ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
многоквартирным домом по ул. Куликова, д. 79 корп.2

г. Астрахань «20» октября 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Комплекс-А», в лице директора Тихонова Олега Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» (Лицензия № 030-000052 от 24 апреля 2015 г.,) с одной стороны, и Собственники многоквартирного дома по адресу: г. Астрахань, ул. Куликова, д. 79 корп.2 в лице Председателя Совета дома Храповой Марины Викторовны, действующего на основании протокола общего собрания собственников, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственники поручают, а управляющая организация принимает на себя обязательство в течение определенного в п. 6.1. Договора срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: город Астрахань, ул. Куликова, д. 79 корп.2 (далее – многоквартирный дом).

1.2. Общая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, указан в Приложении № 1 к настоящему договору. Лифты, лифтовое оборудование, общедомовые приборы учета, все внешние инженерные сети и инженерное оборудование, ТП, ГРПШ (за внешними стенами дома) не входят в состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление, то есть предметом данного договора не являются. Санитарная обрезка и спил деревьев не является предметом договора, собственник вправе заключить на эти работы отдельный договор с Управляющей организацией или с любой другой организацией.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества и указан в Приложении № 2 к настоящему договору. Изменение данного перечня возможно решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме предметом настоящего договора не является и проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о сроках проведения, об оплате расходов на капитальный ремонт в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством. Техническое обслуживание лифтов выполняется специализированной организацией, и не относится к зоне ответственности управляющей организации.

1.5. В целях взаимодействия с организациями связи и Интернет-провайдерами собственниками утверждено Приложение № 3 к договору - Положение о техническом регламенте по размещению слаботочных сетей в многоквартирном жилом доме. Управляющая организация вправе требовать от организаций связи и Интернет-провайдеров соблюдения требований Положения, а в случае несоблюдения принимать меры, в том числе производить демонтаж оборудования.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с момента внесения в реестр лицензий;

2.1.2. В пределах границ ответственности выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе многоквартирного дома.

2.1.4. Обеспечивать готовность к предоставлению ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.

2.1.5. Предварительно уведомлять Собственника и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров.

2.1.6. Производить своевременные начисления, перерасчет и сбор платежей, осуществляемых Собственником за содержание и ремонт помещения, в соответствии с настоящим договором.

2.1.7. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения.

2.1.8. По итогам завершения календарного года срока управления многоквартирным домом, в течение первого квартала последующего календарного года предоставлять Отчет о выполнении Договора управления за соответствующий предыдущий календарный год путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ.

2.1.9. За тридцать дней до истечения срока действия настоящего договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего договора путем размещения отчета в местах общего пользования многоквартирного дома.

2.1.10. Передать за тридцать дней до прекращения настоящего Договора техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

2.1.11. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов.

2.1.12. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Требовать с Собственника внесения платы за жилое помещение в установленные сроки и порядке, а также в случаях, установленных законом или настоящим договором, – уплаты неустоек.

2.2.2. Принимать меры по взысканию с Собственника платы за жилое помещение или содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги.

2.2.3. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации в целях, указанных в п.2.3.10. настоящего договора

2.2.4. Самостоятельно привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества иных лиц.

2.2.5. Заключать договоры с организациями связи и с Интернет-провайдерами, в том числе по своему усмотрению определять стоимость платы за размещение оборудования. При поступлении в пользу Управляющей организации платежей от сторонних организаций (провайдеров, организаций связи, от использования общего имущества и т.п.) Управляющая организация вправе оплатить из данных денежных средств налог УСН.

2.2.6. Распределять средства, поступившие от сторонних организаций (провайдеров, организаций связи, от использования общего имущества и т.п.) по своему усмотрению, в том числе для оплаты работ капитального характера и погашения задолженности жильцов дома по накопительной части тарифа.

2.2.7. Для принятия решений вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.2.8. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома.

2.2.9. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников

2.2.10. Принимать участие в общих собраниях Собственников (без права голосования).

2.2.11. Управляющая организация при обращении в суд с исками об обеспечении доступа в помещение, об обязании привести в первоначальное состояние и с иными исками, касающимися управления домом и общего имущества, вправе компенсировать понесенные в связи с этим затраты и судебные расходы из накопительной части тарифа.

2.2.12. В случае неисполнения Собственником предписания привести самовольно переустроенное им Помещение либо помещение, относящееся к Общему имуществу Многоквартирного дома, в прежнее состояние в указанный в уведомлении срок, поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

2.2.13. Управляющая организация вправе изменить очередность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять подрядчика, порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей МКД, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.

2.2.14. Управляющая организация вправе требовать от собственников помещений:

- компенсацию расходов на выполнение неотложных работ и услуг (текущего и капитального характера), необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые управляющая компания при заключении настоящего договора или при подготовке предложения об изменении размера платы на очередной год действия договора не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает;
- компенсацию расходов на текущий и (или) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, выполненный по предписанию/требованию контролирующего или надзорного органа, если по не зависящим от Управляющей организации причинам решение общего собрания собственников о выполнении и (или) финансировании такого ремонта не было принято при установлении размера платы на очередной год действия договора;
- компенсацию расходов за выполненный объём работ и услуг по содержанию общего имущества в период с момента прекращения договора управления до дня;
- возникновения в соответствии с частью 7 статьи 162 ЖК РФ обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

2.2.15. Подготавливать предложения Собственнику по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества и расчет расходов на их проведение.

2.2.16. Подготовить предложения Собственнику о необходимости проведения капитального ремонта, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение.

2.2.17. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Предоставлять документы, подтверждающие право собственности на помещение.

2.3.2 Своевременно и полностью вносить плату Управляющей организации за жилищные услуги (оплата за управление МКД и услуги ОДН).

2.3.3. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;

2.3.4. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

2.3.5. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного мусора, уборку возникающего при проведении работ мусора в подъезде. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории Многоквартирного дома. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

2.3.6. В случае, если места общего пользования (межквартирная, межэтажная, лифтовая площадка, холл, тамбур и т.п.) захламлены личными вещами, любым бытовым или строительным мусором, Управляющая организация вправе не производить уборку в местах общего пользования, до вывоза вещей, мусора собственником.

