабжения приточной вентиляции:	
- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно- измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных бакови элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на

трубопроводов и оборудования на, в технических этажах и каналах);	оборудование
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния и замена неисправных контрольно- измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннеговодостока, дренажных систем и дворовой канализации;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	по необходимости
- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
- проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);	1 раз в год

- удаление воздуха из системы отопления;	по необходимости
- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования:	
- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- техническое обслуживание систем видеонаблюдения;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- техническое обслуживание автоматизированной системы контроля, управления и диспетчеризации (АСКУД)	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- техническое обслуживание автоматизированной системы контроля и учета коммунальных ресурсов	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование

- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализаций и системы оповещения о пожаре	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов:	
- организация системы диспетчерского контроля и обеспечения диспетчерской связи с кабиной лифта;	постоянно
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов;	по необходимости
- обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования.	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
18. Обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета:	
- проведение поверок коллективных (общедомовых) приборов учета всроки, установленные технической документацией на прибор учета, осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества	
19. 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	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
20. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах, выполнения заявок населения.	по необходимости

Управляющая организация
ООО "Джаз. Служба Комфорта
Смайнэкс"

Собственник

Генеральный директор

_____ / Фамилия И.О./

_____ /Фамилия И.О./

М.П.

Порядок изменения размера платы за Коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность*

*Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением РФ.

Требования к качеству Коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов в предоставлении Коммунальных услуг или предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за Коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года.	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии).	За каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или — при определении платы исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг — с учетом примечания 1.
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам.	Отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм правил не допускается.	При несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления Коммунальной услуги

		ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета).
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: — не менее 0,03 МПа (0,3 кгс / кв. см); — не более 0,6 МПа (6 кгс / кв. см); б) у водоразборных колонок — не менее 0,1 МПа (1 кгс / кв. см).	Отклонение давления не допускается.	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления Коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета).
2. Горячее водоснабжение		
2.1. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60 °С для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50 °С для закрытых систем централизованного теплоснабжения;	Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) — не более чем на 5 °С; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) — не более чем на 3 °С.	а) За каждые 3 °С снижения температуры выше допустимых отклонений размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40 °С оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду.
в) не более 75 °С для любых систем теплоснабжения.		

<p>2.2. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам.</p>	<p>Отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается.</p>	<p>При несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления Коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета).</p>
<p>2.3. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: — не менее 0,03 МПа (0,3 кгс /кв. см); — не более 0,45 МПа (4,5 кгс /кв. см).</p>	<p>Отклонение давления не допускается.</p>	<p>За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления Коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета).</p>
<p>3. Водоотведение</p>		
<p>3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года.</p>	<p>Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) Не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии).</p>	<p>За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения, размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или — при определении</p>

		платы исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг — с учетом примечания 1.
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года.	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: а) 2 часа — при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа — при наличии одного источника питания.	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или — при определении платы исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг — с учетом примечания 1.
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам.	Не допускается.	За каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период), размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или — при определении платы исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг — с учетом примечания 1.
5. Отопление		

<p>5.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода.</p>	<p>Допустимая продолжительность перерыва отопления:</p> <p>а) не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца;</p> <p>б) не более 16 часов — при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12 °С;</p> <p>в) не более 8 часов — при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10 °С;</p> <p>г) не более 4 часов — при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8 °С.</p>	<p>За каждый час, превышающий (суммарно за Расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или — При определении платы исходя из Нормативов потребления коммунальных услуг — с учетом примечания 1.</p>
<p>5.2. Обеспечение температуры воздуха:</p> <p>а) в жилых помещениях — не ниже +18 °С (в угловых комнатах — +20 °С), а в районах с температурой наиболее холодной</p>	<p>Отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается.</p>	<p>За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается:</p> <p>а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний</p>

<p>пятидневки</p> <p>(обеспеченностью 0,92)</p> <p>-31°C и ниже — +20 (+22)</p> <p>°С;</p> <p>б) в других помещениях — в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000.</p> <p>Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) — не более 3 °С.</p> <p>Допустимое превышение нормативной температуры — не более 4 °С.</p>		<p>приборов учета, за каждый градус отклонения температуры;</p> <p>б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления.</p>
<p>5.3. Давление во внутридомовой системе отопления:</p> <p>а) с чугунными радиаторами — не более 0,6 МПа (6 кгс / кв. см);</p> <p>б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами — не более 1,0 МПа (10 кгс / кв. см);</p> <p>в) с любыми</p>	<p>Отклонение давления выше установленных значений не допускается.</p>	<p>За каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления Коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета).</p>

отопительными приборами — не менее чем на 0,05		
МПа (0,5 кгс / кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем.		

