

ДОГОВОР № 2/24
на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома
с подземным паркингом (машино-местами)

г. Санкт-Петербург

« 02 » 12 2024 года

Собственник жилого/нежилого помещения № _____
(далее – Помещение) в многоквартирном доме с подземным паркингом (машино-местами), расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Динамо, дом 2а, литера А (далее - Многоквартирный дом)

(Ф.И.О. физического лица / наименование юридического лица)

именуемый в дальнейшем "Собственник" («Собственники», «Потребитель», «Потребители», с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «ГОРОДСКИЕ РЕШЕНИЯ»** – лицензия №Л045-01119-78/01514597 от 12.11.2024г. выдана Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга, в лице Генерального директора Стрижкина Егора Геннадьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**» с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Целью настоящего Договора является Управление Многоквартирным домом, в том числе, Управление подземным паркингом (машино-местами), а также обеспечение прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению Общим имуществом. Заключая настоящий Договор, Собственник исполняет свою обязанность по выбору способа управления домом, предусмотренную п.2 ст. 161 ЖК РФ и дает согласие на обработку персональных данных.

Целью настоящего Договора также является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования общим имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в данном МКД.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых/нежилых помещений в МКД.

1.3. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания которые будут иметь значение, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

1.4. Управляющая организация обязуется в течение согласованного в разделе 6 настоящего Договора срока за плату выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению, надлежащему содержанию, текущему ремонту, техническому обслуживанию общего имущества в Многоквартирном доме с подземным паркингом (машино-местами), находящемся по адресу: г.Санкт-Петербург,, проспект Динамо, дом 2а, Литер «А» в границах эксплуатационной ответственности (Приложение №4 к настоящему Договору).

1.5. Местом исполнения Договора является место нахождения Многоквартирного дома. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.6. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанным в Приложении №5 к настоящему Договору, в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в Приложении №4 к настоящему Договору.

1.7. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, техническое обслуживание и прочие виды услуг и работ устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором (Приложение №5).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник передает, а Управляющая компания принимает на себя полномочия по Управлению, надлежащему содержанию, текущему ремонту, техническому обслуживанию и распоряжению общим имуществом Многоквартирного дома, в том числе подземным паркингом (машино-местами), а именно:

2.1.1. выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от своего имени или от имени Потребителя и за счет Потребителя;

2.1.2. представление интересов Потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;

2.1.3 выполнение работ и оказание услуг по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту, прочих услуг, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения – выполнение работ по Капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или

частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с Управляющими и Обслуживающими организациями, как на отдельные виды работ, так и на услуги по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту;

2.1.4. выполнение работ и оказание услуг по Содержанию и Техническому обслуживанию подземного паркинга, в том числе с привлечением третьих лиц. Работы по Содержанию и Техническому обслуживанию могут выполняться самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг;

2.1.5. контроль и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими организациями и третьими лицами, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям жилищных, Коммунальных и прочих услуг;

2.1.6. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

2.1.7. расчет размера, начисление, сбор, перерасчет и перечисление платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, техническое обслуживание, Коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, в том числе операторам по начислению платежей;

2.1.8. установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств путем составления соответствующих актов;

2.1.9. установление и фиксирование фактов проживания/не проживания Собственников, совместно проживающих с ними лиц путем составления соответствующих актов;

2.1.10. установление фактов причинения вреда имуществу Потребителей, а также общему имуществу многоквартирного дома, в том числе, подземному паркингу;

2.1.11. подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту, техническому обслуживанию и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника, в том числе подземного паркинга;

2.1.12. проверка технического состояния Общего имущества многоквартирного дома/подземного паркинга (машино-мест);

2.1.13. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего и Капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества; подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, технического обслуживания и Капитального ремонта, в том числе подземного паркинга (машино-мест);

2.1.14. расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;

2.1.15. принятие, хранение и передача технической документации на МКД/подземный паркинг (машино-места) и иных связанных с управлением документов, полученных от Застройщика, и предусмотренных Правилами содержания общего имущества в порядке, установленном Правилами осуществления деятельности по управлению МКД, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.1.16. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении/основанием для пользования подземным паркингом (машино-местами);

2.1.17. прием и рассмотрение обращений, жалоб Потребителей на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

2.1.18. выдача Потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий;

2.1.19. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

2.1.20. реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.1.21. организация доступа в Многоквартирный дом своими силами (служба диспетчеров) и/или путем привлечения специализированных охранных организаций/организация доступа в подземный паркинг своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций;

2.1.22. распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) в интересах Собственников, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, оплату прочих услуг.

2.1.23. составление перечня Общего имущества;

2.1.24. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом/подземным паркингом;

2.1.25. выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников;

2.2. Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнем работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, установленным условиями настоящего Договора.

2.3. Содержание и техническое обслуживание помещения подземного паркинга (машино-мест) осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию, установленным условиями настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

- 3.1.1. принять полномочия по Управлению общим имуществом Многоквартирного дома/подземным паркингом в полном составе, соответствующем проекту;
- 3.1.2. исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных частью 2 настоящего Договора;

- 3.1.3. в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора и перерасчета платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, техническое обслуживание, Коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств;
- 3.1.4. предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора собственникам Помещений в Многоквартирном доме в соответствии с законодательством Российской Федерации путем размещения на официальном сайте Управляющей компании в сети интернет;
- 3.1.5. рассматривать обращения, заявления Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме, связанные с управлением Многоквартирным домом, содержанием и ремонтом жилого/нежилого помещения, техническим содержанием и ремонтом общего имущества Собственников помещений, предоставлением коммунальных и прочих услуг в многоквартирном доме/подземного паркинга в тридцатидневный срок, а также вести их учет, своевременно принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков;
- 3.1.6. обеспечить подготовку МКД, его оборудования и придомовой территории к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды;
- 3.1.7. обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, обслуживание инженерных систем МКД (лифты, автоматическая противопожарная защита, видеонаблюдение, домофон, системы дымоудаления и подпора воздуха, индивидуальные тепловые пункты, распределительные устройства и т.п.), а также выполнять заявки Собственника помещения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, в том числе обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других согласно действующих норм и правил законодательства РФ;
- 3.1.8. на основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу МКД и (или) имуществу и (или) помещению(ям) Собственника, в соответствии с действующим законодательством РФ;
- 3.1.9. осуществлять прием, хранение и передачу технической документации на МКД и иных связанных с управлением документов, полученных от застройщика, и предусмотренных Правилами содержания общего имущества в порядке, установленном Правилами осуществления деятельности по управлению МКД;
- 3.1.10. ежемесячно снимать показания коллективного (общедомового) прибора учета и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета;
- 3.1.11. принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов;
- 3.1.12. обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности;
- 3.1.13. информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, не позднее 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 3.1.14. осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению МКД в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации;
- 3.1.15. осуществлять сбор, обновление и хранение информации о Собственниках, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;
- 3.1.16. не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику не передавать ее иным лицам, (в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим Договором;
- 3.1.17. принимать от Собственников оплату за выполненные работы, оказанные/предоставленные услуги Управляющей организацией;
- 3.1.19. по требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени);
- 3.1.19. организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся исполнения условий данного Договора.

В случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора и/или иных обращений, Управляющая организация, в срок, установленный действующим законодательством РФ, обязана рассмотреть жалобу, претензию или обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы, претензии или обращения;

3.1.20. Заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено).

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. выполнять работы и услуги по Содержанию и Текущему, Капитальному ремонту, техническому обслуживанию самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы; выдавать предписание об устранении выявленных Управляющей компанией нарушений;

- 3.2.2. производить расчет, начисление, сбор и перерасчет платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, техническое обслуживание, Коммунальные и прочие услуги, а также целевые сборы, самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц; устанавливать размер платы за содержание и техническое обслуживание подземного паркинга (машино-мест) исходя из необходимых затрат, прочие услуги (Приложение №5), а также производить сбор и перерасчет такой платы;
- 3.2.3. принимать участие в общих собраниях Собственников;
- 3.2.4. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;
- 3.2.5. совершать юридически значимые и иные действия в целях исполнения настоящего Договора;
- 3.2.6. принимать меры по взысканию задолженности Потребителей по оплате за содержание и ремонт жилого/не жилого помещения, Коммунальные и прочие услуги, за управление, техническое обслуживание и прочие услуги подземного паркинга;
- 3.2.7. представлять интересы Потребителей по защите прав, связанных с обеспечением их Коммунальными и прочими услугами;
- 3.2.8. Осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, проверку технического состояния приборов учета;
- 3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом МКД, находящегося в помещениях Собственника;
- 3.2.10. средства, полученные за счет экономии предоставляемых Коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением Коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, текущему обслуживанию, оплату работ по Капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, получать в качестве вознаграждения по итогам года;
- 3.2.11. Требовать допускать, в заранее согласованное с Собственником помещения время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества МКД, находящегося внутри помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, для локализации или ликвидации аварий - в любое время;
- 3.2.12. Организовать доступ (проникновение) в помещение Собственника при его отсутствии в случае возникновения опасности для граждан, их имущества и /или общего имущества МКД (авария на инженерных сетях, пожар и т.д.), в присутствии двух свидетелей из числа проживающих в доме, представителя Управляющей организации, а также, сотрудника правоохранительных органов, приняв меры для уведомления Собственника помещения или контактного лица, указанного в п. 3.3.12 Договора, о возникновении опасности. Расходы Управляющей организации, понесенные для организации доступа, обязано возместить виновное лицо.

По факту доступа (проникновения) составляется акт, в котором указывается причина доступа (проникновения), произведенные работы, осмотры, повреждения, возникшие вследствие доступа (проникновения) и т.д., с указанием промежутков времени нахождения в помещении Собственника, мер по закрытию помещения. Акт составляется в двух экземплярах, один из которых должен быть направлен Собственнику помещения, либо его уполномоченному представителю, либо арендатору, другой экземпляр остаётся в Управляющей организации;

3.2.6. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за содержание и текущий ремонт, техническое обслуживание общего имущества МКД, за предоставление коммунальных услуг (в том числе на общедомовые нужды), прочие услуги, уплаты неустоек (пеней), если в соответствии с действующим законодательством не установлен иной порядок;

3.2.13. Размещать социальную информацию на оборотной стороне квитанции, ежемесячно доставляемой Собственникам.