2.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток.

2.3.8. Не превышать допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд. (В соответствии с частью IV ст.31.п «п» Постановления Правительства РФ №354 от 06.05.2011г.).

2.3.9. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и не совершать действия на имуществе собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

2.3.10. Не производить без согласования Управляющей организации перенос инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении; не ограничивать доступ к инженерным коммуникациям в Помещении, в том числе не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, не закрывать инженерные коммуникации и запорную арматуру конструкциями и (или) элементами отделки, по требованию Управляющей организации за свой счёт осуществить демонтаж таких конструкций и элементов отделки.

2.3.11. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;
- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника.

Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

2.3.12. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

2.3.13. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

2.3.14. При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования, общего имущества, общих или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу управляющей компании, а при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей.

2.3.15. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к получению коммунальных услуг.

2.3.16. Уведомлять Управляющую организацию об изменении условий и основания пользования жилым помещением и коммунальными услугами и их оплаты (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.) не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.3.17. Рассматривать в установленном действующим законодательством порядке поступившие от Управляющей организации предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о

необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.3.18. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных лиц с условиями настоящего Договора.

2.3.19. Не допускать без соответствующего согласования переустройство системы отопления, изменяющее проектную теплоотдачу в Помещении, в том числе (но не ограничиваясь указанным) увеличение площади приборов отопления, изменение числа отопительных приборов, изменение диаметра стояков системы отопления, изменение материалов стояков и (или) отопительных приборов системы отопления); не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

2.3.20. Не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома.

2.3.21. За свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;

2.3.22. Не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования.

2.3.23. Неиспользование Собственником и иными лицами Помещения либо инфраструктуры, либо какой-либо части Общего имущества Многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника не является основанием для освобождения Собственника от оплаты Платы за Услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.

2.3.24. Собственник обязан своевременно с 17 до 21 числа каждого календарного месяца передавать в Управляющую организацию показания своих индивидуальных приборов учета.

2.3.25. Собственник обязан обеспечить доступ к индивидуальному прибору учета электроэнергии, а в случае отсутствия доступа по первому требованию Управляющей организации самостоятельно перенести прибор учета из квартиры в места общего пользования. В случае отказа собственника, Управляющая организация вправе перенести индивидуальный прибор учета из квартиры в места общего пользования, или установить дублирующий прибор учета в местах общего пользования для передачи показаний поставщику электроэнергии, с возложением расходов по переносу (установке) прибора учета на собственника.

2.3.26. В случае необходимости обеспечения доступа в соседние квартиры (например, выше или ниже по стояку для подсоединения) для выполнения работ по заявке собственника, собственник самостоятельно обязан предпринимать меры к предоставлению доступа их собственниками. В случае бездействия, Управляющая организация освобождается от ответственности за все негативные последствия.

2.3.27. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

2.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате за жилье.

2.4.3. Требовать от Управляющей организации составление актов, устанавливающих факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по оказанию коммунальных услуг.

2.4.4. Требовать от Управляющей организации уплаты неустойки в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим договором; возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника.

2.4.5. Принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом.

2.4.6. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

2.4.7. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

2.4.8. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору путем заслушивания на общем собрании собственников жилых помещений многоквартирного дома отчета Управляющей организации.

2.4.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. За неисполнение или ненадлежащие исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Управляющая организация не несет ответственности за возможные последствия в случае отказа предоставить доступ к местам общего пользования, предусмотренный п.5.3.9., со стороны владельца имущества. Владелец имущества в таком случае несет полную материальную и моральную ответственность за возможный ущерб и причиненные неудобства перед собственниками смежных помещений.

3.4. Собственник помещения несет полную материальную и моральную ответственность за возможный ущерб и причиненные неудобства перед собственниками смежных помещений в случае самостоятельного внесения изменений в строительные конструкции и инженерные системы дома, находящиеся в его квартире.

3.5. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу и личному имуществу собственников по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

3.6. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу и личному имуществу собственников по вине третьих лиц в случае, если она не могла предотвратить или предусмотреть совершение третьими лицами таких действий, которые могут повлечь причинение ущерба (например, засорение вследствие сбрасывания в канализационный стояк или мусоропровод легковоспламеняющихся жидкостей и кислот, строительного мусора, песка, сухих и разведенных строительных смесей и их остатков, бытовых, металлических и деревянных предметов, комкующихся веществ; неправильной эксплуатации полипропиленовых труб стояков и иного инженерного оборудования и т.п.)

3.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.8. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником обязанности по внесению платы за жилое помещение и ремонт общего имущества он уплачивает Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. При этом Управляющая организация вправе требовать с Собственника компенсацию убытков, связанных с реализацией мероприятий по погашению задолженности.

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

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. По настоящему договору Собственник вносит плату за управление МКД, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Оплату коммунальных услуг собственники помещений производят непосредственно ресурсоснабжающим организациям в соответствии с решением общего собрания собственников (п. 7.1. ст. 155 ЖК РФ). Предоставление собственникам коммунальных услуг осуществляется непосредственно ресурсоснабжающими организациями.

4.3. Размер платы за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется (и может быть изменен) на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации.

4.4. Оплата по настоящему договору включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и составляет 12 (двенадцать) рублей 00 копеек за один $м^2$ от общей площади квартиры ежемесячно (стоимость услуг ОДН начисляется отдельно по каждому виду коммунального ресурса и рассчитывается по нормативу согласно формул и тарифов, действующих на территории Астраханской области).

4.5. Плата за жилищные услуги (оплата за управление МКД и услуги ОДН) вносится Собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Поступившая от Собственника плата без указания назначения платежа засчитывается при наличии задолженности в погашение задолженности за наиболее ранний неоплаченный период в пределах трёхлетнего срока исковой давности.

