

Протокол № 1 общего собрания владельцев/собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, город Сертолово, микрорайон Черная речка, улица Верная, дом 4, корпус 3

г. Сертолово

28 января 2019 года

17.01.2019 года с 19 часов 00 минут по 19 часов 30 минут по инициативе Управляющей организации ООО «ДОМСЕРВИС-С» (ОГРН 116784735715, ИНН 7813260008) проводилось общее собрание владельцев/собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, город Сертолово, микрорайон Черная речка, улица Верная, дом 4, корпус 3, в форме очно-заочного голосования. Место проведения очного обсуждения: парадная № 1 многоквартирного дома по адресу: **Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Чёрная Речка, ул. Верная, дом 4, корпус 3.**

На собрании присутствовали владельцы/собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, город Сертолово, микрорайон Черная речка, улица Верная, дом 4, корпус 3, согласно реестру владельцев/собственников помещений, принявших участие в общем собрании, проходившем 17.01.2019 года с 19 часов 00 минут по 19 часов 30 минут в парадной № 1 многоквартирного дома по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Чёрная Речка, ул. Верная, дом 4, корпус 3.

Общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома составляет 9 320,80 м². Общее количество голосов собственников помещений составляет 9 320,8 голосов (один голос приравнивается к одному квадратному метру общей площади помещения).

Для участия в собрании зарегистрировались и присутствовали собственники/владельцы помещений, обладающие 127 голосами, что составляет 1 (один) процент от общего числа голосов.

Кворум отсутствует.

Объявлена повестка дня.

В соответствии с уведомлением о проведении общего собрания владельцев/собственников помещений в многоквартирном доме и п. 1 ст. 47 Жилищного кодекса Российской Федерации принятие решений по вопросам, поставленным на голосование, переходит в заочную форму с 19.30 час. 17.01.2019 года по 23 час. 59 мин. 24 января 2019 года. Место приема заполненных решений владельцев/собственников помещений в многоквартирном доме, которые не приняли участия в очном обсуждении: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Чёрная Речка, ул. Любимая, дом 5, помещение диспетчера (круглосуточно).

В собрании приняли участие владельцы/собственники помещений и их представители, обладающие 7 030,10 голосами, что составляет 75,42 % от общего числа голосов.

Кворум имеется. Собрание правомочно по объявленной повестке дня.

Повестка дня собрания.

1. Избрание председателя и секретаря общего собрания.
2. Избрание счетной комиссии общего собрания.
3. Определение порядка подсчета голосов, которыми обладает каждый владелец/собственник помещения (лицо, владеющее помещением на законном основании и которому принадлежит или будет принадлежать право собственности на помещения в многоквартирном жилом доме).
4. Выбор способа управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией.
5. Выбор управляющей организации – **Общество с ограниченной ответственностью «ДОМСЕРВИС-С»** (ОГРН 116784735715, ИНН 7813260008).
6. Утверждение формы и условий Договора управления, заключаемого между ООО «ДОМСЕРВИС-С» и владельцами/собственниками помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Чёрная Речка, ул. Верная, дом 4, корпус 3.
7. Утверждение перечня услуг и работ, размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
8. Принятие решения о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной 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 в многоквартирном доме, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.
9. Утверждение правил проживания в жилом доме.
10. Принятие решения об уполномочивании ООО «ДОМСЕРВИС-С» от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
11. Определение места хранения протоколов общего собрания собственников/владельцев помещений жилого дома.

Результаты голосования:

1. Избрание председателя и секретаря общего собрания.

Ф. И. О. кандидатуры председателя собрания и секретаря	Варианты решения		
	«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
Председатель – Малинова Татьяна Ильинична – генеральный директор ООО «ДОМСЕРВИС-С»	6 037,15 (85,88%)	55,90 (0,80%)	937,05 (13,33%)
Секретарь – Сафонова Лариса Леонидовна	6 125,05 (87,13%)	55,90 (0,80%)	849,15 (12,08%)

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: избрали председателем собрания Малинову Татьяну Ильиничну – генерального директора ООО «ДОМСЕРВИС-С»; избрали секретарем собрания Сафонову Ларису Леонидовну.