3.2.14. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу МКД, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет по отдельным дополнительным (разовым) договорам;

3.2.15. Управляющая организация вправе за отдельную плату оказывать Собственнику дополнительные услуги и выполнять иные работы в целях содержания и текущего ремонта общего имущества МКД, не вошедшие в перечень услуг работ, указанных в Приложении № 5 к Договору.

3.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

3. Собственник обязуется:

3.1. передать Управляющей компании полномочия по Управлению Многоквартирным домом, в том числе полномочия по управлению, техническому обслуживанию и распоряжению общим имуществом подземного паркинга (машино-мест), предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

3.2. своевременно и в полном объеме вносить Плату за Управление, Содержание, Текущий ремонт, техническое обслуживание, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.3. использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

3.4. бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.5. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу;

3.3.6. соблюдать права и законные интересы соседей, Правила проживания (Приложение № 7), Правила внутреннего распорядка при проведении ремонтных работ, иные локальные акты Управляющей компании, а также соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в сантехническое оборудование мусора, твердых бытовых и строительных отходов, не сливать жидкие бытовые отходы, засоряющих канализацию;

3.3.7. соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

3.3.8. в случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей компанией возможность их установки в Помещении;

3.3.9. проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;

3.3.10. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, а также иных мест общего пользования;

3.3.11. немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.12. предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), которые могут обеспечить доступ к Помещениям Собственника в случае его временного отсутствия для проведения аварийных работ;

3.3.13. допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

3.3.14. с момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом (по электронной почте, факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую компанию;

3.3.15. не передавать предусмотренные частью 2 настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;

3.3.16. представить в Управляющую компанию копию свидетельства (выписки из ЕГРН) о регистрации права собственности на помещение и оригинал для сверки;

3.3.17. при отчуждении Помещения третьим лицам в течение трех дней с момента передачи права собственности на Помещение предоставить в Управляющую компанию сведения о новом собственнике помещения и дате перехода права собственности;

3.3.18. в случае сдачи помещения в аренду предоставить Управляющей компании информацию об арендаторах;

3.3.19. добросовестно исполнять свои обязанности, предусмотренные настоящим Договором, действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в целях учета коммунальных ресурсов добросовестно пользоваться индивидуальными приборами учета, своевременно подать заявку на опломбировку индивидуальных приборов учета в Управляющую компанию, своевременно производить поверку индивидуальных приборов учета, а также ежемесячно в период с 20 по 25 число каждого месяца подавать в Управляющую компанию показания индивидуальных приборов учета. В случае отсутствия показаний приборов учета оплата за соответствующий вид коммунальной услуги начисляется Управляющей компанией в порядке, предусмотренном действующим законодательством, Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354. "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

При не предоставлении показаний индивидуальных приборов учета, объем коммунальных услуг электроснабжения, водоснабжения, водоотведения будет определяться без учета показаний счетчиков, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, если отсутствуют сведения о среднем расходе за три предыдущих месяца.

3.3.20. при обнаружении неисправностей в помещении, немедленно принять возможные меры по их устранению. В необходимых случаях сообщить о них Управляющей организации или уполномоченным ею организациям;

3.3.21. содержать в чистоте и порядке подсобные помещения, балконы и лоджии; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, определенные Управляющей организацией;

3.3.22. не курить в помещениях, входящих в состав общего имущества МКД;

3.3.23. не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 8.00 в будние дни, с 22 до 12 часов в выходные и нерабочие праздничные дни (ремонтные работы производить только в период с 12.00 до 19.00), во все дни соблюдать тихий час в период с 13.00 до 15.00;

3.3.24. Собственнику не разрешается самовольно осуществлять работы по переустройству и перепланировке мест общего пользования, а также общего имущества МКД, без решения общего собрания собственников.

3.3.25. Участвовать в расходах по развитию придомовой территории и внутренних коммуникаций дома, охранительной инфраструктуры, и других услуг и работ, путем внесения целевых платежей, утвержденных решением общего собрания собственников, рассчитанных Управляющей организацией в соответствии с рыночной стоимостью;

3.3.26. При проведении в помещении Собственника ремонтных и строительных работ, Собственник обязан осуществить вывоз строительного мусора самостоятельно или оплатить его вывоз по согласованию с Управляющей организацией.

Вывоз строительного мусора не является коммунальной услугой и не входит в состав услуги по вывозу коммунальных отходов. Мероприятия по вывозу строительного мусора выполняет лицо, которое производит строительный мусор, если иной порядок вывоза строительного мусора не предусмотрен решением общего собрания собственников, либо соглашением между Собственником и Управляющей организацией, которые основаны на

возмещении Собственником расходов по вывозу строительного мусора;

3.3.27. Обеспечивать за свой счет:

1) обслуживание и текущий ремонт электросетей, электроприборов, охранно-противопожарных, других слаботочных устройств, инженерных коммуникаций и внутриквартирного оборудования от границ раздела эксплуатационной ответственности;

2) уборку снега и наледей с оконных и витражных конструкций, с балконов, террас;

3) уборку снега и наледей эксплуатируемой кровли, обслуживание и текущий ремонт участков эксплуатируемой кровли, имеющейся в собственности Собственника;

4) уборку и ремонт объектов и элементов благоустройства, ступеней, крылец при входах в помещение Собственника (для нежилых помещений).

5) проведение сертификации, получение допуска в эксплуатацию электроустановки нежилого помещения, пломбирование электросчетчика инспектором энергоснабжающей организации (распространяется на владельцев квартир) в случае, если электромонтажные работы проводились силами Собственника и вне состава основного проекта.

3.3.28. Собственник нежилого помещения обязан заключать самостоятельно договоры на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями, и предоставлять копию указанного договора со всеми приложениями, а также документы, подтверждающие законные основания присоединения энергопринимающих устройств Собственника к объектам электрохозяйства (акт тех.присоединения) в адрес Управляющей организации;

3.3.29. Соблюдать следующие требования:

а) не подключать несанкционированно оборудование Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

б) не осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и не совершать иные действия, в результате которых в жилом помещении Собственника будет поддерживаться температура воздуха ниже 12°C;

в) не производить перенос инженерных сетей;

г) не устанавливать, не подключать и не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственников;

д) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

е) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

ж) не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

з) не демонтировать и/или не отключать самовольно обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на МКД;

и) не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на МКД;

к) не нарушать самовольно пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), не демонтировать приборы учета и не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

л) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования, в порядке установленном законодательством РФ;

м) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

н) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в МКД;

о) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

п) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в МКД.

3.3.30. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 рабочих дней сведения:

а) о завершении работ по переустройству и перепланировке Помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета и т.п.);

б) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно

проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (Собственники жилых помещений);

в) об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные; необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений).

3.3.31. собственник обязан обеспечить доступ в занимаемое помещение представителей Управляющей организации, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт МКД и находящегося в нем общего имущества МКД для осмотра в установленных законом случаях технического и санитарного состояния квартиры, санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в ней; для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, общему имуществу МКД, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема; иных мероприятий в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время;

3.3.32. собственник обязан содержать принадлежащее ему имущество в надлежащем состоянии (соответствующем требованиям законодательства РФ), не допускать переоборудования и перепланировок без соответствующего разрешения, не допускать использования общего имущества МКД без решения общего собрания Собственников помещений. Собственник самостоятельно несет ответственность за состояние и правильную эксплуатацию внутриквартирного оборудования, равно как обязуется за свой счет осуществлять поддержание данного оборудования в надлежащем состоянии. Ответственность за вред, причиненный Собственнику и/или третьим лицам вследствие несоблюдения технических требований, несет Собственник;

3.3.33. При вселении в приобретенное жилое помещение, при начале эксплуатации приобретенного помещения, обязан обратиться в Управляющую организацию и предоставить следующие документы:

- копию документа, подтверждающего право Собственности на помещение;
- копию паспорта/учредительных документов, а также документов, подтверждающих полномочия

действовать от имени организации;

3.3.34. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ и СПб законодательством Российской Федерации.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. на получение услуг установленного качества, оказываемых Управляющей организацией или организациями, привлеченными Управляющей организацией для управления, коммунального обеспечения, содержания и технического обслуживания МКД;

3.4.2. осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору управления МКД в соответствии с разделом 7 настоящего Договора;

3.4.3. привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде;

3.4.4. требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

3.4.5. требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору;

3.4.6. получать от Управляющей организации сведения о правильности начисления предъявленных по платежному документу к уплате размера платы по Договору, о наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией пеней;

3.4.7. требовать от работников Управляющей организации или её представителей предъявления документов, подтверждающих их личность и наличие у них полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением МКД;

3.4.8. по всем спорным вопросам, возникающим у Собственников в отношениях с представителями Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию;

3.4.9. требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора и раскрытия информации о деятельности по управлению МКД в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти;

3.4.10. быть инициатором и принимать участие в общих собраниях Собственников МКД;

3.4.11. осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации;

3.4.12. владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения;

3.4.13. требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных частью 2 настоящего Договора.

5. Собственник не вправе:

- 3.5.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества;
- 3.5.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети 220В, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- 3.5.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);
- 3.5.4. нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных слуг;
- 3.5.5. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;
- 3.5.6. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

- 4.1. Собственник оплачивает работы и услуги по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, техническому обслуживанию, предоставлению коммунальных услуг, предоставлению прочих работ, услуг, в том числе работ, оказанных услуг в подземном паркинге (машино-места) на основании выставленных Управляющей организацией счетов, с момента принятия помещения в МКД по передаточному акту или иному документу о передаче помещения.
- 4.2. Расчетный период для оплаты по настоящему договору устанавливается равным календарному месяцу.
- 4.3. Размер платы за управление, техническое обслуживание за содержание и ремонт общего имущества, прочие работы и услуги в Многоквартирном доме устанавливается соразмерно доле собственника в праве общей собственности на это имущество от общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
- 4.4. Размер платы за предоставление услуг по управлению Многоквартирным домом, техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определяется путем умножения тарифов на общую площадь помещений, принадлежащих собственнику.
- 4.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N354.
- 4.6. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.
- 4.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт помещения подлежит изменению в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. N491.
- 4.8. Перерасчет размера платы за период временного отсутствия потребителей (собственников, пользователей) производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N354.
- 4.9. Собственник помещений вносит плату за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, техническое обслуживание, коммунальные и прочие услуги и работы ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, на основании выставленных ему платежных документов, представленных не позднее третьего числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, на расчетный счет Управляющей организации.
- 4.10. В случае изменения банковского счета Управляющая организация вносит соответствующие изменения в платежные документы.
- 11. Стороны согласовали, что плата за исполнение обязательств, предусмотренных п.п.2.1.21, 2.1.24-2.1.25 настоящего Договора устанавливается Управляющей компанией в соответствии с фактической стоимостью оказываемых услуг, исходя из необходимых затрат и условий договоров, заключенных исполнителями соответствующих услуг.
- 12. Неиспользование собственником помещения не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги.
- 13. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, техническое обслуживание

и прочие виды услуг и работ устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором и Приложение №5.