4.7. Стоимость дополнительных работ (услуг) и порядок их оплаты, определяется дополнительно.

4.8. В случае вызова дежурного сотрудника (сантехника, электрика и т.п.) в нерабочее время, выходные и праздничные дни, для ремонта личного имущества собственника в квартире, данный вызов является платным, и собственник должен произвести оплату в сообщенном ему дежурным слесарем или диспетчером размере.

4.9. В случае расторжения договора управления при наличии дебиторской задолженности собственников дома в накопительной части тарифа (перерасход накопительной части), собственники обязаны оплатить Управляющей организации сумму денежных средств, превышающую начисленную собственникам за период действия договора управления накопительную часть. Сумма, превышающая начисленную накопительную часть, определяется на момент расторжения или прекращения срока действия договора управления, фиксируется актом сверки между сторонами. Срок исковой давности по обязательствам, связанным с оплатой собственниками суммы перерасхода, начинает течение с момента расторжения или прекращения договора управления и оформления акта сверки, вне зависимости от сроков выполнения работ, за которые у собственников возникла задолженность.

4.10. Каждый собственник оплачивает сумму перерасхода накопительной части пропорционально площади помещения в собственности. В случае отказа собственников от добровольной оплаты указанной суммы, Управляющая организация вправе взыскать ее в судебном порядке.

4.11. В случае, если обязательная форма платёжного документа не установлена законодательством, форма и содержание платёжного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией. Форма платёжного документа устанавливается единой для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

5.1 Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии со ст.161.1 Жилищного Кодекса РФ, а также в иных случаях, уполномоченными организациями.

5.2 Сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем работ и услуг, отражаются в актах, составляемых по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и

нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, и являются составной частью технической документации многоквартирного дома. Данные акты подписываются председателем совета дома или другими членами совета дома ежемесячно по услугам, выполненным в предыдущем месяце.

5.3. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта о выполнении работ по текущему или капитальному ремонту, управлению, к договору подряда, оказании услуг, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг в письменном виде. Предоставление Представителем собственников письменных возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

5.4. В случае, если в срок, указанный в п.5.3. настоящего Договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

5.5. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, при отсутствии Представителя по иным объективным причинам, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.5.3. и п.5.4. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Срок действия настоящего Договора составляет 1 (один) год с момента его заключения. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

6.2. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

6.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора.

6.4. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке принять решение о расторжении настоящего договора, уведомив об этом собственников помещений за 30 дней.

6.5. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, общее имущество многоквартирного дома передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников жилых помещений, а в отсутствие такового – в орган, осуществляющий контроль за сохранением и использованием жилищного фонда.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

7.3. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров.

В случае не достижения соглашения по результатам переговоров Стороны передают споры на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Все информационные уведомления собственников, предусмотренные настоящим договором, могут осуществляться путем размещения объявления в общедоступных местах. Личные уведомления (в том числе о необходимости обеспечить допуск в помещение собственника

и т.д.) могут осуществляться путем телефонограмм. Собственник помещений вправе ознакомиться с содержанием Договора на сайте ГИС ЖКХ.

7.5. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует бессрочно.

8.ОБСЛУЖИВАНИЕ ДОМОФОНОВ

8.1. ООО «Комплекс-А» обязуется по заданию Заказчика оказывать услуги по ремонту и обслуживанию домофонной системы (блок вызова, блок питания, блок коммутации, электромагнитный замок, кнопка выхода), находящейся в пользовании Заказчика:
- обеспечивать контроль доступа в подъезд (работу электромагнитного замка).
- обеспечивать аудио (видео) связь от блока вызова до квартирного аппарата.

8.2. Ремонт железной двери, ремонт доводчика, изготовление дополнительных ключей, восстановление абонентской линии, обслуживание квартирных аппаратов производится за дополнительную плату по согласованию с Собственником.

8.3.Собственник несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством, за умышленное повреждение домофонной системы.

8.4. В случае несанкционированного подключения любого оборудования к домофонной системе, Управляющая организация имеет право отключить Собственника от коллективного домофона.

8.5. Техническое обслуживание домофонного оборудования (домофонной системы) производится Управляющей организацией в рамках утвержденной собственниками платы за управление МКД без взимания с собственников абонентской платы за обслуживание домофона.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация: Общество с ограниченной ответственностью «Комплекс-А» ИНН 3025010648 КПП 302501001 ОГРН 1143025000909 Юридический адрес: 414057, г. Астрахань, ул. Звездная, д. 3Д/3 корп. 4 каб. 302 Директор _____ Тихонов О.В.	Заказчик: Собственники многоквартирного дома по адресу: г. Астрахань, ул. Куликова, д. 79 корп.2 в лице председателя Совета дома Храповой Марины Викторовны г. Астрахань, ул. Куликова д. 79 корп. 2 кв. 62 Председатель совета дома_____ Храпова М.В.

Приложение № 1
к договору управления многоквартирным домом
от «20» октября 2022 г.

Характеристика
многоквартирного дома № 79 корп. 2 по ул. Куликовой, город Астрахань
Общая характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора

1) общая площадь жилых и нежилых помещений - 5 843, 15 кв.м;
2) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в мкд) _____ кв.м;
3) кадастровый номер дома - _____
4) серия _____
5) год постройки 2012 г.
6) количество этажей - 9
7) количество подъездов - 4
8) количество помещений: 108
9) год последнего комплексного капитального ремонта _____;
10) годы последних выборочных капитальных ремонтов по конструктивным элементам дома:
11) реквизиты правового акта о признании Многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____ ***нет*** _____;
12) реквизиты правового акта о признании Многоквартирного дома ветхим _____***нет*** _____;
13) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома - _____ кв.м;
14) кадастровый номер земельного участка -_____.