Примечания:

1. В случае перерывов в предоставлении Коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за Коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета снижается на размер стоимости непредоставленных Коммунальных услуг. Объем (количество) непредоставленного Коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления Коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени непредоставления Коммунальной услуги.
2. Перерыв электроснабжения (п. 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.
3. Требования п. 5.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Управляющая организация
ООО "Джаз. Служба Комфорта
Смайнэкс"

Собственник

Генеральный директор

_____/ Фамилия И.О./

_____/Фамилия И.О./

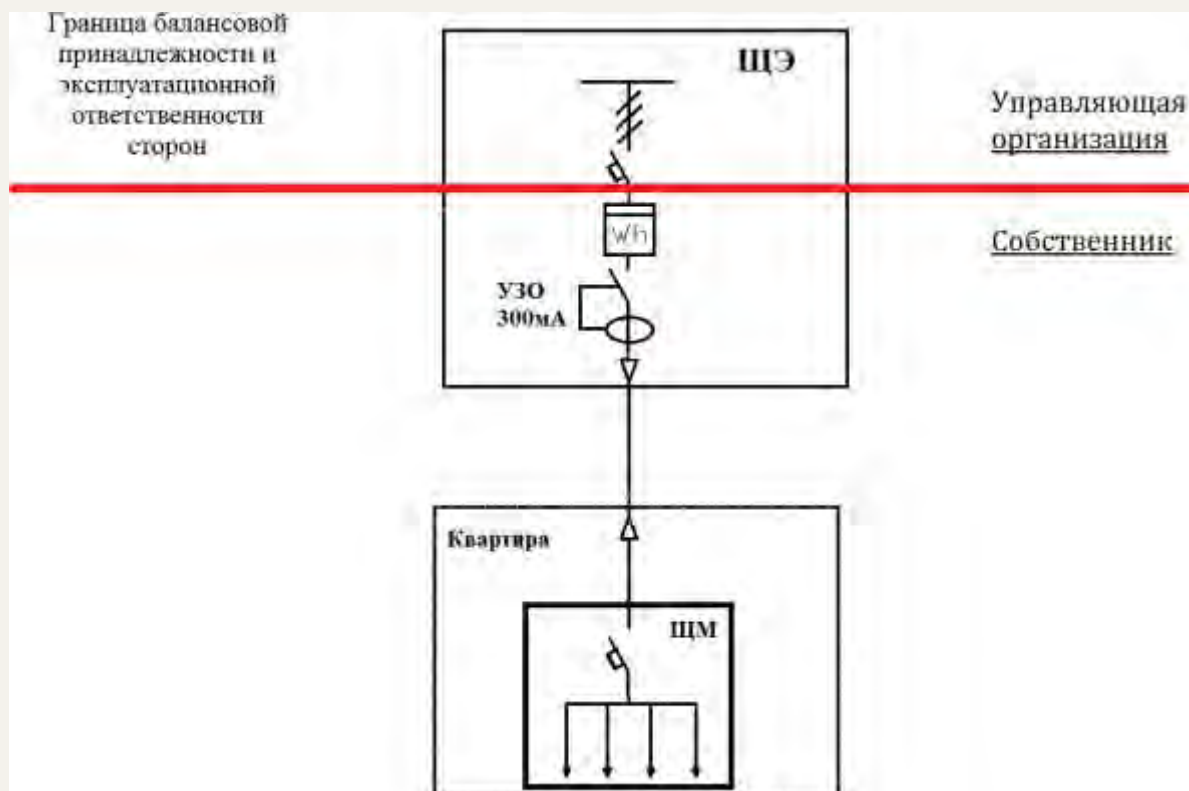
М.П.