4.14. Стороны согласовали, что размер платы (по каждой позиции), установленный настоящим Договором (Приложение № 5), Управляющей организацией в одностороннем порядке (без проведения общего собрания собственников) может быть ежегодно индексируется на уровень изменения потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с основными положениями определения индекса потребительских цен.

4.15. Стороны согласовали, что размер платы за исполнение обязательств, предусмотренных п.2.3. настоящего Договора, а также порядок ее внесения, устанавливается Управляющей компанией исходя из необходимых затрат и в соответствии с действующим законодательством и Приложением №5 настоящего Договора и может быть индексируется согласно п.4.14 настоящего Договора.

4.16. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату.

4.17. Неиспользование Собственником помещения не является основанием для невнесения платы Управляющей организации за выполненные работы и оказанные/ предоставленные услуги.

4.18. При отсутствии в платежном документе Собственника сведений, позволяющих отнести платеж на конкретный период, или отсутствии сведений о виде платежа (задолженность определенного месяца, оплата текущего платежа, сумма пени, авансовый платеж и пр.), поступившая сумма засчитывается в оплату ранее возникшей задолженности, а при отсутствии задолженности - считается авансовым платежом. При разнесении платежей в счет погашения ранее возникшей задолженности, в первую очередь закрываются суммы задолженности с более ранней датой возникновения. Сумма расчетной пени выводится ежемесячно в квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг.

4.19. Стороны договорились о распределении объема коммунального ресурса в размере превышения объема коммунального ресурса, предоставленного на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества МКД, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.20. Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ, принятых уполномоченным лицом в порядке, определенном настоящим Договором, в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, подлежат возмещению Управляющей организации Собственниками помещений. Расходы возмещаются путем оплаты каждым Собственником помещений стоимости выполненных непредвиденных неотложных работ соразмерно его доле в общем имуществе МКД, исходя из размера ежемесячного возмещения, определяемого из расчета не выше ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в соответствующем году действия Договора, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого Собственника, или до принятия иного решения на общем собрании Собственников, либо до достижения соглашения об изменении Перечня работ и услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

Информация об объемах и стоимости непредвиденных неотложных работ должна быть доведена до Собственников путем размещения в платежном документе объявления за 30 дней до выставления сумм к оплате указанных работ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.2. Управляющая организация не несет ответственности за действия третьих лиц, оказывающих услуги по прямым договорам с Собственниками.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности за снижение качества предоставляемых услуг, возникшее по вине Собственника при ненадлежащем исполнении им обязанностей по настоящему Договору.

5.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- наступления обстоятельств непреодолимой силы (война, военные действия, забастовки, эпидемии, землетрясения, наводнения, ураганный ветер и другие форм-мажорные события) прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего Договора, то есть таких обстоятельств, которые независимо от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.4. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Договор заключен на 5 (лет) и действует с 02.12.2024г., т.е. с даты принятия решения общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме об избрании управляющей организации, но не ранее даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления этим домом.

6.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора за 30 (тридцать) дней до окончания срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

6.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг, работ) во время действия настоящего Договора.

6.4. Стороны согласовали, что при принятии Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей компании по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей компанией на инвестирование в Общее имущество, до даты расторжения Договора.

6.5. В случае расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствии такового любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ

УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственниками (уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, по месту исполнения договора – г. Санкт-Петербург, проспект Динамо, дом 2а, Литер «А».

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9.2. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

9.3. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9.5. В случае принятия собственниками помещений решения о заключении собственниками помещений, действующими от своего имени, договора холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, положения настоящего договора в части предоставления коммунальных услуг собственникам помещений МКД, утрачивают свою силу с момента заключения собственниками вышеуказанных договоров с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

9.6. Согласие на обработку персональных данных.

Собственники настоящим дают согласие на обработку своих персональных данных в порядке и на условиях, изложенных в настоящем пункте.

9.6.1. Собственники дают согласие на обработку Управляющей организации своих персональных данных, то есть совершение следующих действий: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, (обновление, изменение), использование, распространение (для взыскания задолженности), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, при этом описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», с целью исполнения настоящего Договора;

9.6.2. Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие:

- фамилия, имя, отчество;
- адрес регистрации и фактического проживания;
- место рождения; дата, месяц и год рождения;
- гражданство;
- ксерокопия документа, удостоверяющего личность;
- номер мобильного телефона;
- адрес электронной почты;
- иная информация, содержащаяся в документах, предоставленных Собственником помещения (персональные данные).

9.6.3. Настоящее согласие на обработку персональных данных Собственников действует на время действия обязательств по Договору.

9.7. Приложения к Договору:

Приложение № 1 «Термины и их толкование»;

Приложение № 2 «Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома»;

Приложение № 3 «Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов»;

Приложение №4 «Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной принадлежности»;

Приложение №5 «Перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, информация о тарифах»;

Приложение №6 «Перечень коммунальных услуг и условия их предоставления управляющей организацией, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные услуги (ресурсы) и порядке определения размера платы за коммунальные услуги»;

Приложение №7 «Правила проживания в многоквартирном доме и использования общего имущества собственников помещений многоквартирного дома».

9.РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «ГОРОДСКИЕ РЕШЕНИЯ»

ИНН/КПП 7814842880/781401001

ОГРН 1247800087776

Адрес: 197374, г. Санкт-Петербург,

ул. Мебельная, д.1, литера Д,

помещ.1-Н

ПАО Сбербанк

к/с 30101 810 5 0000 0000653

р/с 40702810355000140743

БИК 044030653

Собственник:

Тел. _____

e-mail: _____

Генеральный директор



/Стрижкин Е.Г./

_____/_____

ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Многоквартирный дом – расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Динамо, дом 2а, литера А, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем Многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

Помещение – часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Подземный паркинг (машино-места) расположен на подземном этаже в МКД по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Динамо, дом 2а, литера А.

Общее имущество многоквартирного дома – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых Помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. В состав Общего имущества входят обслуживающие более одного Помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Помещения в Многоквартирном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Общее имущество подземного паркинга (машино-мест) – имущество, являющееся принадлежностью к помещению подземного паркинга, находящееся в общей долевой собственности Собственников, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к указанному помещению, тесно связанное с ним назначением и следующее его судьбе. В состав Общего имущества входят проезды, обслуживающее оборудование (система АППЗ, система вентиляции, система отопления, система электроснабжения, система водоснабжения, система водоотведения, лифтовое оборудование, видеонаблюдение, система контроля удаленного доступа), а также автоматические въездные ворота (1 шт.).

Собственник – правообладатель/собственник жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

Потребитель – Собственник и/или наниматель Помещения, у которого имеются отвечающие установленным техническим требованиям энергопринимающие устройства, присоединенные к сетям Ресурсоснабжающей организации, и другое необходимое оборудование.

Коммунальные услуги – предоставляемые Потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (при наличии), услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО), отведение сточных вод.

Содержание – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких коммунальных отходов в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг.

Техническое обслуживание подземного паркинга – обслуживание оборудования (система АППЗ за исключением системы вентиляции, система отопления, система электроснабжения), общих коммуникаций в соответствии с требованиями Собственника и с установленным нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ перечнем связанных с таким обслуживанием работ. Перечень работ по Техническому обслуживанию установлен в Приложении № 5 к настоящему Договору.

Текущий ремонт многоквартирного дома – ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и с установленным нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ перечнем связанных с таким ремонтом работ.

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

относительно перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, их стоимости, а также подготовленного расчета размера платежа за капитальный ремонт для каждого Собственника.

Плата за содержание и ремонт нежилого/жилого помещения для Собственника – платеж, взимаемый с Собственника за исполнение обязательств Управляющей организации, предусмотренных настоящим Договором, по управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества. В случае принятия Собственниками решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника, Плата за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения для Собственника включает плату за Капитальный ремонт.

Доля участия - доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади, принадлежащей Собственнику Помещения к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу.

Управление Многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение Содержания, Текущего и Капитального ремонта и организацию обеспечения Потребителей Коммунальными и прочими услугами в интересах Собственников Помещений как потребителей жилищных, Коммунальных и прочих услуг.

Ресурсоснабжающие организации – юридическое лицо, осуществляющее продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных вод).

Обслуживающие организации – организации, предоставляющие услуги Потребителям.

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины применимы ко всему Договору.

ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация
ООО «Городские решения»
Генеральный директор



Собственник:

_____ / _____ /

Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: Российская Федерация, Санкт-Петербург, пр., Динамо д2 лит «А»
2. Кадастровый номер многоквартирного дома 78:07:0003222:3008
3. Серия, тип постройки: индивидуальный проект
4. Год постройки: 2024
5. Количество этажей: 1-6 в том числе количество подземных этажей 1
6. Наличие подвала -нет
7. Наличие цокольного этажа - нет
8. Наличие мансарды – нет
9. Наличие мезанина - есть
10. Количество квартир: 17 шт.
11. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: 11шт.
12. Строительный объем 28850 м3
13. Площадь:
 - а) Общая площадь здания – 6972,2 м2
 - в том числе:
 - б) общая площадь жилых помещений (за исключением лоджий и балконов, веранд и террас) 3510,3 м2;
 - в) общая площадь встроенно-пристроенных помещений 613,7 м.2;
 - г) площадь помещений общего пользования (с учетом помещений, используемых для обслуживания жилого дома) - 725,24 м2;
 - д) площадь лоджий и балконов, веранд и террас (без/с учетом соответствующих понижающих коэффициентов) -76 м2;
 - е) Общая площадь жилых помещений (с учетом лоджий и балконов с соответствующими понижающими коэффициентами – 3586,3 м2;
 - ж) площадь лестничных клеток –655,3 м2.
14. Количество лестниц – 2 шт

Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)
1	2	3	4
1	Фундаменты	Монолитный железобетонный плитный ростверк на свайном	Без видимых дефектов
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитные железобетонные с утеплением минераловатными	Без видимых дефектов
	б. Перегородки	Кирпичные, газобетонные	Без видимых дефектов
3	Перекрытия	чердачное	Монолитная железобетонная плита
		междуэтажное	Монолитная железобетонная плита
		надподвальное	Монолитная железобетонная плита
4	Крыша	Плоская с внутренним водостоком	Без видимых дефектов
5	Полы	Линолеум, керамическая плитка, керамогранит, бетонные	Без видимых дефектов

**Перечень технической документации на многоквартирный дом
и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов**

N п/п	Наименование документа																		
	1. Техническая документация на многоквартирный дом																		
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на Многоквартирный дом)																		
2.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%; vertical-align: top;">Акты осмотра, проверки Состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:</td><td style="vertical-align: top;">4.1. инженерных коммуникаций</td></tr> <tr> <td></td><td>4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета</td></tr> <tr> <td></td><td>4.3. общих (квартирных) приборов учета</td></tr> <tr> <td></td><td>4.4. индивидуальных приборов учета</td></tr> <tr> <td></td><td>4.5. механического оборудования</td></tr> <tr> <td></td><td>4.6. электрического оборудования</td></tr> <tr> <td></td><td>4.7. санитарно-технического оборудования</td></tr> <tr> <td></td><td>4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования</td></tr> <tr> <td></td><td>4.9. отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества)</td></tr> </table>	Акты осмотра, проверки Состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета		4.3. общих (квартирных) приборов учета		4.4. индивидуальных приборов учета		4.5. механического оборудования		4.6. электрического оборудования		4.7. санитарно-технического оборудования		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования		4.9. отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества)
Акты осмотра, проверки Состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций																		
	4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета																		
	4.3. общих (квартирных) приборов учета																		
	4.4. индивидуальных приборов учета																		
	4.5. механического оборудования																		
	4.6. электрического оборудования																		
	4.7. санитарно-технического оборудования																		
	4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования																		
	4.9. отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества)																		
3.	Инструкция по эксплуатации Многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, введенных в эксплуатацию с 01.07.2007)																		
4.	И. иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы																		
5.	Кадастровая карта (план) земельного участка																		
6.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП																		
7.	Проектная, Рабочая, Исполнительная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома																		
8.	Акт приемки в эксплуатацию Многоквартирного дома																		
9.	Акты освидетельствования скрытых работ																		
10.	Протокол измерения шума и вибрации																		
11.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации, Разрешение присоединения к сетям водоснабжения, Разрешения присоединения к сетям газоснабжения																		
12.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими																		
13.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета																		

	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование
14.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки Многоквартирного дома в эксплуатацию
15.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг
16.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг
17.	Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы: - договоры, паспорта, и т.д.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация
ООО «Городские решения»
Генеральный директор


М. П.  Е. Г. Стрижкин

Собственник:

_____ / _____ /

**Характеристика многоквартирного дома
и границы эксплуатационной принадлежности**

1. Характеристика многоквартирного дома

- а) Адрес многоквартирного дома: Российская Федерация, Санкт-Петербург, проспект Динамо, дом 2а, лит А;
- б) год постройки: 2024;
- в) этажность: 1-6 эт., в том числе 1 подземный;
- г) количество квартир: 17 шт.;
- д) общая площадь жилых (с учетом лоджий и балконов, веранд и террас): 3586,3 кв.м.;
- е) площадь нежилых (встроенно-пристроенных) помещений: 613,7 кв. м;
- ж) общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества: 725,24 кв.м.;
- з) степень износа по данным государственного технического учета: 0%;
- и) год последнего комплексного капитального ремонта (или выборочного) - нет;
- н) название и реквизиты документа, содержащего решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции - нет;
- к) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества 1134,00 (без учета площади здания) кв. м;

2. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации

Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Правительством Российской Федерации.

2.1. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору определяются:

2.1.1. По обслуживанию придомовой территории - граница, указанная в кадастровом паспорте многоквартирного дома и акте замера придомовой территории многоквартирного дома;

2.1.2. По обслуживанию внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома:

При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса:

по инженерным сетям водоснабжения – граница, указанная в акте разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности водоснабжения подготовленным ресурсоснабжающей организацией, а в случае его отсутствия –помещения водомерного узла здания (первые запорная арматура);

по инженерным сетям водоотведения - выпуск (выпуска) до первого колодца на линии;

по инженерным сетям электроснабжения - граница, указанная в акте разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок и сооружений напряжением до 1000 В, подготовленном сетевой или ресурсоснабжающей организацией, а в случае его отсутствия –помещения ГРЩ здания вводных автоматов;

по инженерным сетям газоснабжения - место соединения первого запорного устройства с внешней границей газораспределительной сети.

При наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса:

по инженерным сетям электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома - место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

2.2. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

по внутридомовым инженерным системам теплоснабжения, водоснабжения - в месте нахождения первого отключающего (запорно-регулирующего) устройства, расположенного на ответвлениях от стояковых трубопроводов при этом указанные отключающие устройства находятся в эксплуатационной ответственности управляющей организации), при его отсутствии первого сварного (резьбового, паянного) соединения на ответвлениях от стояковых трубопроводов. Обогревающие элементы, находящиеся в жилом (нежилом) помещении и обслуживающие одно помещение в состав общего имущества не включаются

по внутридомовым канализационным системам - в месте расположения первого отводящего устройства от стоякового трубопровода;

по внутридомовым системам электроснабжения (для жилых помещений) – от точки подключения фазных проводов коммутационной аппаратуры в электрошите расположенного в местах общего пользования (нижние клеммы автоматического выключателя) и точки крепления заземляющего и нулевого провода к соответствующим клеммам.

Питающий кабель, отходящий от точек подключения провода, электрооборудования и электрическая разводка внутри помещения (автоматы, электрощиты, розетки, выключатели и т.д.) обслуживается собственником;

По внутридомовым системам электроснабжения (для нежилых помещений) – от точки подключения фазных проводов коммутационной аппаратуры в электрощите расположенного в местах общего пользования (нижние клеммы автоматического выключателя) и точки крепления заземляющего и нулевого провода к соответствующим клеммам. Питающий кабель, отходящий от точек подключения провода, электрооборудования и электрическая разводка внутри помещения (автоматы, электрощиты, розетки, выключатели и т.д.) обслуживается собственником;

По внутридомовым системам электроснабжения (для нежилых помещений в подземной автостоянке) – от точки подключения фазных проводов коммутационной аппаратуры в электрощите расположенного в местах общего пользования (нижние клеммы автоматического выключателя) и точки крепления заземляющего и нулевого провода к соответствующим клеммам. Питающий кабель, отходящий от точек подключения провода, электрооборудования и электрическая разводка внутри помещения (автоматы, электрощиты, розетки, выключатели и т.д.) обслуживается собственником;

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ: Управляющая компания и Собственник обязуются эксплуатировать находящиеся в их ведении оборудование в соответствии с «Правилами технической эксплуатации электрических станций и сетей РФ», ПТЭЭП и «Правилами по охране труда при эксплуатации электроустановок 2013г.», «Правилами пользования электрической и тепловой энергией», руководящими указаниями Ростехнадзора. В случае внезапного исчезновения напряжения на оборудовании Собственника, последний обязан считать свое оборудование под напряжением, так как напряжение может быть подано без предупреждения

По системе вентиляции: точки соединения огнезадерживающего клапана с подводящим воздуховодом, идущим к помещению Собственника

По системам АППЗ: система АППЗ помещений является автономной и обслуживается Собственником самостоятельно или Управляющей компанией по отдельному договору.

По системы кондиционирования – система кондиционирования помещений является автономной и обслуживается Собственником самостоятельно

По слаботочным системам (Интернет, телевидение): точка подключения помещения в этажном щите. Кабельный сети от щита в помещение и оборудование в помещении обслуживает Собственник

ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация
ООО «Городские решения»
Генеральный директор

М/П Стрижкин Е.Г.



Собственник:

_____ / _____ /

Перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, информация о тарифах

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) многоквартирных домов

Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	
Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам.	1 раз в год
Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; 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; Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;	2 раза в год при проведении сезонных осмотров общего имущества
Работы, выполняемые в зданиях с подземной автостоянкой:	
Проверка температурно-влажностного режима подземной автостоянки, помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	1 раз в месяц
Проверка состояния помещений подземной автостоянки, входов прямиков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; Контроль за состоянием дверей, подъёмных ворот подземной автостоянки и технических помещений, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. Проверка/контроль загазованности подземной автостоянки. Выявления и устранения неисправностей.	1 раз в неделю
Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	
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 при проведении сезонных осмотров общего имущества
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 при проведении сезонных осмотров общего имущества
Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения швов между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	2 раза в год при проведении сезонных осмотров общего имущества

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	2 раза в год при проведении сезонных осмотров общего имущества
Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;	2 раза в год при проведении сезонных осмотров общего имущества
Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на 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 при проведении сезонных осмотров общего имущества
Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;	2 раза в год при проведении сезонных осмотров общего имущества
Выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;	2 раза в год при проведении сезонных осмотров общего имущества
Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	2 раза в год при проведении сезонных осмотров общего имущества
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По выявлению
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:	
Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	2 раза в год при проведении сезонных осмотров общего имущества
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 со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	2 раза в год при проведении сезонных осмотров общего имущества
Выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;	2 раза в год при проведении сезонных осмотров общего имущества
Контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	2 раза в год при проведении сезонных осмотров общего имущества
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По выявлению
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;	2 раза в год при проведении сезонных осмотров общего имущества
Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в расчетной 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 при проведении сезонных осмотров общего имущества
Выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов	2 раза в год при проведении сезонных осмотров общего имущества

балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;	осмотров общего имущества
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По выявлению
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	
Проверка кровли на отсутствие протечек;	1 раз в месяц
Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	2 раза в год при проведении сезонных осмотров общего имущества
Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крышу, водоприемных воронок внутреннего водостока;	2 раза в год при проведении сезонных осмотров общего имущества
Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;	2 раза в год при проведении сезонных осмотров общего имущества
Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;	В холодный сезон после каждого выпада обильных осадков
Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;	1 раза в год при проведении сезонного осмотра общего имущества
Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	2 раза в год при проведении сезонных осмотров общего имущества
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 в летний сезон
Проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эксплуатируемой плитки;	1 раз в месяц
При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По выявлению
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	
Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	2 раза в год при проведении сезонных осмотров общего имущества
Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами	2 раза в год при проведении сезонных осмотров общего имущества
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	
Проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;	2 раза в год при проведении сезонных осмотров общего имущества
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	
Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	2 раза в год при проведении сезонных осмотров общего имущества
Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	1 раз в месяц
Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	2 раза в год при проведении сезонных осмотров общего имущества

Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов (при наличии) над входами в здание, в подвалы и над балконами;	1 раз в месяц
Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы) При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	1 раз в месяц
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:	
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; проверка звукоизоляции и огнезащиты;	2 раза в год при проведении сезонных осмотров общего имущества
Проверка звукоизоляции и огнезащиты; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год при проведении сезонных осмотров общего имущества
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов	
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.	1 раз в месяц
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	
Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в месяц

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания помещения временного хранения мусора в многоквартирных домах (при наличии)	
Проверка технического состояния и работоспособности оборудования мусоросборного помещения; при выявлении неисправностей - незамедлительное их устранение;	1 раз в месяц
Чистка, промывка и дезинфекция мусоросборного помещения и ее оборудования; При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в неделю
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:	
Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем	1 раз в месяц
Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	1 раз в месяц
Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений	1 раз в месяц
Проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;	2 раз в год

Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления	1 раз в квартал
Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	2 раза в год при проведении сезонных осмотров общего имущества
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах	
Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;	1 раз в месяц
Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	ежедневно
Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;	1 раз в год после окончания отопительного сезона
Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год после окончания отопительного сезона
Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах	
Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	1 раз в месяц
Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	ежедневно
Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	1 раз в месяц
Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	ежедневно
Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	постоянно
Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	постоянно
Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	2 раза в год при проведении сезонных осмотров общего имущества
Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	по факту
Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год после окончания отопительного сезона
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах	
Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода в систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год после окончания отопительного сезона
Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);	перед началом отопительного сезона
Удаление воздуха из системы отопления;	в период начала отопительного сезона

Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год после окончания отопительного сезона
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме	
Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в год
Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	постоянно
Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	постоянно
Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	постоянно
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме	
Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	ежедневно
Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	1 раз в месяц
Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	По необходимости
Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, и кабин, лестничных площадок и маршей, подступов;	ежедневно
Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон;	1 раз в неделю
Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов); проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков.	1 раз в неделю
Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года	
Очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	ежедневно
Сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	ежедневно
Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	ежедневно
Очистка придомовой территории от наледи и льда;	ежедневно
Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	ежедневно
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	ежедневно
Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года	
Подметание и уборка придомовой территории;	ежедневно
Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;	ежедневно
Уборка и выкашивание газонов, уход за деревьями, садовыми растениями;	по необходимости
Прочистка ливневой канализации; ливнестоков	по необходимости
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.	ежедневно

Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов	
Организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусорной камеры;	постоянно
Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	
Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лестничных проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	1 раз в месяц
Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	По необходимости
Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.	По необходимости

IV. Перечень работ и услуг по Содержанию и Техническому обслуживанию

Перечень работ и услуг, связанных с содержанием Общего имущества и исполнением коммунальных услуг:	
Управление, в том числе бухгалтерское и юридическое сопровождение	в течении всего периода срока действия Договора управления многоквартирным домом
Содержание Общего имущества: проведение технических осмотров Помещения, Общего имущества, проведение профилактических работ, не относящихся к Техническому обслуживанию, по итогам технических осмотров, проведение мероприятий по противопожарной безопасности.	
Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств системы электроснабжения.	
Исполнение коммунальных услуг по, электроснабжению в соответствии с тарифами Санкт-Петербурга	
Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания	
Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений инженерных систем Помещения	
Проведение планово-предупредительного ремонта.	
Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с проверкой всех контактных соединений	
Контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета.	
Зарплата коммунальных услуг Потребителю по инженерным сетям.	
Организация сбора и вывоза твердых коммунальных отходов (ТКО).	
Содержание Помещения и прилегающей территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния	
Уборка стояночных мест, подъездных зон, проездов;	
Уборка, чистка курительных мест и урн, решеток и приямков	
Удаление снега и наледи с подъездных путей	
Подметание территории, уборка мусора, листьев, песка	
Проверка решеток ливневой канализации.	
Перечень работ, связанных с текущим ремонтом.	
Фундаменты: Восстановление поврежденных участков вентиляционных каналов, восстановление въездов в помещение.	в течении всего периода срока действия Договора управления многоквартирным домом
Стены и фасады: Заделка выбоин и трещин на поверхности стен, восстановление участков штукатурки и облицовки.	
Система электроснабжения: замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств, включая электрические сети, электротехническое оборудование и системы, ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях, ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки	

V. Информация о тарифах

Общая площадь жилых (за исключением лоджий и балконов, веранд и террас) и нежилых (встроено-приставных) помещений Объекта - 4095,4 кв.м в т.ч жилых 3510,3 кв.м. и нежилых 585,1 кв.м

РАБОТЫ И УСЛУГИ	Тарифы в рублях с 1м²
Содержание общего имущества	85,46
Текущий ремонт общего имущества	5,7
Уборка лестниц	21,12
Санитарное содержание территории	50,1
Вывоз мусора	4,27
Обслуживание лифта	5,3
Управление многоквартирным домом	233,37
Охрана общего имущества	86,33
Содержание АППЗ	3,25
Эксплуатация коллективных приборов учёта/ЭКПУ	1,25
Коммунальное электроснабжение	факт.
Отопление	факт.
Горячее водоснабжение (ГВС)	факт.
Холодное водоснабжение (ХВС)	факт.
Водоотведение	факт.
ГВС, потребляемое при использовании и содержании общ. имущества	факт.
ХВС, потребляемое при использовании и содержании общ. имущества	факт.
Водоотведение, потребляемое при использовании и содержании общ. имущества	факт.
Радио	факт.
Антенна	факт.
ИТОГО	496,15

Общая площадь помещения паркинга (машиномест и кладовок) 531,3 кв.м

РАБОТЫ И УСЛУГИ	Тарифы в рублях с 1м²
Содержание и тех обслуживание здания	97,06
Обслуживание АППЗ и систем вентиляции	112,4
Санитарное содержание паркинга/машиномест	105,03
Обслуживание авт. шлагбаума и авт.ворот	18,82
Административно-хозяйственные расходы	432,9
Итого	766,21
Коммунальные платежи	
Отопление	факт.
энергопотребление	факт.
горячее водоснабжение (ГВС)	факт.
холодное водоснабжение (ХВС)	факт.

Водоотведение	факт.
Обращение с ТКО	факт.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация
ООО «Городские решения»
Генеральный директор
Стрижков Е.Г.

М.П.



Собственник:

_____ / _____ /

**Перечень коммунальных услуг и
условия их предоставления управляющей организацией,
требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг,
информация о тарифах на коммунальные услуги (ресурсы)
и порядке определения размера платы за коммунальные услуги.**

1. Предоставление коммунальных услуг Собственнику осуществляется круглосуточно (коммунальной услуги по отоплению - круглосуточно в течение отопительного периода), то есть бесперебойно либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг.
 2. Предоставление коммунальных услуг осуществляется в необходимых Собственнику объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг.
 3. Собственнику предоставляются следующие виды коммунальных услуг:
 - холодное водоснабжение, то есть снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по централизованным сетям холодного водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, а также до водоразборной колонки в случае, когда многоквартирный дом не оборудован внутридомовыми инженерными системами холодного водоснабжения;
 - горячее водоснабжение, то есть снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения снабжение горячей водой Собственника осуществляется Управляющей организацией путем производства и предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению с использованием внутридомовых инженерных систем, включающих оборудование, входящее в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (при наличии такого оборудования);
 - водоотведение, то есть отвод бытовых стоков из жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по централизованным сетям водоотведения и внутридомовым инженерным системам;
 - электроснабжение, то есть снабжение электрической энергией, подаваемой по централизованным сетям электроснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;
 - отопление, то есть подача по не централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, нормативной температуры воздуха.
 4. Предоставление коммунальных услуг обеспечивается Управляющей организацией посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов.
 5. Учет объема (количества) коммунальных услуг, предоставленных Собственнику, осуществляется с использованием индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета.
 6. Собственник осуществляет снятие показаний индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета (при наличии) и передачу в Управляющую организацию в следующем порядке и в сроки: ежемесячно с 20-го и не позднее 25 числа текущего месяца. В случае заключения собственником прямого договора с ресурсоснабжающей организацией показания приборов учета подаются непосредственно в ресурсоснабжающую организацию в сроки, определенные РСО.
 7. Управляющая организация не реже одного раза в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении Собственника, то не чаще одного раза в три месяца, проводит проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности представленных Собственником сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, если снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляет Собственник).
- При непредставлении Собственником Управляющей организации показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора-учета в течение шести месяцев подряд Управляющая организация не позднее пятнадцати дней со дня истечения указанного 6-месячного срока проводит указанную проверку и снимает показания прибора учета.
- Указанная проверка, если для ее проведения требуется доступ в жилое/нежилое помещение Собственника, осуществляется Управляющей организацией в следующем порядке:
- Управляющая организация направляет Собственнику способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения, или вручает под роспись письменное извещение с предложением сообщить об удобных для Собственника