Состав общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Наименование элементов	Описание элементов	
1.	**Подъезд**		
1.1.	Отопительные приборы	Имеется	
1.2.	Оконные блоки		
1.3.	Дверные блоки		
1.4.	Пол		
1.5.	Внутренняя отделка стен		
1.6.	Потолок		
1.7.	Электропроводка и электрооборудование		
1.8.	Доска объявлений		
1.9.	Ограждения лестничного марша		
2.	**Чердак**		
2.1.	Система отопления		
2.3.	Дверные блоки		
2.4.	Вентиляционная система		
2.5.	Стропила		
2.6.	Освещение	имеется	
3.	**Подвал**		
3.1.	Инженерные коммуникации		
3.2.	Дверные блоки		
3.3.	Слуховые окна		
3.4.	Освещение		
4.	**Фундамент**		
5.	**Капитальные стены**		

6.	**Перегородки**		
7.	**Перекрытия**		
7.1.	Чердачные		
7.2.	Межэтажные		
7.3.	Подвальные		
8.	**Фасад**		
9.	**Выступающие элементы здания (балкон, козырек и др.)**		
10.	**Крыша**		
11.	**Лифты**		
12.	**Мусоропровод**		
13.	**Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг**		
13.1.	Электроснабжение		
13.2.	Холодное водоснабжение		
13.3.	Горячее водоснабжение		
13.4.	Водоотведение		
13.5.	Газоснабжение		
13.6.	Отопление(от внешних котельных)		
14.	**Крыльца**		
15.	**Вентиляция**		

Управляющая организация: Общество с ограниченной ответственностью «Комплекс-А» ИНН 3025010648 КПП 302501001 ОГРН 1143025000909 Юридический адрес: 414057, г. Астрахань, ул. Звездная, д. 3Д/3 корп. 4 каб. 302 Директор _____ Тихонов О.В.	Заказчик: Собственники многоквартирного дома по адресу: г. Астрахань, ул. Куликова, д. 79 корп.2 в лице председателя Совета дома Храповой Марины Викторовны г. Астрахань, ул. Куликова д. 79 корп. 2 кв. 62 Председатель совета дома _____ Храпова М.В.

Приложение №2
К договору управления от «20» октября 2022г.

Перечень работ и услуг по управлению общего имущества МКД
и их стоимость
г. Астрахань ул. Куликова д. 79 корп. 2

Наименование работ		Периодичность работ	стоимость, руб./кв. метр
I. Техническое обслуживание и ремонт системы ХВС, ГВС и канализации			
1.1	Проведение общих осмотров для определения объема работ по поддержанию в исправном состоянии инженерных систем	2 раза в год	
1.2	Проведение периодического осмотра системы ХВС, ГВС и канализации		
1.3	Частичные осмотры с устранением незначительных неисправностей		
1.4	Проверка основных задвижек и вентилей, предназначенных для отключения и регулирования систем		
1.5	Проверка укрепления трубопроводов водоснабжения и канализации		
1.6	Набивка сальников в запорных устройствах системы ХВС, ГВС	перед отопительным сезоном	
1.7	Открытие/закрытие запорной арматуры на системах ХВС и ГВС по заявкам ресурсоснабжающих организаций	По мере необходимости	
1.8	Сброс воздуха в системе ГВС	По мере необходимости	
1.9	Текущий ремонт и замена запорной арматуры на системах водоснабжения и канализации	перед отопительным сезоном	
1.10	Уплотнение резьбовых соединений	перед отопительным сезоном	
1.11	Проверка изоляции трубопроводов водоснабжения и канализации, при необходимости проведение работ по изоляции	перед отопительным сезоном	
1.12	Прочистка канализационных лежаков и выпусков канализации до системы уличной канализации	По мере необходимости	

1.13	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем холодного водоснабжения и водоотведения (канализации).	По мере необходимости	
1.14	Устранение неисправностей элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока	По мере необходимости	
1.15	Осмотр, обслуживание насосного оборудования	По мере необходимости	
II. Техническое обслуживание и ремонт системы отопления			
2.1	Плановый осмотр	По мере необходимости	
2.2	Внеплановые осмотры с устранением незначительных неисправностей		
2.3	Устранение течи в трубопроводах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры		
2.4	Обеспечение правильного распределения теплоносителя по системе отопления, в том числе по отдельным стоякам, ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках, удаление воздуха из системы отопления		
2.5	Промывка и опрессовка системы отопления	1 раз в год (перед отопительным сезоном)	
2.6	Консервация и расконсервация системы отопления		
2.7	Сброс воздуха в системе отопления	По мере необходимости	
2.8	Открытие/закрытие запорной арматуры на системе отопления по заявкам ресурсоснабжающей организации	По мере необходимости	
2.9	Текущий ремонт отдельных элементов и частей внутренней общедомовой системы отопления	По мере необходимости	
2.10	Техническое обслуживание теплообменника	По мере необходимости	
III. Техническое обслуживание и ремонт системы электроснабжения			
3.1	Плановый осмотр	2 раза в год	
3.2	Внеплановые осмотры		
3.3	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (проверка работы освещения, при необходимости снятие и установка плафонов, мелкий ремонт электропроводки, замена лампочек в местах общего пользования)	По мере необходимости	
3.4	Проверка состояния линий электрических сетей, электрооборудования и арматуры, групповых распределительных щитов, переходных коробок. Устранение неисправностей, выявленных при осмотре		

3.5	Проверка, при необходимости ремонт электроприборов (утеплительных приборов ХВС, электрической части насосного оборудования)		
3.6	Осмотр вводных распределительных устройств (ВРУ)	1 раз в полгода	
3.7	Ревизия вводных распределительных устройств (ВРУ)		
IV. Текущий ремонт и обслуживание конструкций и кровли		По мере необходимости	
4.1	Плановый осмотр		
4.2	Внеплановые осмотры		
4.3	Удаление с крыши снега в случае протекания	По мере необходимости	
4.4	Очистка кровли от грязи, мусора, листьев, прочистка ливневой канализации		
V. Уборка мест общего пользования, придомовой территории			
5.1	Влажная уборка подъездов (мест общего пользования)	3 раза в месяц	
	Уборка придомовой территории	По мере необходимости	
	Холодный период года:		
5.2	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)		
5.3	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см		
5.4	Очистка пешеходных дорожек возле подъездов дома от наледи и льда, либо посыпка противогололедными материалами		
	Теплый период года:		
5.5	Подметание территории	5 раз в неделю	
5.6	Скос сорной растительности	По мере необходимости	
VI. Обслуживание мусоропровода			
6.1	Очистка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов от засоров		
6.2	Дезинфекция мусоропровода		
6.3	Уборка в мусороприемной камере		
6.4	Выкатка мусорных контейнеров		
6.5	Ремонт мусорных контейнеров		
VII. Прочие работы		По мере необходимости	
7.1	Дератизация, дезинсекция помещений общего пользования от комаров, блох, грызунов		