**Схема разграничения ответственности Управляющей организации и
Собственника**

**АКТ № 1 разграничения балансовой принадлежности и
эксплуатационной ответственности**

Электроустановки и сооружения до 1000 Вольт

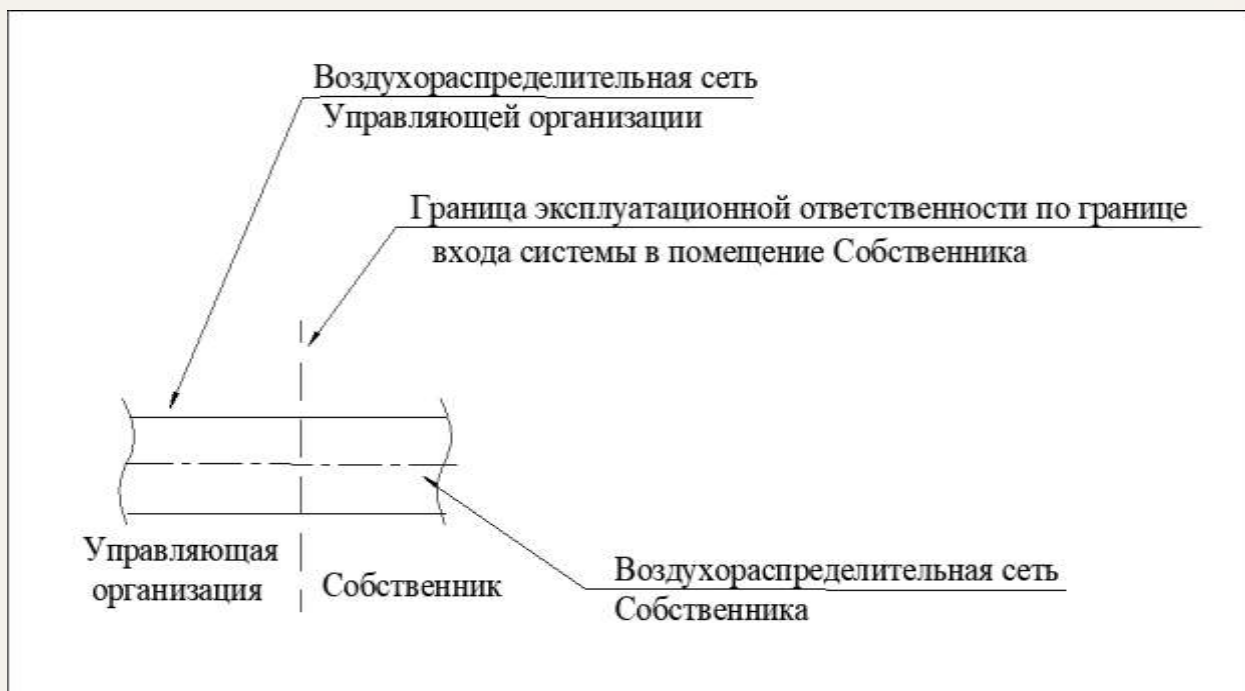
1. Электроснабжение Собственника осуществляется от ЩЭ, ЩМ на напряжение 380В/220В согласно следующей схеме:



2. Общая защита на отходящей линии к потребителю должна быть установлена в соответствии с разрешенной единовременной нагрузкой (см. приведенную в Акте схему).
3. Собственник несет ответственность за сохранность транзитных трасс Управляющей организации.