2. Избрание счетной комиссии общего собрания.

Ф.И.О. кандидатов в счетную комиссию	Варианты решения		
	«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
Болтовская Валентина Олеговна – представитель ЗАО «Алосаари»	6 134,00 (87,25%)	55,90 (0,80%)	840,20 (11,95%)
Махно Алексей Васильевич	6 134,00 (87,25%)	55,90 (0,80%)	840,20 (11,95%)
Табашникова Ксения Александровна	6 134,00 (87,25%)	55,90 (0,80%)	840,20 (11,95%)

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: избрали членами счетной комиссии Болтовскую Валентину Олеговну, Махно Алексея Васильевича, Табашникову Ксению Александровну.

3. Определение порядка подсчета голосов, которыми обладает каждый собственник помещения.

Предложенный вариант	Варианты решения		
	«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
1 голос = 1 м ² общей площади помещений	6 563,90 (93,37 %)	157,30 (2,24%)	308,90 (4,39 %)

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: определили порядок подсчёта голосов, которыми обладает каждый собственник помещения на общем собрании: 1 голос = 1 м² общей площади помещения.

4. Выбор способа управления многоквартирным домом.

Предложенный вариант	Варианты решения		
	«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
Выбрать способ управления домом – управление управляющей организацией.	6 145,00 (87,41 %)	104,10 (1,48 %)	781,00 (11,11 %)

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: выбрать способ управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией.

5. Выбор управляющей организации - Общества с ограниченной ответственностью «ДОМСЕРВИС-С» (ИНН 7813260008, ОГРН 116784735715).

Предложенный вариант	Варианты решения		
	«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
Выбрать управляющую организацию Общество с ограниченной ответственностью «ДОМСЕРВИС-С» (ИНН 7813260008, ОГРН 116784735715).	6 023,50 (85,68 %)	55,90 (0,80 %)	950,70 (13,52 %)

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: выбрали управляющую организацию Общество с ограниченной ответственностью «ДОМСЕРВИС-С» (ИНН 7813260008, ОГРН 116784735715).

6. Утверждение формы и условий Договора управления, заключаемого между ООО «ДОМСЕРВИС-С» и владельцами/собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Чёрная Речка, улица Верная, дом 4, корпус 3.

Предложенный вариант	Варианты решения		
	«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
Утвердить форму и условия Договора управления, заключаемого между ООО «ДОМСЕРВИС-С» и владельцами/собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: РФ, ЛО, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Чёрная Речка, улица Верная, дом 4, корпус 3, являющуюся Приложением №1 к настоящему Бюллетеню.	5 763,50 (81,98 %)	55,90 (0,80 %)	1 210,70 (17,22 %)

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: утвердили форму и условия Договора управления, заключаемого между ООО «ДОМСЕРВИС-С» и владельцами/собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: РФ, ЛО, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Чёрная Речка, улица Верная, дом 4, корпус 3.

7. Утверждение перечня услуг и работ, размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Предложенный вариант	Варианты решения		
	«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
Утверждение перечня услуг и работ, размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги.	6 034,70 (85,84 %)	91,50 (1,30 %)	903,90 (12,86 %)

Услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению многоквартирным домом*		Единицы измерения	Тариф
Содержание общего имущества в многоквартирном доме (в т. ч. аварийное обслуживание)		Руб./ м ²	5,85
Текущий ремонт		Руб./ м ²	4,58
Эксплуатация общедомовых приборов учета электроэнергии		Руб./м ²	0,06
Эксплуатация общедомовых приборов учета ХВС		Руб./м ²	0,05
Санитарное содержание мест общего пользования (уборка лестничных клеток)		Руб./м ²	2,34
Санитарное содержание придомовой территории		Руб./м ²	2,45
Диспетчерское обслуживание		Руб./м ²	5,36
Управление МКД		Руб./м ²	3,45
Обслуживание ИТП / УУТЭ (1 шт.) ¹		Руб./м ²	1,45
Обслуживание ворот и калиток		Руб./м ²	0,39
Обслуживание ПЗУ ²		Руб./м ²	0,41
Вывоз ТБО ³		Руб./м ²	3,59
Техническое обслуживание (ТО) системы видеонаблюдения		Руб./м ²	0,53
Техническое обслуживание (ТО) ОДС ⁴		Руб./м ²	0,29
Техническое обслуживание (ТО) АППЗ ³		Руб./м ²	0,41
Замена ковров		Руб./м ²	0,54
Тревожная кнопка		Руб./м ²	0,28
Помывка фасадного остекления		Руб./м ²	0,69
Механизированная уборка земельного участка		Руб./м ²	0,35
Обслуживание антенн/ кабельное телевидение		Руб./отвод	<i>В соответствии с заключенными Исполнителем договорами</i>
Радиовещание		Руб./точка	
Коммунальные услуги		Единица измерения	Тариф
Холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение Помещений Заказчика (на основании показаний индивидуальных приборов учета)		Руб./м ³	По тарифам, утвержденным полномочными органами исполнительной власти. Весь объем коммунальной услуги, представляемый на общедомовые нужды, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, ежемесячно распределяется в полном объеме между владельцами помещений пропорционально размеру общей площади каждого помещения
Отопление Помещений и мест общего пользования (на основании показаний общедомового прибора учета)		Руб./м ²	
Электроэнергия на освещение мест общего пользования и электроснабжение пр. оборудования (на основании показаний общедомового прибора учета)		Руб./м ²	
Электроэнергия Помещений Заказчика (на основании показаний индивидуальных приборов учета)		Руб./кВтч	
Холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение, для обслуживания мест общего пользования и инженерных систем Дома (по факту от реального расхода – разница между показаниями общедомового и индивидуальных приборов учета)		Руб./ м ³	

* Техническое обслуживание общего имущества и систем, отдельно поименованных, не входят в тариф «Содержание общего имущества в многоквартирном доме».

1 – Переговорно-замочное устройство

2 – Твердые бытовые отходы

3 – Техническое обслуживание Объединенных диспетчерских систем

4 – Техническое обслуживание Автоматической противопожарной защиты

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: утвердили перечень услуг и работ, размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

8. Принятие решения о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной 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 в многоквартирном доме, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

Предложенный вариант:	Варианты решения		
	«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
Распределить объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной 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 в многоквартирном доме, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.	6 244,10 (88,82 %)	140,50 (2,00 %)	645,50 (9,18 %)

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: приняли решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной 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 в многоквартирном доме, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

9. Утверждение Правил проживания в жилом доме.

Предложенный вариант:	Варианты решения		
	«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
Утвердить правила проживания в многоквартирном доме, расположенном по адресу: РФ, ЛО, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Чёрная Речка, улица Верная, дом 4, корпус 3	6 654,05 (94,65 %)	55,90 (0,80 %)	320,15 (4,55 %)

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: утвердили Правила проживания в жилом доме.

10. Принятие решения об уполномочивании ООО «ДОМСЕРВИС-С» от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Предложенный вариант:	Варианты решения		
	«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
Уполномочить ООО «ДОМСЕРВИС-С» от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: РФ, ЛО, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Чёрная Речка, улица Верная, дом 4, корпус 3. Денежные средства, вырученные по договорам пользования общим имуществом, расходуются на цели содержания и ремонта общего имущества дома по согласованию с собственниками помещений.	5 715,20 (81,30 %)	182,25 (2,59 %)	1 132,65 (16,11 %)

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: уполномочили ООО «ДОМСЕРВИС-С» от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

11. Определение места хранения протоколов общего собрания собственников/владельцев помещений жилого дома.

Предложенный вариант:	Варианты решения		
	«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
Поручить хранение протоколов общих собраний собственников/владельцев помещений ООО «ДОМСЕРВИС-С». Определить местом хранения протоколов собраний собственников/владельцев помещений - помещение управляющей компании ООО «ДОМСЕРВИС-С».	6 407,15 (91,14 %)	55,90 (0,80 %)	567,05 (8,07 %)

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: поручили хранение протоколов общих собраний собственников/владельцев помещений ООО «ДОМСЕРВИС-С». Определили местом хранения протоколов собраний собственников/владельцев помещений - помещение управляющей компании ООО «ДОМСЕРВИС-С».