7.2	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме (стекольные работы, токарные работы)		**9 руб. 00 коп.**
7.3	Аварийное обслуживание инженерных сетей во внерабочее время (тел. 666-346)	круглосуточно	
VIII. Расходы управляющей организации (налоги, банковские услуги, эксплуатационные текущие расходы и пр.)			
8.1	Налоги		
8.2	Банковское обслуживание		
8.3	Оплата труда		
8.4	Амортизация оборудования		
8.5	Программное обеспечение		**1 руб.00 коп.**
IX.	***Накопительная часть (для общехозяйственных нужд, в том числе на материал для проведения работ).***		
	Обслуживание ОДПУ ГВС и отопления, поверка, снятие показаний	По мере необходимости	
	Оплата услуг сторонних организаций (обслуживание и проверка технического состояния вентканалов, обслуживание ВДГО, ВКГО)	3 раза в год	**2 руб.00 коп.**
	Проведение работ капитального характера	По мере необходимости	
	Прочие работы	По мере необходимости	
	Итого:	**12 руб. 00 коп.**	

Управляющая организация: Общество с ограниченной ответственностью «Комплекс-А» ИНН 3025010648 КПП 302501001 ОГРН 1143025000909 Юридический адрес: 414057, г. Астрахань, ул. Звездная, д. 3Д/3 корп. 4 каб. 302 Директор _____ Тихонов О.В.	Заказчик: Собственники многоквартирного дома по адресу: г. Астрахань, ул. Куликова, д. 79 корп.2 в лице председателя Совета дома Храповой Марины Викторовны г. Астрахань, ул. Куликова д. 79 корп. 2 кв. 62 Председатель совета дома_____ Храпова М.В.

Российская Федерация город Астрахань Общество с ограниченной ответственностью «КОМПЛЕКС-А» ОГРН 1143025000909 ИНН 3025010648 КПП 302501001

Приложение № 3
к договору управления многоквартирным домом
от «20» октября 2022 г.

ПОЛОЖЕНИЕ
о техническом регламенте по размещению слаботочных сетей в многоквартирном жилом доме

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее положение разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О связи» от 07.07.2003 г. № 126-ФЗ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491), Федеральным законом «О противодействии терроризму» от 06.03.2006 № 35-ФЗ, Федеральным законом «О противодействии экстремистской деятельности» от 25.06.2002 г. № 114-ФЗ, Федеральным законом «О пожарной безопасности» от 21.12.1994 г. № 69-ФЗ, ВСН 60-89 «Устройства связи, сигнализации и диспетчеризации инженерного оборудования жилых и общественных зданий», СП 134.13330.2012 Системы электросвязи зданий и сооружений. Основные положения для проектирования, СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий» (утв. постановлением Госстроя РФ от 26.10.2003г. № 194), СНиП 3.05.07-85 «Системы автоматизации», ОСТН 600-93 «Отраслевые строительно-технологические нормы на монтаж сооружений и устройств связи, радиовещания и телевидения», «Правил строительства и ремонта воздушных линий связи и радиотрансляционных сетей», Уставом МО Город Астрахань.

1.2. Положение определяет порядок предпроектной работы, проектирования, монтажа, эксплуатации и обслуживания слаботочных сетей в многоквартирном жилом доме с целью соблюдения Законодательства РФ, прав и интересов жителей, предотвращения экстремистской деятельности, оказания содействия деятельности операторов по повышению качества услуг и эффективности использования имеющихся слаботочных сетей, обеспечения непрерывного качественного предоставления услуг связи.

1.3. В настоящем Положении в понятие «слаботочные сети» входят:

— система оповещения людей о пожаре (осуществляется подачей звуковых и (или) световых сигналов во все помещения здания с постоянным или временным пребыванием людей или трансляцией речевой информации о необходимости эвакуации);

— пожарная сигнализация (предназначена для обнаружения очага возгорания, сообщения о конкретном месте возникновения пожара и формирования управляющих сигналов для систем автоматического пожаротушения);

— охранно-тревожная сигнализация (предназначена для обнаружения несанкционированного проникновения на территорию объекта и включает в себя оборудование сбора информации, оборудование обработки информации и оборудование реагирования);

— система контроля доступа – СКД (предназначена для регламентированного передвижения сотрудников и посетителей и предотвращения проникновения внутрь технических помещений посторонних лиц);

— система видеонаблюдения (предназначена для непрерывного централизованного наблюдения за охраняемым объектом, оперативного контроля за помещениями и территорией);

— сети кабельного телевидения;

— оборудование и кабельные линии для обеспечения индивидуального приема спутникового и эфирно-кабельного телевидения;

— радиотрансляционная сеть;

— структурированная кабельная сеть (локальная сеть) – СКС (предназначена для обеспечения

пользователей возможностью использования компьютерных ресурсов и периферийных устройств);

— линии связи контроля загазованности и подтопления подвальных помещений;

— система домофонной связи;

— линии связи лифтового оборудования;

— линии связи систем диспетчеризации инженерного оборудования, автоматизированных систем контроля и учета потребления энергоресурсов;

— линии телефонной связи.

1.4. Требования, установленные настоящим Положением, являются обязательными для выполнения предприятиями жилищно-коммунального хозяйства, управляющими организациями, предприятиями и организациями, осуществляющими эксплуатацию жилищного фонда, юридическими лицами и частными предпринимателями, ведущими деятельность по проектированию, строительству и эксплуатации слаботочных сетей на территории города Астрахани независимо от форм их собственности и ведомственной принадлежности.