АКТ № 2 разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности

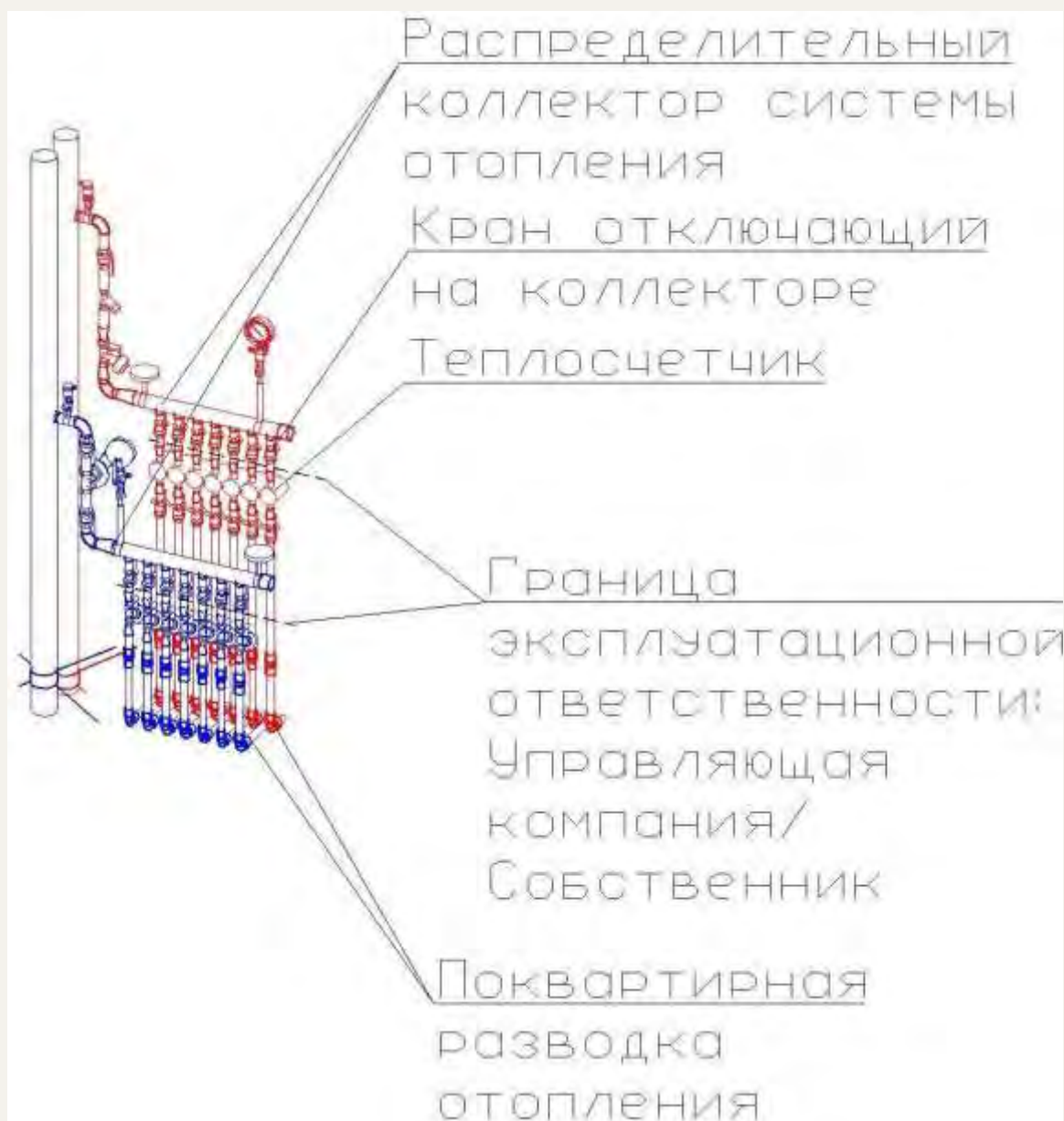
Система приточной и вытяжной вентиляции. Схема:



1. Граница эксплуатационной ответственности – по входу воздуховода вентиляции в помещение Собственника.
2. Собственнику запрещается без согласования с Управляющей организацией производство строительных работ в пределах охранных зон транзитных трасс, проходящих по территории Собственника.
3. Собственник несет ответственность за сохранность транзитных трасс Управляющей организации.

АКТ № 3 разграничения балансовой принадлежности и
эксплуатационной ответственности