- дате (датах) и времени допуска Управляющей организации для совершения проверки и разъяснением последствий бездействия Собственника или его отказа в допуске Управляющей организации к приборам учета.
- 9.2. Собственник обязан в течение семи календарных дней со дня получения указанного извещения сообщить Управляющей организации способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения Управляющей организацией, об удобных для Собственника дате (датах) и времени в течение последующих десяти календарных дней, когда Собственник может обеспечить допуск Управляющей организации в занимаемое им жилое/нежилое помещение для проведения проверки. Если Собственник не может обеспечить допуск Управляющей организации в занимаемое им жилое помещение по причине временного отсутствия, то он обязан сообщить Управляющей организации об иных возможных дате (датах) и времени допуска для проведения проверки.
- 9.3. При невыполнении Собственником указанной в пункте 9.2 обязанности Управляющая организация повторно направляет Собственнику письменное извещение, а Собственник обязан в течение семи календарных дней со дня получения такого извещения сообщить Управляющей организации способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения Управляющей организацией, указанную в пункте 9.2 информацию.
- 9.4. Управляющая организация в согласованные с Собственником дату и время обязана провести проверку и составить акт проверки и передать один экземпляр акта Собственнику. Акт проверки подписывается Управляющей организацией и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта - Управляющей организацией и двумя незаинтересованными лицами.
- 9.5. Если Собственник не ответил на повторное уведомление Управляющей организации либо два и более раз не допустил Управляющую организацию в занимаемое им жилое/нежилое помещение в согласованные Собственником дату и время и при этом в отношении Собственника, проживающего в жилом помещении, у Управляющей организации отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом жилом помещении, Управляющая организация составляет акт об отказе в допуске к прибору учета. Акт об отказе в допуске Управляющей организации к прибору учета, расположенным в жилом/нежилом помещении Собственника, подписывается Управляющей организацией и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта - Управляющей организацией и двумя незаинтересованными лицами. В акте указываются дата и время прибытия Управляющей организации для проведения проверки, причины отказа Собственника в допуске Управляющей организации к приборам учета (если Собственник заявил Управляющей организации о таких причинах), иные сведения, свидетельствующие о действиях (бездействии) Собственника, препятствующих Управляющей организации в проведении проверки. Управляющая организация обязана передать один экземпляр акта Собственнику.
- 9.6. Управляющая организация обязана в течение десяти дней после получения от Собственника, в отношении которого составлен акт об отказе в допуске к прибору учета, заявления о готовности допустить Управляющую организацию в помещение для проверки провести проверку, составить акт проверки и передать один экземпляр акта Собственнику. Акт проверки подписывается Управляющей организацией и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта - Управляющей организацией и двумя незаинтересованными лицами.
10. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственника в случае:
- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;
 - возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;
 - выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;
 - использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей компанией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственника, - с момента выявления нарушения;
 - получения Управляющей организацией предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.
11. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственника, в случае:

(уведомления) Собственника;

- проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через десять рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника.

12. Управляющая организация в случае неполной оплаты Собственником коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) Собственника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

12.1. Управляющая организация в письменной форме направляет Собственнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение двадцати дней со дня передачи Собственнику указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения Собственника путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения).

12.2. При непогашении Собственником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги с предварительным (за трое суток) письменным извещением Собственника путем вручения ему извещения под расписку.

12.3. При отсутствии технической возможности введения ограничения либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении тридцати дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения, с предварительным (за трое суток) письменным извещением Собственника путем вручения ему извещения под расписку.

13. При предоставлении коммунальных услуг Управляющая организация обязуется:

13.1. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. N 354.

13.2. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Собственнику.

13.3. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику.

13.4. Производить в установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. N 354, порядке с учетом особенностей, установленных нормативными актами, регулирующими порядок установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги, в случае если в Субъекте Российской Федерации принято решение об установлении такой социальной нормы, и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия Собственника в занимаемом жилом помещении.

13.5. Производить непосредственно при обращении Собственника проверку правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты Собственника за коммунальные услуги, правильности начисления Собственнику неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать Собственнику документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые Собственнику документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью Управляющей организации.

13.6. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 20-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Собственнику по его требованию в течение одного рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, (квартирных) приборов учета в течение не менее трех лет.

13.7. Осуществлять не реже одного раза в шесть месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния этих приборов учета.

13.8. Принимать от Собственника показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, Интернет и др.), и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности

предоставленных Собственником сведений об их показаниях.

13.9. Уведомлять Собственника не реже одного раза в квартал путем указания в платежных документах о:

- сроках и порядке снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и передачи сведений о показаниях Управляющей организации или уполномоченному ей лицу;
- применении в случае непредставления Собственником сведений о показаниях приборов учета информации для расчета исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса Собственником, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода);
- последствиях недопуска Собственником Управляющей организации или уполномоченного ей лица в согласованные дату и время в занимаемое Собственником жилое/нежилое помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее предоставленных Собственником сведений о показаниях приборов учета;
- последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в жилом/нежилом помещении Собственника, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

13.10 Принимать в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. N 354, сообщения Собственника о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника.

13.11 Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственника на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение трех рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять Собственнику ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа. При поступлении жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) от Собственника об обнаружении запаха газа в помещениях либо на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы и в случае обнаружения утечки газа обеспечить безопасность людей и ликвидацию обнаруженной утечки.

13.13 Информировать Собственника в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. N 354, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

13.14 Информировать Собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за десять рабочих дней до начала перерыва.

13.15 Согласовать с Собственником устно время доступа в занимаемое им жилое/нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за три рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;
- номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее пяти рабочих дней со дня получения уведомления;
- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

13.16 Предоставить Собственнику путем размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных в помещении Управляющей организации в месте, доступном для всех потребителей, следующую информацию:

- сведения об Управляющей организации - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта Управляющей организации в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых Управляющая организация в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязана размещать информацию об Управляющей организации, фамилия, имя и отчество руководителя;
- адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации;
- размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;
- информацию о праве Собственника обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не вправе отказать потребителю в установке прибора учета

обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета;

порядок и форма оплаты коммунальных услуг;

показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, а также информация о правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. N 354;

сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать Собственник для удовлетворения бытовых нужд;

наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. N 354.

13.17 Предоставлять Собственнику в течение трех рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые Собственником расчетные периоды о помесечных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

Обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее трех месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением.

13.18 Не создавать препятствий Собственнику в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом.

13.19 Осуществлять по заявлению Собственника ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

13.20 Направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

13.21 Осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета после его ремонта, замены и поверки в срок и порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. N 354.

13.22 Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. N 354.

14 При предоставлении коммунальных услуг Управляющая организация вправе:

14.1 Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

14.2 Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще одного раза в три месяца, в занимаемое Собственником жилое/нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

14.3 Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое/нежилое помещение представителей Управляющей организации.

14.4 Осуществлять не чаще одного раза в шесть месяцев проверку достоверности передаваемых Собственником Управляющей организации сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилом/нежилом помещении, путем посещения помещения, в котором установлены

и приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

14.5 Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением

Правительства РФ от 06.05.2011 г. N 354, подачу Собственнику коммунальных ресурсов.

14.6 Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;

- для доставки платежных документов потребителя;

- для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям.

14.7. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

14.8. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. N 354.

15 Ответственность Управляющей организации в отношении по предоставлению коммунальной услуги:

15.1 Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность за:

- нарушение качества предоставления Собственнику коммунальных услуг;

- вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственника вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, вследствие непредоставления Собственнику полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах;

- убытки, причиненные Собственнику в результате нарушения Управляющей организацией прав Собственника;

- моральный вред (физические или нравственные страдания), причиненный Собственнику вследствие нарушения Управляющей организацией прав Собственника, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. N 354.

15.2 Управляющая организация, допустившая нарушение качества предоставления коммунальной услуги вследствие предоставления Собственнику коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обязана произвести в соответствии с положениями Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. N 354, перерасчет Собственнику размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения вплоть до полного освобождения Собственника от оплаты такой услуги.

Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственника. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей организации или действия (бездействия) Управляющей организации, включая отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

15.3 Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг или вследствие непредоставления Собственнику полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах, подлежит возмещению Управляющей организацией в полном объеме независимо от вины Управляющей организации. Указанный вред подлежит возмещению по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

15.4 Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника в связи с использованием материалов, оборудования, инструментов и иных средств, необходимых для предоставления коммунальных услуг, независимо от того, позволял уровень научных и технических знаний выявить их особые свойства или нет.

Управляющая организация освобождается от ответственности за причинение вреда, если докажет, что вред причинен вследствие непреодолимой силы или нарушения Собственником установленных правил потребления коммунальных услуг.

16 При потреблении коммунальных услуг Собственник обязуется:

16.1 При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

16.2 При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего

(квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией.

16.3 В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

16.4 Обеспечивать проведение проверок установленных за счет Собственника коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, за исключением случаев, когда в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, предусмотрена обязанность Управляющей организации осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета, а также направлять Управляющей организации копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

16.5 Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое/нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще одного раза в три месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

16.6 Допускать Управляющую организацию в занимаемое жилое/нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще одного раза в шесть месяцев.

16.7 Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее пяти рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

16.8 Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги.

16.9 Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. N 354.

17 При потреблении коммунальных услуг Собственник вправе:

17.1 Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

17.2 Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за коммунальные услуги, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты Собственника за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией Собственнику неустоек (штрафов, пеней).

17.3 Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

17.4 Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора управления многоквартирным домом.

17.5 Требовать в случаях и порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. N 354, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия Собственника в занимаемом жилом помещении.

17.6 Требовать изменения размера платы за коммунальную услугу по электроснабжению с учетом социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) в случаях и порядке, которые предусмотрены нормативными правовыми актами, регулирующими порядок установления и применения такой социальной нормы, в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности).

17.7 Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации.

17.8 Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое/нежилое помещение Собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях приборов учета, снятия

показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. N 354.

17.9 Принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

17.10 Требовать от Управляющей организации совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

17.11 При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному ей лицу не позднее даты, установленной договором.

17.12 Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. N 354.

18 Ответственность Собственника в отношении по потреблению коммунальной услуги:

18.1 Собственник несет установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за:

- невнесение или несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги;
- вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Управляющей организации или иных потребителей вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования.

18.2 За несвоевременное и (или) неполное внесение платы за коммунальные услуги Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

18.3 Вред, причиненный Собственником жизни, здоровью и имуществу Управляющей организации или иных потребителей вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования, подлежит возмещению Собственником в соответствии с действующим законодательством РФ.

19 Управляющая организация прекращает предоставление коммунальных услуг с даты расторжения договора управления многоквартирным домом или с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией

ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация
ООО «Городские решения»
Генеральный директор

М.П.  Стрижнин Е.Г.

Собственник:

_____ / _____ /

**Правила проживания в многоквартирном доме и
использования общего имущества собственников помещений
многоквартирного дома.**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Собственник жилого помещения в многоквартирном доме пользуется жилым помещением по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, и как пользователь жилого помещения собственник пользуется также общим имуществом в многоквартирном доме.

Собственник нежилого помещения, находящегося в многоквартирном жилом доме, пользуется всеми правами, определенными законом для собственников квартир (жилых помещений) дома и несет все вытекающие, в связи с этим обязанности.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, общее собрание собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме устанавливает порядок пользования общим имуществом многоквартирного дома, а также определяет полномочия (передачу полномочий) исполнительных органов или иных лиц по исполнению и контролю за соблюдением данного порядка.