О принятых на общих собраниях решениях собственники помещений уведомляются путем размещения копий протоколов общих собраний в каждом подъезде многоквартирного дома на информационных стендах, на сайте Реформа ЖКХ, ГИС ЖКХ, на сайте управляющей организации.

Приложения:

Приложение № 1. Договор управления, заключаемый между управляющей организацией и собственником помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, город Сертолово, микрорайон Черная речка, улица Верная, дом 4, корпус 3.

Приложение № 2. Правила проживания в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, город Сертолово, микрорайон Черная речка, улица Верная, дом 4, корпус 3.

Председатель собрания

 Т. И. Малинова

Секретарь собрания

 Л. Л. Сафонова

Счетная комиссия:

 В. О. Болтовская

 А. В. Махно

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМСЕРВИС-С» (ОГРН 116784735715, ИНН 7813260008, юридический адрес: 197198, Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д.17, лит.С, лицензия №378 от 12 октября 2016г.), именуемое в дальнейшем «Исполнитель» либо «Управляющая компания», в лице Генерального директора Малиновой Татьяны Ильиничны, действующего на основании Устава, и

Гражданин/ка Ф.И.О.: _____

Именуемый/ая в дальнейшем - «Заказчик»

Паспорт серия _____ номер _____ выдан ____/____/____ г. Код подразделения _____

Зарегистрирован/а по адресу: г. _____, д. _____, кор. _____, кв. _____

и/или

Юридическое лицо: _____

именуемое в дальнейшем - «Заказчик», в лице _____

действующего на основании _____,

Юридический адрес: _____

ИНН _____, КПП _____, ОГРН _____, р/с _____

к/с _____, БИК _____

Владелец жилых/нежилых помещений/доли в паркинге (далее – Помещение/я) № _____

Помещения/машиноместа _____ Площадь Помещения/й _____, _____ кв.м.

Основания правообладания/собственности на Помещение/я _____

(серия и номер свидетельства о праве собственности, договора купли-продажи, договора долевого участия, акта приема-передачи, иного документа, опосредующего передачу объекта долевого строительство и т.п.)

заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства, а Заказчик поручает исполнение обязательств по осуществлению Исполнителем в пользу Заказчика следующих действий, работ и услуг: организация управления, содержания и ремонта общего имущества Дома, расположенного по адресу: **Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г.Сертолово, микрорайон Чёрная Речка, улица Воскресенская, дом 4, корпус 3**, выполнение сопутствующих работ и услуг, таких как:

- содержание мест общего пользования и придомовой территории в надлежащем санитарном состоянии, вывоз бытовых отходов и мусора, контроль технического состояния общего имущества путем проведения плановых и внеплановых технических осмотров, обслуживание, в том числе аварийное, инженерных сетей, технологического и специального оборудования, установленного в Доме, круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской системы, обслуживание объединенных диспетчерских систем, системы контроля доступа в подъезд, переговорных и замочных устройств, системы видеонаблюдения, подготовка инженерных систем Дома к сезонной эксплуатации, обеспечение выхода в глобальную сеть Интернет, обслуживание систем телевизионного вещания, тепловых пунктов, коммерческих узлов учета тепловой энергии, повысительной насосной станции, автоматизированной противопожарной защиты, системы вентиляции, электрощитовых, охрана общедомового имущества и других видов услуг и работ, определенно не упомянутых в настоящем Договоре, но необходимых для надлежащего обслуживания и управления Домом;

- с момента заключения прямых договоров между Исполнителем и ресурсоснабжающими организациями Исполнитель обеспечивает Заказчика коммунальными услугами, действуя при этом от своего имени и за счет Заказчика (при необходимости от имени Заказчика) во взаимоотношениях с организациями-поставщиками коммунальных услуг, организует оплату собственниками/владельцами Помещений (правообладателями и иными плательщиками), в том числе и Заказчиком, коммунальных услуг, путём расчёта Исполнителем суммы оплаты за коммунальные услуги Заказчиком, перечисляет денежные средства в счет оплаты коммунальных услуг на основании соответствующих договоров, заключенных Исполнителем;