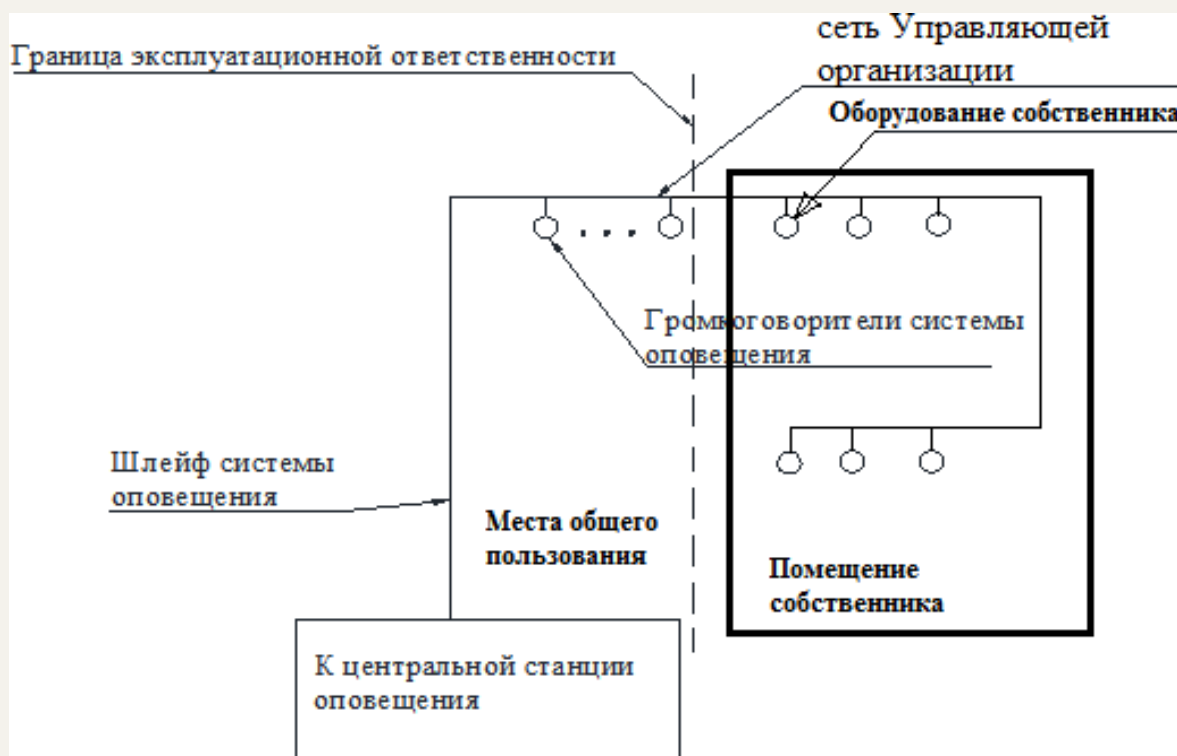
Система водяного отопления. Схема:



1. Граница эксплуатационной ответственности – от внешнего резьбового соединения запорного крана ответвления распределительного коллектора системы отопления, расположенного в МОП, со стороны Собственника.

АКТ № 4 разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности

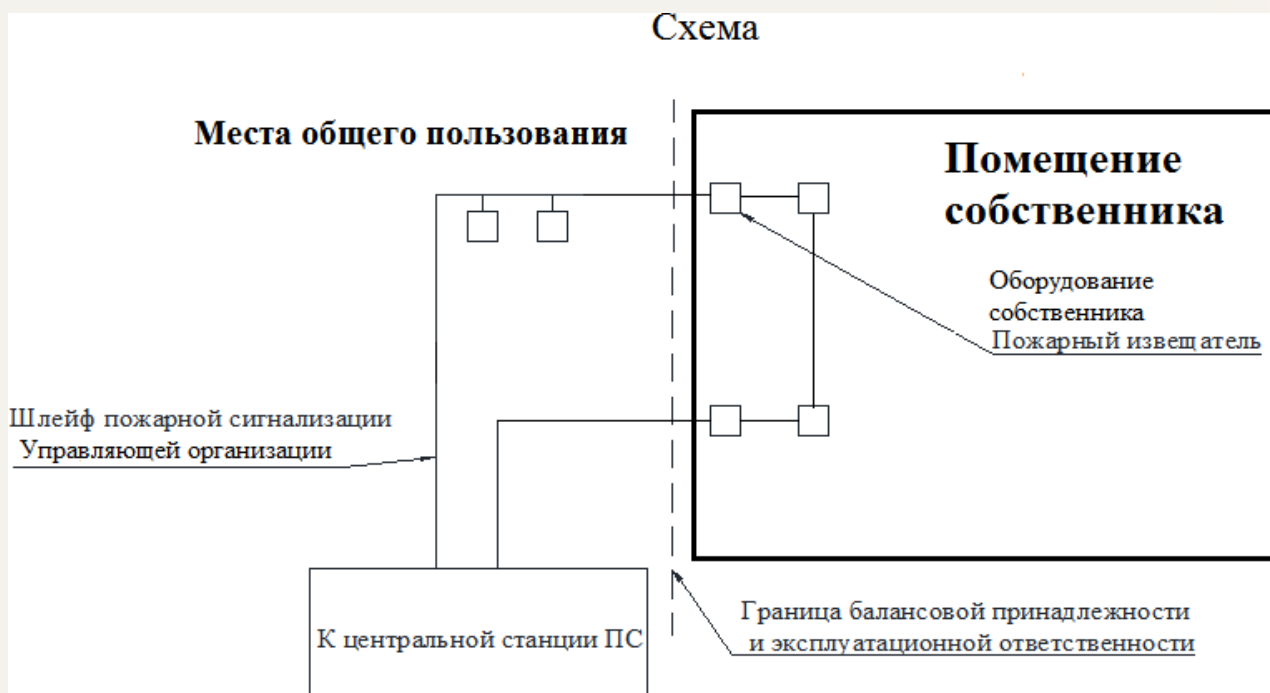
Система оповещения при пожаре. Схема:



1. Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (см. пограничную линию на схеме) между Управляющей организацией и Собственником является место ввода кабельной линии в помещение Собственника по наружной стене. Цепи управления и мониторинга принадлежат Управляющей организации.
2. По транзитным трассам, проходящим по территории Собственника и в пределах их охранных зон, Собственнику запрещается без согласования Управляющей организацией производство строительных работ.
3. Собственник несет ответственность за сохранность транзитных трасс Управляющей организации.

АКТ № 5 разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности

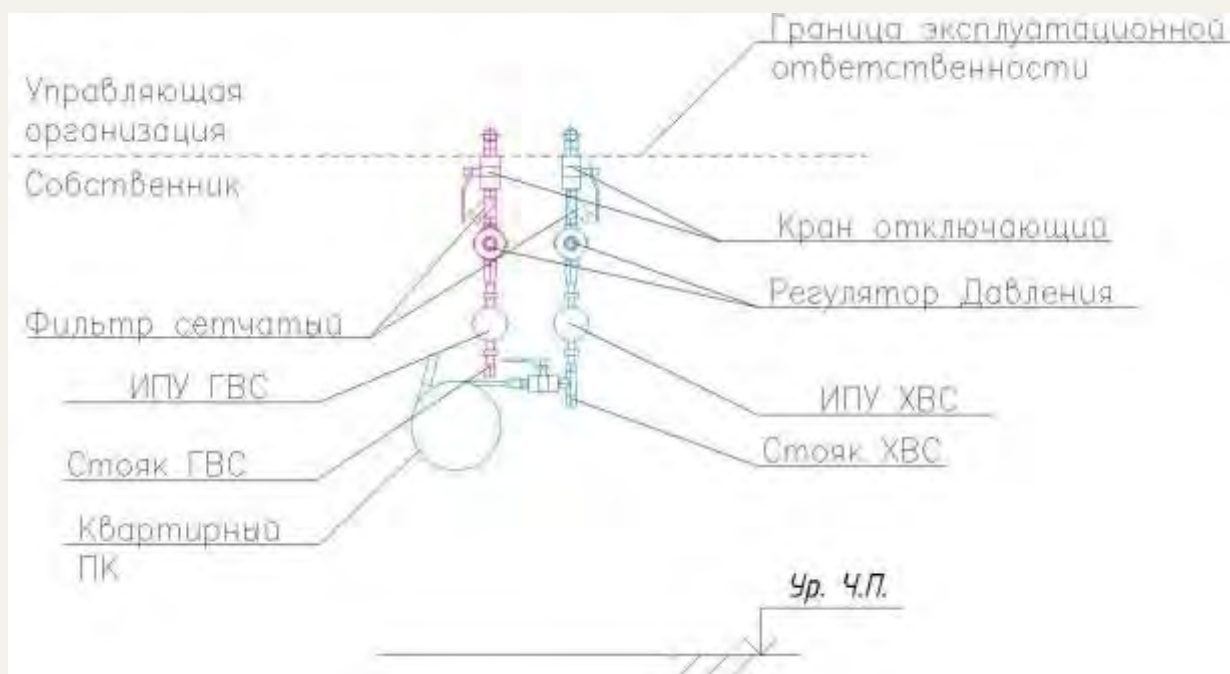
Система пожарной сигнализации. Схема:



1. Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (см. пограничную линию на схеме) между Управляющей организацией и Собственником является место ввода кабельной линии в помещение Собственника по наружной стене. Цепи управления и мониторинга принадлежат Управляющей организации.
2. По транзитным трассам, проходящим по территории Собственника и в пределах их охранных зон, Собственнику запрещается без согласования Управляющей организацией производство строительных работ.
3. Собственник несет ответственность за сохранность транзитных трасс Управляющей организации.