В состав общего имущества многоквартирного дома входят:

помещения общего пользования, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование; крыша; ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, иные ограждающие несущие конструкции; ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого (квартиры) и (или) нежилого помещения; земельный участок с элементами озеленения и благоустройства; иные объекты, включая тепловые пункты, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка многоквартирного дома. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы по содержанию общего имущества жилого дома.

2. ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ В ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

2.1. Собственники жилых помещений в многоквартирном доме осуществляют пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

2.2. В качестве пользователя жилым помещением собственник обязан:

2.2.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

2.2.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения. Окна и двери на террасы в отсутствие собственника и членов его семьи должны быть закрыты;

2.2.3. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения. Своевременно производить его уборку и текущий ремонт. Убирать мусор с балконов, лоджий, террас, а в зимнее время — лед и снег, не захламлять их.

2.2.4. Нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

2.2.5. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги;

2.2.6. При смене собственника жилого помещения, прежний и новый собственники обязаны уведомить об этом Управляющую организацию, а также убрать за собой контейнеры, коробки и мусор, образовавшиеся в результате переезда;

2.2.7. Допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в жилые помещения работников и представителей Управляющей организацией (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) для осмотра технического и санитарного состояния помещений и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий работников аварийных служб и представителей Управляющей организации — в любое время.

2.2.8. Производить строительные и ремонтные работы, в том числе с шумообразованием, разрешается в будние дни с 10.00 до 19.00 часов, с обязательным перерывом на «тихий час» с 13.00 до 15.00. В выходные и праздничные дни производство строительных и ремонтных работ запрещено (ответственность за нарушение предусмотрена ст. 38 Закона об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге № 273-70 от 31.05.2010 г.)

2.2.9. Соблюдать требования действующего законодательства в части проведения переустройства и перепланировки помещения, в том числе получить письменное согласование Управляющей организацией и по окончании работ

подписать с Управляющей организацией акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.

2.2.10. Собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Члены семьи собственника имеют равные с ним права пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Дееспособные члены семьи собственника несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

2.2.11. Для поддержания оптимального температурно-влажностного режима в жилых помещениях обеспечивать приток воздуха через окна (периодическим проветриванием), произвести установку общеобменной системы вентиляции.

2.3. Собственникам жилых помещений запрещается:

2.3.1. Загромождать балконы, лоджии, террасы, лестничные клетки, тамбуры и чердаки вещами, оборудованием, хранить на них книги, журналы и газеты, бензин, взрывчатые или воспламеняющиеся материалы и т. д.

2.3.2. Устанавливать навесы над балконами, лоджиями, террасами.

2.3.3. Сбрасывать пепел и окурки из окон, балконов, лоджий, террас, а также в лестничные проемы.

2.3.4. Чистить ковры, одежду, постельные принадлежности на балконах, лоджиях, террасах и в проемах лестничных клеток.

2.3.5. Выбрасывать в раковины, ванны, унитазы и в другое сантехническое оборудование мусор, тряпки, продукты, которые разбухают в воде, наполнители для туалета питомцев, волосы, зубные нити, предметы личной гигиены, жиры и масла, контактные линзы, строительные смеси, окурки и другие предметы. Устранение аварий и выполнение ремонтных работ по устранению повреждений инженерных сетей дома, возникших вследствие неправильного использования жильцами сантехнического оборудования, производятся за счет лица, по вине которого произошло такое повреждение.

2.3.6. Изменять назначение жилого помещения или нежилого помещения в доме, без согласования с Управляющей организацией.

2.3.7. Производить ремонтно-строительные и любые шумные работы в вечернее и ночное время в период с 19.00 до 10.00, а также в дневное время с 13.00 до 15.00 и по выходным и праздничным дням.

2.3.8. Производить монтаж какого-либо оборудования, кондиционеров, вывесок на фасаде здания без соблюдения требований действующего законодательства и согласования Управляющей организации.

2.3.9. Ремонтно-строительные, покрасочные, отделочные работы на внешнем фасаде здания.

3. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

3.1. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме осуществляют пользование своим помещением с учетом соблюдения назначения данного помещения согласно проектной или иной разрешительной документации, требований пожарной безопасности, нормативно-технических, технологических, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также прав и законных интересов всех проживающих в многоквартирном доме граждан, прав и законных интересов собственников других нежилых помещений дома.

3.2. В качестве пользователя нежилым помещением собственник обязан:

3.2.1. Использовать нежилое помещение по назначению и в пределах, установленных действующим законодательством;

3.2.2. В случае производственной или иной необходимости, связанной с использованием нежилого помещения по его назначению, получить в соответствующих органах проектно-конструкторскую, проектно-исследовательскую или иную разрешительную документацию, в том числе технические условия на подключение и эксплуатацию сетей и оборудования нежилого помещения. Данная документация должна быть согласована с Управляющей организацией в порядке, устанавливаемом разграничение балансовой принадлежности и эксплуатационно-технической ответственности с утверждением органом местного управления.

3.2.3. Своими силами и средствами обеспечивать сохранность помещения.

3.2.4. В случаях, когда законом (договором) требуется первичное или периодическое обследование (экспертное обследование) нежилого помещения, расположенного там оборудования или сетей, производить таковые в соответствии с установленным законом (договором) регламентом своими силами и за свой счет; Обеспечить (в необходимых случаях) представителю Управляющей организации доступ к имеющейся документации по данным вопросам на предмет ее фактического наличия и соответствия установленным требованиям закона (договора);

3.2.6. Соблюдать установленный порядок комфортного проживания жителей многоквартирного дома в части ограничения времени работы организаций и предприятий, находящихся на площадях нежилого помещения, соблюдения тишины и покоя в вечернее и ночное время суток, а также норм шумо-, вибро- и электро-магнитной безопасности; Не допускать возникновения свето- и звуко- помех жителям многоквартирного дома, связанных с эксплуатацией нежилого помещения;

3.2.7. Обеспечить безопасность жителей дома при организации транспортных перевозок, погрузочно-разгрузочных работ, связанных с эксплуатацией нежилого помещения. Не допускать таковых со стороны подъездов дома или согласовать их в установленном порядке с Управляющей организацией и соответствующими органами надзора (контроля);

3.2.8. Обеспечить режим хранения и взаимного соседства товаров, материалов и пр. в соответствии с установленными нормами и правилами;

3.2.9. Поддерживать надлежащее состояние нежилого помещения. Своевременно производить его уборку и текущий ремонт. Обеспечить вывоз твердых коммунальных отходов и других возможных отходов в соответствии с установленными нормами накопления, сбора, хранения, вывоза и утилизации отходов;

3.2.10. Нести расходы на содержание принадлежащего ему нежилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения;

- 3.2.11. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт нежилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.
- 3.2.12. При смене собственника нежилого помещения, продающий и новый собственники обязаны уведомить об этом Управляющую организацию, произвести оплату и подписать трехсторонний акт, а также убрать за собой контейнеры, коробки и мусор, образовавшиеся в результате переезда;
- 3.2.13. Допускать в заранее согласованное (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния помещений и выполнения необходимых ремонтных работ, а для аварийных работников аварийных служб и представителей Управляющей организации — в любое время;
- 3.2.14. Самостоятельно заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями, обеспечив (в случае необходимости) при этом установку дополнительного оборудования (переоборудование) и/или установку приборов учета, иных средств обеспечения своими силами и за свой счет;
- 3.2.15. Производить строительные и ремонтные работы, в том числе с шумообразованием, разрешается в будние дни с 10.00 до 19.00 часов, с обязательным перерывом на «тихий час» с 13.00 до 15.00. В выходные и праздничные дни производство строительных и ремонтных работ запрещено (ответственность за нарушение предусмотрена ст. 38 Закона об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге № 273-70 от 31.05.2010 г.);
- 3.2.16. Соблюдать требования действующего законодательства в части проведения переустройства и перепланировки нежилого помещения, в том числе получить письменное согласование Управляющей организацией и по окончании работ подписать с Управляющей организацией акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.
- 3.2.17. Для поддержания оптимального температурно-влажностного режима в жилых помещениях обеспечивать приток воздуха через окна (периодическим проветриванием), произвести установку общеобменной системы вентиляции.
- 3.2.18. Собственник несет также иные обязанности, предусмотренные законодательством.
- 3.3. Собственникам нежилых помещений запрещается:
- 3.3.1. Без согласования с Управляющей организацией изменять установленные для данного нежилого помещения нормативы и мощности потребления коммунальных ресурсов;
- 3.3.2. Загромождать доступ в свое помещение, лестничные клетки, тамбуры, эвакуационные выходы, помещение паркинга (машино-места) вещами, оборудованием, колесами, хранить книги, журналы и газеты, бензин, взрывчатые или воспламеняющиеся материалы и т.д.;
- 3.3.3. Устанавливать дополнительные наружные конструктивные элементы, в том числе навесы, козырьки, пандусы, лестницы и дополнительные лестничные марши (в том числе декоративные), эстакады, рекламные конструкции и пр. без согласования с Управляющей организацией.
- 3.3.4. Выбрасывать в раковины, ванны, унитазы и в другое сантехническое оборудование мусор, тряпки, продукты, которые разбухают в воде, наполнители для туалета питомцев, волосы, зубные нити, предметы личной гигиены, жиры и масла, контактные линзы, строительные смеси, окурки и другие предметы. Устранение аварий и выполнение ремонтных работ по устранению повреждений инженерных сетей дома, возникших вследствие неправильного использования жильцами сантехнического оборудования, производится за счет лица, по вине которого произошло такое повреждение.
- 3.3.5. Изменять без согласования с Управляющей организацией, а также всеми заинтересованными собственниками, назначение нежилого помещения, его перепланировку и переоборудование;
- 3.3.6. Производить самостоятельно работы, связанные с пожарной и взрывоопасностью без получения разрешения в соответствующих органах надзора (контроля) а также без предварительного согласования с Управляющей организацией;
- 3.3.7. Производить ремонтно-строительные и любые шумные работы в вечернее и ночное время в период с 19.00 до 10.00, а также в дневное время с 13.00 до 15.00 и по выходным дням.

4. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА. ОГРАНИЧЕНИЯ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

4.1. Общее имущество многоквартирного дома должно обеспечивать:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
 - б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
 - в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
 - г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
 - д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
 - е) поддержание единого архитектурного облика многоквартирного дома в том числе при его реконструкции.
- Общее имущество многоквартирного дома должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей)
- 4.2. В местах общего пользования запрещается:
- 4.2.1. Вести какую-либо производственную или коммерческую деятельность, торговую или другую профессиональную деятельность, не предусмотренную решением общего собрания собственников помещений в доме.