- производит расчет суммы оплаты, которую необходимо произвести собственникам/владельцам Помещений за помещение и коммунальные услуги, изготавливает квитанции, осуществляет доставку квитанций на Дом до почтовых ящиков для владельцев жилых помещений и иных мест, предназначенных для получения квитанций, для владельцев нежилых помещений;

а Заказчик, со своей стороны, обязуется оплатить оказанные Исполнителем услуги (в т.ч. вознаграждение Исполнителю за организацию оплаты услуг включенное в тариф «управление», приведенный в Приложении №3 к Договору) в порядке и размере, предусмотренном настоящим Договором, а также с момента заключения прямых договоров между Исполнителем и ресурсоснабжающими организациями произвести оплату на расчётный счёт Исполнителя транзитных денежных средств, предназначенных для перечисления Исполнителем организациям - поставщикам коммунальных услуг.

1.2. Техническое обслуживание Помещений Заказчика, расположенных в Доме, осуществляется дополнительно на основании отдельных заявок Заказчика по тарифам, утверждаемым Исполнителем, и настоящим Договором не регламентируется.

1.3. Состав общего имущества Дома определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении №1 к Договору.

1.4. Перечень и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества Дома, предоставляемых Исполнителем, указаны в Приложении №4 к Договору.

Указанный Перечень может быть изменен Исполнителем на основании решения общего собрания собственников/владельцев(правообладателей) помещений в Доме, а также в случае изменения состава общего имущества Дома, изменения действующего законодательства, наступления обстоятельств непреодолимой силы.

Об изменении Перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме Исполнитель обязан уведомить Собственника в порядке, предусмотренном пунктом 2.1.9. Договора.

1.5. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в Помещении устанавливаются соответствующим актом между Заказчиком и Исполнителем, являющимся Приложением №2 к Договору.

1.6. Капитальный ремонт производится только за счет средств собственников помещений, имеющих целевое назначение «капитальный ремонт» по решению общего собрания собственников помещений в порядке, установленном действующим законодательством.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Обязанности Исполнителя:

2.1.1. Организовать управление Домом:

вести отдельный учет платежей, внесенных Заказчиком, осуществлять контроль за полным и своевременным внесением Заказчиком платежей в счет оплаты услуг, предусмотренных настоящим Договором, при необходимости заключать договоры с подрядными организациями на оказание услуг по настоящему Договору, организовать и содержать за счёт средств Заказчика, уплачиваемых по настоящему Договору, диспетчерскую службу, осуществлять технический контроль качества предоставляемых поставщиками коммунальных услуг, контроль состояния общего имущества Дома, при необходимости вести претензионную работу с подрядными организациями и поставщиками коммунальных услуг, взаимодействовать по вопросам обслуживания и управления Домом с государственными учреждениями и иными организациями в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

2.1.2. Организовать предоставление Заказчику коммунальных услуг, возможность оплаты Заказчиком коммунальных услуг, включающих в себя горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение(т.е. с учетом имеющихся присоединенных систем соответствующего снабжения) и отопление путем:

а) заключения договоров с организациями - поставщиками коммунальных услуг;
б) расчёта Исполнителем суммы оплаты, которую необходимо произвести Заказчику за коммунальные услуги, а также аккумуляции денежных средств собственников(правообладателей) и иных плательщиков) на расчётном счёте Исполнителя и их перечисления организациям - поставщикам коммунальных услуг на основании договоров, заключенных между Исполнителем и организациями - поставщиками коммунальных услуг;

в) контроля исполнения договорных обязательств организациями - поставщиками коммунальных услуг;
г) установления и фиксирования факта неисполнения или ненадлежащего исполнения организациями – поставщиками коммунальных услуг договорных обязательств, участия в составлении соответствующих актов.

2.1.3. Собственными силами или путём привлечения подрядных организаций обеспечить содержание в надлежащем состоянии общего имущества Дома и придомовой территории, а именно осуществлять услуги и работы, указанные в Приложении № 4.