АКТ № 6 разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности

Системы холодного и горячего водоснабжения. Схема:



1. Граница эксплуатационной ответственности – от внешнего резьбового соединения запорного крана ГВС, ХВС со стороны Собственника
2. По транзитным трассам, проходящим по территории Собственника и в пределах их охранных зон, Собственнику запрещается без согласования Управляющей организацией производство строительных работ. Собственник несет ответственность за сохранность транзитных трасс Управляющей организации.

АКТ № 7 разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности

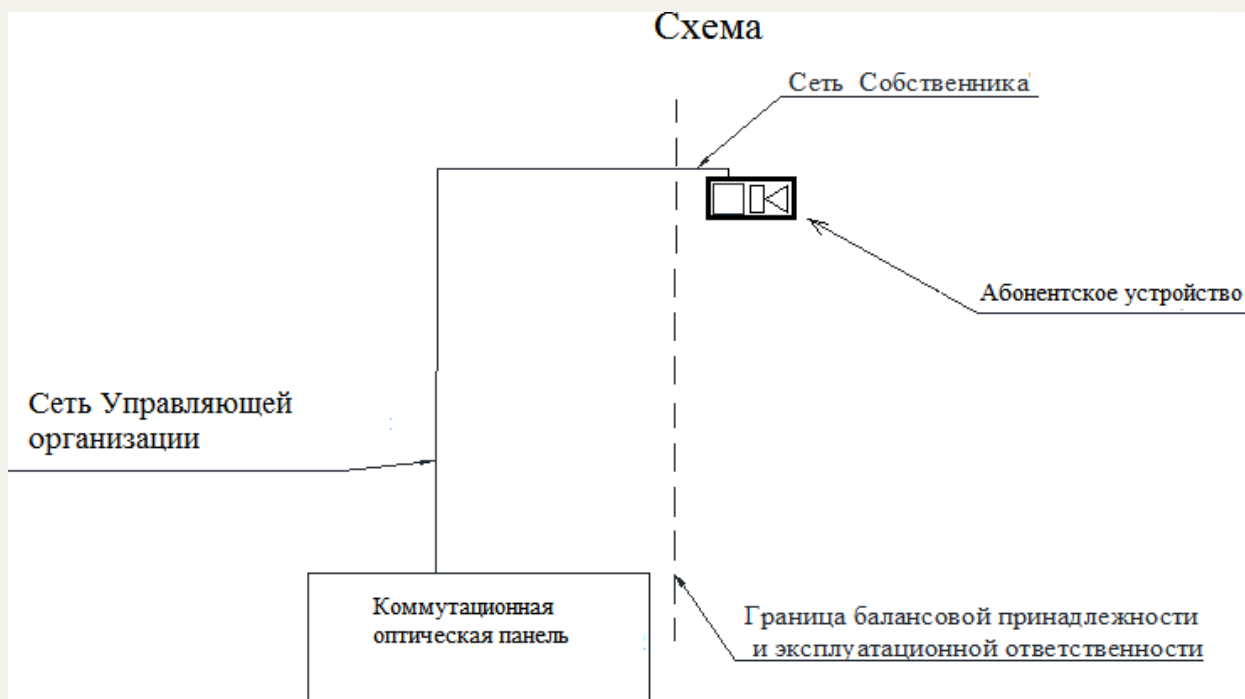
Система хозяйственной канализации. Схема:



1. Граница эксплуатационной ответственности – по ответвлению тройника от стояка хозяйственно-бытовой канализации со стороны Собственника.
2. По транзитным трассам, проходящим по территории Собственника и в пределах их охранных зон, Собственнику запрещается без согласования Управляющей организацией производство строительных работ. Собственник несет ответственность за сохранность транзитных трасс Управляющей организации.

АКТ № 8 разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности

Система видеодомофонной связи. Схема:



1. Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (см. пограничную линию на схеме) между Управляющей организацией и Собственником является место ввода кабельной линии в помещение Собственника по наружной стене.
2. Цепи коммутации и вызывные панели находятся в зоне балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Управляющей организации.

Управляющая организация
ООО "Джаз. Служба Комфорта
Смайнэкс"

Собственник

Генеральный директор

_____ / Фамилия И.О./

М.П.

_____ /Фамилия И.О./