- 4.2.2 Производить какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности дома или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать общее имущество дома без получения соответствующего предварительного разрешения на выполнение такой перестройки в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
- 4.2.3. Хранить какие-либо предметы, за исключением мест, специально отведенных под кладовые в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.2.4. Писать или рисовать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц и иных поверхностях.
- 4.2.5. Размещать велосипеды, детские коляски и другое имущество, мешающее проходу к жилым и нежилым помещениям дома.
- 4.2.6. Вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах, иных не предназначенных для этого местах.
- 4.2.7. Оставлять бытовой и строительный мусор. При проведении капитального, текущего или планово-предупредительного ремонтов жилых или нежилых помещений в доме для строительного мусора должен быть заказан контейнер за счет Собственника, проводящего ремонт.
- 4.2.8. Курить и распивать спиртные напитки, включая слабоалкогольные напитки.
- 4.3. При пользовании придомовой территорией запрещается:
- 4.3.1. Парковка и мойка транспортных средств. Ремонт и обслуживание транспортных средств на придомовой территории многоквартирного дома не допускается за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.
- 4.3.2. Парковка, перекрывающая пешеходные дорожки или проезд. При парковке машин у входа в подъезд жилого дома необходимо оставлять возможность проезда и прохода в подъезд.
- 4.4.3. Выгул собак на детских площадках и песочницах, цветниках и в других, не предназначенных специально для этих целей, местах.
- 4.4.4. Стоянка транспортных средств.
- 4.4.5. Посадка растений, цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений без предварительного согласования планов посадки с Управляющей организацией.
- 4.4.6. Самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.
- 4.4.7. Установка каких-либо ограждений без предварительного согласования с собственниками помещений в доме и Управляющей организацией.
- 4.5. Водители должны заботиться о безопасности пешеходов и сохранности общего имущества многоквартирного дома. В случае нанесения ущерба общей собственности дома при пользовании транспортными средствами владетель транспортного средства обязан возместить ремонт поврежденных объектов.
- 4.6. Управляющая организация не несет ответственность за утрату, повреждение, разрушение или иной ущерб, причиненный личному имуществу собственников помещений, оставленному в местах общего пользования. Управляющая организация также не несет ответственность перед владельцами транспортных средств, оставленных на придомовой территории, за любое их повреждение или утрату.
- 4.7. Лица, нарушающие правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом многоквартирного дома несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. УСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННИКОВ НА ВРЕМЕННОЕ ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ДОМА

- 5.1. Каждый собственник имеет право пользования общим имуществом дома согласно его доли в праве на жилое помещение и общее имущество дома. При этом какая-либо самостоятельная индивидуализация общего имущества и права пользования общим имуществом для данного собственника законом не установлены.
- 5.2. Самостоятельное индивидуальное пользование собственником общим имуществом дома в целом или в какой-либо его части не допускается, как нарушающее законные права и интересы других собственников.
- 5.3. Право пользования или распределение прав в пользовании общим имуществом дома между собственниками дома допускается только по решению общего собрания всех собственников дома в порядке, определенном действующим законодательством РФ.
- 5.4. Выделение части общего имущества в индивидуальное пользование собственником (группой собственников) производится исключительно по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома с соблюдением требований действующего законодательства.
- 5.5. При выделении в индивидуальное пользование, собственник (группа собственников) производит оплату переданного ему имущества в размере, определенном решением общего собрания собственников, который включает в себя: возмещение затрат на организацию, оборудование и содержание данного имущества, а также компенсацию другим собственникам в связи с временной невозможностью использования ими данного имущества.
- 5.6. При предоставлении общего имущества для размещения рекламы, рекламного оборудования, коммуникационного, предупредительного, охранного и иного оборудования, полномочия на рассмотрение договоров с юридическими и физическими лицами на их установку и эксплуатацию имеет Управляющая организация, а право подписания таких договоров генеральный директор Управляющей компании. Срок действия таких договоров устанавливается сторонами и учитывает интересы каждой из сторон.
- 5.7. Размер оплаты по договорам, заключенным с юридическими и физическими лицами, на размещение и эксплуатацию рекламы, рекламного оборудования, коммуникационного, предупредительного, охранного и иного оборудования устанавливается Управляющей организацией исходя из обычаев сложившегося делового оборота сторон по договору.

Денежные средства, полученные по таким договорам, поступают в распоряжение Управляющей организацией для использования в целях управления МКД.

6. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

6.1. В помещениях многоквартирного дома разрешается содержание обычных домашних животных (таких, как собаки, кошки, птицы в клетках), животных-поводырей, аквариумных рыбок, а также других животных, которые обычно не покидают пределы помещений в многоквартирном доме и не производят шума.

Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях многоквартирного дома или элементах совместного пользования домашнего скота, птицы или животных дикой фауны в любых количествах.

6.2. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка.

6.3. Домашних животных разрешено выгуливать в строго отведенных для этого местах.

6.4. Владельцы, выгуливающие домашних животных на придомовой территории многоквартирного дома, обязаны иметь пакет и совок и должны немедленно убирать за ними экскременты.

6.5. Владельцы домашних животных несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством, за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные принадлежащими им домашними животными.

6.6. Все животные, выводимые за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке.

7. УСТРАНЕНИЕ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

7.1. Инженерные сети многоквартирного дома относятся к общему имуществу дома и включают в себя внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, систему теплоснабжения, систему электроснабжения, информационно-телекоммуникационные сети.

7.2. Собственники помещений в многоквартирном доме должны пользоваться бытовыми и техническими приборами в соответствии с требованиями пожарной безопасности, санитарно-гигиенического, экологического и иных требований законодательства, не допуская перегрузки и неисправностей инженерных сетей многоквартирного дома.

7.3. О повреждениях водопровода, канализации, системы подачи электричества в квартирах, нежилых помещениях или в местах общего пользования, Собственники помещений должны немедленно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации и как можно быстрее принимать меры по предотвращению ущерба, который могут вызвать возникшие неисправности.

7.4. При обнаружении утечки воды внутри помещения Собственник обязан:

7.4.1. Перекрыть поступление воды в неисправный участок трубопровода.

7.4.2. Немедленно сообщить об аварии в Управляющую организацию.

7.4.3. Удалить воду с пола и с других поверхностей, чтобы вода не проникла в другие помещения дома.

7.4.4. Не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован.

7.4.5. Не производить ремонтные работы самостоятельно до приезда специалиста Управляющей организации.

7.4.6. В случае залива - не производить порчу натяжных потолков.

7.5. При обнаружении неисправностей систем электроснабжения Собственник помещения обязан:

7.5.1. Немедленно вызвать профильного специалиста Управляющей организации.

8. ПРОТИВОПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

8.1. Собственники жилых и нежилых помещений, жители, посетители должны соблюдать меры предосторожности, чтобы не вызвать пожара. Это особенно важно при курении, выбрасывании окурков или пепла, использовании свечей или открытого огня, газовых, электрических и вспомогательных устройств, бенгальских огней и хлопушек. Запрещается использование в доме и прилегающей территории пиротехнических изделий.

9. ДЕЙСТВИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ И ЖИТЕЛЕЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА В ЭКСТРЕМАЛЬНЫХ И ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЯХ

9.1. В случае обнаружения подозрительных предметов, которые могут оказаться взрывными устройствами на лестничных клетках, около дверей квартир, в местах общего пользования дома, на придомовой территории, если обнаруженный предмет не должен, как вам кажется, находиться «в этом месте, в это время», не оставляйте этот факт без внимания. Если Вы обнаружили подозрительный предмет в подъезде своего дома, опросите соседей, возможно, он принадлежит им. Если владелец не установлен — немедленно сообщите о находке в отделение полиции, в Управляющую организацию.

Не трогайте, не вскрывайте и не передвигайте находку.

Зафиксируйте время обнаружения находки.

Постарайтесь сделать так, чтобы люди отошли как можно дальше от опасной находки.

Обязательно дождитесь прибытия оперативно-следственной группы.

Не забывайте, что вы являетесь самым важным очевидцем.

Помните:

Внешний вид предмета может скрывать его настоящее назначение. В качестве камуфляжа для взрывных устройств используются обычные бытовые предметы: сумки, пакеты, свертки, коробки, игрушки и т. п.

Родители!

Вы отвечаете за жизнь и здоровье ваших детей. Разъясните детям, что любой предмет, найденный на улице, во дворе, в подъезде или на лестничной клетке, может представлять опасность.

Не предпринимайте самостоятельно никаких действий с находками или подозрительными предметами, которые могут оказаться взрывными устройствами, — это может привести к их взрыву, многочисленным жертвам и разрушениям!

10. ДЕЙСТВИЯ ПРИ ПОЛУЧЕНИИ ИНФОРМАЦИИ ОБ ЭВАКУАЦИИ.

10.1. Сообщение об эвакуации может поступить не только в случае обнаружения взрывного устройства и ликвидации последствий совершенного террористического акта, но и при пожаре, стихийном бедствии и т. п.

10.2. Получив сообщение от представителей властей или правоохранительных органов о начале эвакуации, соблюдайте спокойствие и четко выполняйте их команды.

10.3. Если вы находитесь в квартире, выполняйте следующие действия:

Возьмите личные документы, деньги, ценности.

Отключите электричество, воду.

Окажите помощь по эвакуации пожилых и тяжелобольных людей.

Обязательно закройте входную дверь на замок — это защитит квартиру или нежилое помещение от возможного проникновения мародеров.

Не допускайте паники и спешки. Помещение покидайте организованно!

Возвращайтесь в покинутое помещение только после разрешения ответственных лиц.

Помните:

Паника в любой чрезвычайной ситуации вызывает неосознанные действия, приводящие к тяжелым последствиям. От согласованности и четкости ваших действий будет зависеть жизнь и здоровье многих людей!

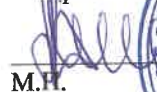
10.4. Обращаем Ваше внимание, что в случае срабатывания пожарной сигнализации, работа лифтов прекращается, пользования ими запрещено, эвакуация из дома производится по эвакуационным лестницам.

ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

ООО «Городские решения»

Генеральный директор

 М.Н. Грижкин Е.Г.



Собственник:

_____ / _____ /