При этом Исполнитель обязуется:

а) обеспечивать выполнение вышеуказанных работ и услуг самостоятельно либо проводить выбор подрядных организаций (в т.ч. специализированных) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома и заключать с ними договоры;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем;

в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам, нести ответственность за качество исполнения услуг подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем;

г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем, договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

д) осуществлять подготовку Дома к сезонной эксплуатации;

е) обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание Дома;

ж) проводить плановые, а при необходимости внеплановые технические осмотры состояния внутридомового оборудования(их ремонт или замену), а также несущих конструкций Дома, информировать жильцов о текущем состоянии Дома в соответствии с результатами осмотров.

з) в случае возникновения необходимости проводить осмотры состояния несущих конструкций, расположенных внутри Помещения Заказчика, предварительно письменно согласовав с последним вышеуказанные мероприятия.

2.1.4. Обеспечивать Заказчика информацией об организациях-поставщиках коммунальных и иных услуг (название, телефоны аварийных служб), о возможности несения непредвиденных расходов с обоснованием необходимости таких расходов.

2.1.5. Уведомлять Заказчика о ремонте мест общего пользования Дома(не менее чем за 3 рабочих дня), об отключении, испытании или изменении режима эксплуатации инженерных сетей Дома(не менее чем за 1 сутки с момента, когда Исполнителю стало известно о проведении вышеуказанных мероприятий) путем размещения уведомлений на информационных стендах Дома(парадных Дома)

2.1.6. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на Дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

2.1.7. Ежемесячно в установленный Договором срок производить расчет суммы платежа, который необходимо произвести Заказчику по настоящему Договору. При этом расчет холодного и горячего водопотребления производится на основании предоставляемых Заказчиком показаний соответствующих приборов учета(при их наличии, исправности и

опломбировании).

В случае неисправности приборов учета или нарушения опломбирования, выявленных в ходе контрольного снятия показаний, а также в случае непредставления или несвоевременного предоставления показаний приборов учета Исполнитель производит расчет стоимости коммунальных услуг исходя из условий, предусмотренных настоящим Договором.

2.1.8. Перечислять поставщикам коммунальных услуг и подрядным организациям в порядке и сроки, установленные договорами, заключенными с ними во исполнение настоящего Договора, поступившие от Заказчика денежные средства в счёт оплаты платежей за предоставленные ими услуги.

2.1.9. При изменении размеров, установленных по настоящему Договору платежей, стоимости предоставляемых услуг информировать Заказчика в письменной форме путем размещения соответствующего сообщения на информационных стендах или платежных документах не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

2.1.10. Ежегодно не позднее 01 июня текущего года представлять Заказчику отчет о выполнении договора за предыдущий год путём размещения информации на информационных стендах Дома(парадных Дома).

2.1.11. Оказывать содействие Заказчику при возникновении гарантийных случаев на Помещение и оборудование, являющееся общим имуществом, а именно: производить осмотр Помещения в случае возникновения аварийных ситуаций, по результатам которого составляется акт, направление копии указанного акта Застройщику, в случае если одной из вероятных причин аварийной ситуации является, по мнению Исполнителя, строительный дефект или дефект установленного оборудования/некачественная установка.

2.1.12. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором, а также действующим законодательством.

2.2. Обязанности Заказчика:

2.2.1. В сроки, установленные Договором, вносить плату за работы и услуги по настоящему Договору, в том числе за фактически потребленные коммунальные услуги, на основании показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета.

2.2.2. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, расположенных в Помещении Заказчика, и предоставлять информацию о показаниях Исполнителю в установленный Договором срок.

2.2.3. Обеспечивать доступ в Помещение имеющих соответствующие полномочия работников Исполнителя и должностных лиц контролирующих организаций для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов Дома, устранения аварий, контроля выполнения работ внутри дома, инициированных Заказчиком и связанных с вмешательством в общее имущество Объекта, для контрольного снятия показаний приборов учета воды с целью проверки правильности подачи данных, правильности подключения и функционирования инженерных систем дома, влияющих на работу общих инженерных систем.

2.2.4. В ходе контрольных мероприятий, о которых собственники помещений в Доме будут извещены с помощью объявлений на информационных стендах и диспетчерской Дома, обеспечить доступ в Помещение для контрольного снятия показаний приборов учета воды с целью проверки правильности подачи данных о расходе горячей и холодной воды, правильности подключения и функционирования инженерных систем помещения, влияющих на работу общедомовых инженерных систем.