1.5. Для размещения слаботочных сетей в технических помещениях (межквартирные лестничные площадки, технические подполья, чердачные помещения, кровли и другие места общего пользования) многоквартирного жилого дома юридическим лицам необходимо иметь:

- в соответствии с действующим законодательством необходимые разрешения, свидетельства о допуске к работам, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства, лицензии и т.п. на проведение данного вида работ;
- договор с управляющей организацией на размещение слаботочных сетей и энергоснабжение;
- согласованный с организацией, ответственной за энергоснабжение и организацией, ответственной за эксплуатацию телекоммуникационных сетей проект размещения оборудования и сетей;
- соответствующие лицензии РФ на оказание услуг связи.

1.6. Проект на размещение слаботочных сетей и оборудования должен содержать:

- чертёж размещения оборудования с привязками к капитальным стенам зданий и существующим сооружениям, согласованный с управляющей организацией зданий;
- тип и марку устанавливаемого оборудования;
- необходимые сертификаты (в т.ч. сертификат безопасности) на устанавливаемое оборудование и применяемые материалы;
- схему электропитания активного оборудования, согласованную с энергоснабжающей организацией;
- схему прокладки и марку прокладываемых кабелей;

Организация, выполняющая работы по проектированию, должна иметь необходимые лицензии, допуски, разрешения, установленные законодательством РФ для данных видов работ.

1.7. Для заключения договора с управляющей организацией на размещение и доступ к слаботочным сетям в технических помещениях многоквартирного жилого дома юридическим лицам необходимо представить:

- заявление на получение технических условий (ТУ) на размещения оборудования и сетей;
- согласованный со всеми заинтересованными организациями проект размещения оборудования и сетей;
- список сотрудников организации, имеющих право доступа к оборудованию и сетям;
- заверенную печатью организации ксерокопию образца удостоверения сотрудника предприятия (организации).

1.8. Работы по дооборудованию, модернизации, замене телекоммуникационного оборудования и сетей связи производятся предприятиями (организациями), имеющими необходимые, в соответствии с законодательством РФ, лицензии, допуски, разрешения на производство данного вида работ, договор на размещение, после согласования данных работ с управляющей организацией и внесением соответствующих изменений в исполнительную документацию.

При проведении аварийно-восстановительных работ, в случае необходимости, изменения в документацию должны быть внесены не позднее 30 дней с момента изменения оборудования или слаботочных сетей.

1.9. Управляющие компании осуществляют контроль за доступом в технологические помещения многоквартирного жилого дома для выполнения эксплуатационных работ на слаботочных сетях и

обязаны препятствовать несанкционированному доступу в нежилые помещения жилищного фонда.

2. ТЕХНИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

2.1. Требования к проектной документации.

2.1.1. Работы по проектированию осуществляются в соответствии с нормами и правилами, установленными законодательством РФ на данные виды работ.

2.1.2. Монтаж оборудования и прокладка слаботочных сетей осуществляется в соответствии с рабочим проектом, при этом:

— материалы и оборудование, используемые для монтажа, должны иметь необходимые сертификаты;

— организации, проводящей работы, необходимо разрешение на использование для крепления кабелей и тросов воздушно-кабельных переходов к имеющимся на крышах трубостойкам, мачтам МГРС;

— рабочий проект привязывается к конкретному адресу и отражает способ прокладки слаботочной сети, ее местоположение (трассировку) на планах кровли, чердака, подвала и поэтажных планах с указанием длин участков; указывает место размещения, способ крепления и заземления оборудования;

— в рабочем проекте в обязательном порядке в спецификации указываются характеристики слаботочной сети (назначение, типы проводов и т.д.);

— рабочий проект предусматривает присоединение электропотребляющего оборудования к без учетной электролинии, план размещения оборудования с указанием каналов, ниш, закладных деталей.

2.2. Требования к размещению оборудования и прокладке слаботочных сетей.

2.2.1. Ввод сетей в здание.

— вводы кабелей в подвалы зданий выполняются в асбоцементных или пластмассовых трубах, при этом вводы труб и кабелей в технические подполья и подвалы герметизируются;

— выводы кабелей на наружные стены зданий предусматриваются в пластмассовых трубах на высоту 0,7 м от поверхности земли с защитой кабелей на стенах от механических повреждений выше вводной трубы желобами из тонколистовой стали или уголками на высоту не менее 3 м от земли.

Воздушный ввод:

Устройство воздушных кабельных переходов допускается в исключительных случаях.

— место ввода в здание выбирается так, чтобы обеспечить удобство устройства ввода, удобство прокладки кабеля внутри здания. Длина кабеля до защитных устройств, при этом должна быть минимальной. На кровле здания необходимо предусматривать специальные трубостойки или закладные устройства для подвески кабеля. Стойки следует располагать так, чтобы к ним был обеспечен удобный и безопасный доступ, при этом расстояние по горизонтали от кабеля до выступающих частей здания должно быть не менее 0,8 м и от подвешиваемого кабеля до кровли в месте прохода не менее 1,5 м. При устройстве воздушных вводов и установке стоечных опор на жилых домах, независимо от формы собственности, следует руководствоваться «Правилами строительства и ремонта воздушных линий связи и радиотрансляционных сетей»:

Внутри помещения кабель прокладывается в соответствии с существующими правилами станционной проводки.

— при расположении помещения головной станции на верхнем этаже ввод в него кабелей снижения выполняется через специальное отверстие или отрезок трубы в перекрытии помещения;

— места установки вводных стоек на крышах выбираются так, чтобы провода и подвесные кабели, закрепленные на них, а также оттяжки не затрудняли доступа к расположенным на кровле инженерному оборудованию, строительным конструкциям, трубам, слуховым окнам, и т.п.

— при установке на кровле зданий мачт (трубостоек, закладных деталей и т.п.) обеспечивается сохранность гидроизоляции кровли, в случае ее повреждения целостность гидроизоляции должна быть немедленно восстановлена.

2.2.2. Установка оборудования.

— распределительные коробки (шкафы) располагаются на стене на расстоянии не менее 300 мм от потолка. Не допускается установка распределительных коробок над дверями, проемами и окнами.

— распределительные коробки (шкафы) не располагаются под трубопроводами систем водоснабжения и отопления. Допускается их размещение под трубопроводами только в тех случаях, когда непосредственно над коробкой (шкафом) отсутствуют задвижки, фланцы, вентили, ревизии и т.п.

— стоечное оборудование размещается таким образом, чтобы были обеспечены эксплуатационные проходы не менее 800 мм;

— дополнительные устройства (фильтры канальные, аттенюаторы, устройства ввода дистанционного питания и т.п.) устанавливаются на стене в непосредственной близости от усилительного оборудования;

— установка антенных опор предусматривается таким образом, чтобы расстояние от них до сети проводного вещания и других сетей было не менее 3 м, а до проводов напряжением 220 В - не менее 4 м;

— оттяжки антенных опор не должны проходить над проводами любого назначения. Антенные полотна не должны выступать за пределы крыши здания.

— запрещается устанавливать на крышах домов без разрешения управляющей организации индивидуальные антенны для телевизоров.

2.2.3. Подключение оборудования к электроустановке жилого дома

— электропитание головной станции, антенных и линейных усилителей и блоков дистанционного питания, домофонов и иного слаботочного оборудования осуществляется по самостоятельным линиям от вводно-распределительного устройства (ВРУ) здания.

— питание технических средств диспетчеризации выполняется следующим образом:

а). в зданиях, имеющих АВР, – от панели АВР;

б). в зданиях, не имеющих АВР, – двумя линиями от разных вводов с устройством щита автоматического переключения кабельных линий.

2.2.4. Заземление

— все трубостойки, радиостойки, металлические кронштейны с изоляторами, антенно-мачтовые сооружения, тросы воздушно-кабельных вводов присоединяются к системе молниезащиты зданий и сооружений согласно требованиям «Инструкции по устройству молниезащиты зданий, сооружений и промышленных конструкций» СО 153-34.21.122-2003;

— все металлические части шкафов, кроссов, пультов, каркасы и другие металлоконструкции, на которых установлено электрооборудование различных сетей напряжением свыше 42 В переменного тока, зануляются путем соединения с нулевым защитным проводом электрической сети напряжением 380/220 В согласно ПУЭ;

— для защиты оборудования от действия несбалансированных сетевых токов и атмосферных разрядов электрические линии слаботочных сетей, металлорукава заземляются. Если по каким-либо причинам осуществить заземление невозможно, провода экранируются, и заземляется экран.

— Проверка контура заземления производится регулярно, в сроки, определенные нормами законодательства РФ.

2.3. Прокладка слаботочных сетей.

2.3.1. Общие требования к прокладке слаботочных сетей

— В качестве кабелепроводов для организации абонентских трасс применяют трубки диаметром 25 мм [калибр 2 (53)], прокладываемые внутри стен от этажной распределительной коробки до каждой из обслуживаемых квартир. Допускается применение внешних кабелепроводов, организованных с использованием кабельных лотков закрытого типа, на участке абонентской трассы от этажной распределительной коробки до квартиры.

В каждую квартиру прокладывают три отдельных трубки: для сети телефонной связи, сети передачи данных и сети телевизионного вещания.

— При наличии изгибов абонентской трассы внутренний радиус соответствующих изгибов составляет не менее шести внутренних радиусов кондуита. В местах значительных изгибов абонентской трассы (более 90°) на стыке трубок устанавливают протяжные ящики.

— В случае установки этажной распределительной коробки в настенном исполнении при организации абонентских трасс допускается применение внешних кабелепроводов, выполненных в виде закрытых кабельных лотков.

— прокладка кабелей по техническим подпольям жилых зданий может производиться открыто на лотках или по стенам с креплением скобами. В местах вводов в здания или на переходах – в пластмассовых трубах или металлорукавах;

— кабели по всей длине должны прокладываться параллельно. Свивание монтажных кабелей не допускается;

— кабели и провода на лотках допускается прокладывать пучками и многослойно при соблюдении следующих условий:

- наружный диаметр пучка кабелей или проводов должен быть не более 100 мм;
- высота слоев на одном лотке не должна превышать 100 мм;
- на основных направлениях кабельных трасс предусматривается запас емкости лотка не менее 20% для возможной прокладки дополнительных кабелей;

— для прокладки сетей связи сигнализации и диспетчеризации в зданиях запрещается применять стальные трубы;

— при прокладке кабелей в подъездных слаботочных шкафах кабели крепятся не менее чем в 2 местах на каждом этаже;

— оптический кабель крепится на несущих конструкциях при вертикальной прокладке, а также при прокладке непосредственно по поверхности стен помещений - по всей длине через 1 м; при горизонтальной прокладке (кроме коробов) - в местах поворота. На поворотах оптический кабель крепится с двух сторон угла на расстоянии, равном допустимому радиусу изгиба кабеля, но не менее 100 мм, считая от вершины угла. Радиус поворота оптического кабеля должен отвечать требованиям технических условий на кабель. При прокладке оптического кабеля по одиночным опорам эти опоры устанавливаются не более чем через 1 м, а кабель закрепляется на каждой опоре;

— при пересечении кабели большей емкости должны прилегать к стене, а меньшей - огибать их сверху или снизу (в штробе);

— кабельные линии и электропроводка питания электроприемников систем противопожарной защиты выполняются огнестойкими кабелями;

— в местах подключения оптического кабеля к приемопередающим устройствам, а также в местах установки соединительных муфт предусматривается запас кабеля (не менее 2 м у каждого сращиваемого оптического кабеля или приемопередающего устройства);

— прокладку кабелей снижения необходимо предусматривать:

- от приемных антенн по крыше здания в металлорукаве до каналов для прокладки кабелей электросвязи в конструкциях здания;
- от крыши, чердака или технического этажа до помещения головной станции (первый этаж здания) - в вертикальных каналах строительных конструкций здания. Разрешается прокладывать кабели снижения в одном канале с проводами проводного вещания и кабелем стояка домовой распределительной сети.

— прокладка линий питания и связи подъездного аппарата с электрифицированным замком и блоком питания (при раздельном размещении) осуществляется в каналах и отверстиях стен либо в штробах, в которых закладываются неметаллические трубы или металлорукава;

— прокладка слаботочных сетей по фасадам зданий выполняется, скрыто. Допускается их открытая прокладка по фасадам зданий только по согласованию с органами архитектурного надзора.

2.3.2. Прокладка слаботочных линий отдельно от силовых

— прокладка слаботочных кабелей выполняется в соответствии с рабочей документацией

способами, аналогичными принятым при прокладке электрических проводок: трасса должна быть кратчайшей и прямолинейной, должна учитывать расположение в помещениях электрических, радиотрансляционных и других проводок и как можно меньше пересекаться с ними;

— совместная прокладка силовых и кабелей связи, а также их прокладка на одной полке запрещены. Провода и кабели слаботочных сетей отделяются от электропроводки сплошной горизонтальной противопожарной перегородкой или прокладываются в отдельных отсеках, при этом верхний ряд кабельных лотков располагается так, чтобы расстояние в свету между лотками связи и перекрытием или лотками силовых кабелей было не менее 150 мм;

— запрещается заводить слаботочные провода и кабели в стояк электропроводки, поскольку при возникновении в силовой или осветительной проводке несбалансированных электрических токов возможно их попадание в слаботочные сети;

— прокладка кабелей сетей связи (кроме кабелей сети городской радиотрансляции), информатизации и диспетчеризации инженерного оборудования в техподпольях и подвалах предусматривается на кабельных лотках, при этом лотки для указанных сетей прокладываются под лотками для прокладки электрических кабелей. Прокладка телевизионных кабелей на отдельных участках вне лотков в техподполье предусматривается в ПВХ трубах;

— в целях уменьшения взаимного мешающего влияния различных слаботочных сетей на нормальную работу друг друга в случае их параллельного прохождения на протяженных участках (более 7 м) осуществляется прокладка этих сетей одним из следующих способов:

а) в стальных трубах;

б) экранированными кабелями;

в) проводами со скрученными жилами (т.н. «витой парой»);

г) в металлических коробах с разделительными перегородками.

2.3.3. Прокладка слаботочной сети через вентиляционные и лифтовые шахты

— в вентиляционных каналах и шахтах прокладка проводов и кабелей не допускается;

— в шахте лифта разрешается прокладывать провода и кабели только диспетчеризации, возможно открытым способом.

2.4. Маркировка

— в случае установки собственных шкафов с оборудованием необходимо нанести на них соответствующую маркировку, а также указать телефон для экстренной связи в аварийных и других нештатных ситуациях;

— проложенные кабели маркируются бирками, на которых указываются марка кабеля и организация, которой принадлежит кабель;

— концы жил кабелей, а также клеммы в ответвительных, соединительных и распределительных коробках, боксах, плинтах и других устройствах, используемые для различных сетей, должны иметь четкую окраску и бирки с указанием назначения сетей;

— панели щита противопожарных устройств, аппараты защиты и управления линий, питающих противопожарные устройства, расположенные на ВРУ (ГРЩ), должны иметь отличительную окраску (красную).

— маркировка должна соответствовать данным, указанным в паспорте дома.

2.5. Защита кабелей от механического воздействия

— провода и кабели, прокладываемые открыто, до высоты 2,5 м от уровня земли, пола помещений или перекрытия чердаков защищаются от механических повреждений металлическими профилями или прокладываются в пластмассовых трубах, либо в металлорукавах. Кабели, проложенные снаружи здания под водосточными трубами, пожарными лестницами и окнами, защищаются от механических повреждений металлическими накладками.

3. Доступ и контроль

3.1. Доступ в технологические помещения многоквартирного жилого дома предприятий и организаций для выполнения эксплуатационных работ на слаботочных сетях осуществляется по согласованию этого вопроса с управляющей организацией.

3.2. В целях контроля за правильностью размещения слаботочных сетей в многоквартирном жилом доме, лицо, осуществляющее размещение и эксплуатацию сетей, регулярно проводит инвентаризацию собственных сетей и оборудования, создает «паспорт дома», в котором указывается:

- количество сетей, шкафов и иного оборудования, размещенных в технических помещениях дома, схема их размещения с привязками к капитальным стенам здания и соответствующим сооружениям.
- тип и марка оборудования и кабелей, размещенных в технических помещениях дома
- наличие разрешительной документации, в том числе согласованного проекта, договора с управляющей компанией, договора с энергоснабжающей организацией.

3.3. Контроль за соблюдением требований правил размещения слаботочных сетей, проверка юридических и технических оснований размещения слаботочного оборудования, а также устранения предпосылок, способствующих возникновению террористических актов и экстремистской деятельности, противодействие незаконному размещению слаботочного оборудования, в каждом жилом доме возлагается на управляющую организацию и Совет дома.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕИСПОЛНЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ

4.1. Ответственность за нарушение требований размещения слаботочных сетей в многоквартирных домах возлагается на владельца сети в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Управляющая организация вправе самостоятельно произвести демонтаж кабелей, шкафов и иного оборудования, размещенного без соблюдения требований п. 2.4. настоящего Положения о маркировке.

Управляющая организация: Общество с ограниченной ответственностью «Комплекс-А» ИНН 3025010648 КПП 302501001 ОГРН 1143025000909 Юридический адрес: 414057, г. Астрахань, ул. Звездная, д. 3Д/3 корп. 4 каб. 302 Директор _____ Тихонов О.В.	Заказчик: Собственники многоквартирного дома по адресу: г. Астрахань, ул. Куликова, д. 79 корп.2 в лице председателя Совета дома Храповой Марины Викторовны г. Астрахань, ул. Куликова д. 79 корп. 2 кв. 62 Председатель совета дома_____ Храпова М.В.