2.2.5. Незамедлительно сообщать Исполнителю об обнаружении неисправностей, относящихся как к Помещению, так и к общему имуществу Дома (неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг), ведущих, в том числе, к нарушению комфортности проживания и создающих угрозу жизни, здоровью и безопасности граждан.

2.2.6. За свой счет производить ремонт дома, оборудования, расположенного в нём, а также ремонт общего имущества Объекта, если повреждение общего имущества произошло в результате действий Заказчика. Основанием для возмещения вреда является Акт, составленный представителями Заказчика и Исполнителя, либо Акт, составленный по результатам осмотра.

2.2.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей Дома, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Исполнителем.

2.2.8. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности электрической сети Помещения(согласно проекту электрооборудования для Помещения), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру(в том числе замена радиаторов отопления, терморегуляторов), а также не подключать к общему имуществу и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов(свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с Исполнителем.

2.2.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных приборов, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, снятия квартирных датчиков автоматической системы пожаротушения, выполнять другие требования пожарной безопасности. В случае нарушения незамедлительно устранять по требованию Исполнителя за свой счет. Не открывать для проветривания этажные клапаны дымоудаления и не нажимать кнопки системы автоматизированной противопожарной защиты, открытие и нажатие которых приводит к срабатыванию системы пожаротушения.

2.2.10. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя(или не прошедших очередную поверку) приборов учёта коммунальных услуг(срок эксплуатации опломбированного/поверенного прибора учёта определен в паспорте на него). При эксплуатации прибора учёта водоснабжения свыше указанного периода без его поверки – расчет потребленного объема воды производится без учета показаний прибора учета коммунальных услуг. При замене прибора

Исполнитель _____

Заказчик _____

учёта коммунальных услуг Заказчик обязан уведомить об этом Исполнителя и вызвать представителя Исполнителя для составления Акта снятия первоначальных показаний прибора учёта коммунальной услуги.

2.2.11. Производить переустройства, перепланировки и реконструкции Помещения и находящихся в нём подсобных помещений, лоджий, переустройство инженерного оборудования только после предварительного уведомления об этом Исполнителя и только с разрешения Межведомственной Комиссии (Далее - МВК) администрации района Ленинградской области, в котором находится Дом. До начала производства вышеуказанных работ заключить Договор на ведение технического надзора за их выполнением с организацией, имеющей соответствующую лицензию, предоставить Исполнителю копии проектов изменений и проектов на производство работ, разработанных и утвержденных полномочными (имеющими соответствующие лицензии) организациями или физическими лицами с соответствующим разрешением районной МВК (для ознакомления, согласования и создания архива перепланировок помещений Дома).

2.2.12. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество, инженерные сети и коммуникации Дома, а также работы, влияющие на состояние и функционирование общего имущества Дома без согласования с Исполнителем. В противном случае нести всю ответственность за самовольное вмешательство в соответствии с действующим законодательством, в том числе полностью компенсировать Исполнителю сумму уплаченного Исполнителем административного штрафа за несоответствие общего имущества Дома, его инженерных сетей и коммуникаций (после вмешательства Заказчика) нормам безопасности, санитарным нормам, иным нормам, а также, при необходимости, затраты Исполнителя на восстановление (ремонт) общего имущества Дома, его инженерных сетей и коммуникаций, за свой счет производить работы по замене, восстановлению оборудования, расположенного в Помещении в случае, если замена, ликвидация такого оборудования влияет на состояние и функционирование (изменяя их) общего имущества Дома.

2.2.13. Изменение внешнего вида фасада Здания: остекление или изменение остекления балконов и лоджий, установка на фасадах Дома рекламных объявлений, рекламных щитов и/или конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ-трансляции, систем связи, охранных систем, внешних жалюзи и других систем и приспособлений, связанных с изменением внешнего облика фасада Дома, осуществлять только при соблюдении правил и норм действующего законодательства и только по согласованию с Исполнителем и Комитетом по градостроительству и архитектуре Правительства Ленинградской области. При отсутствии указанных согласований нести ответственность за самовольное изменение внешнего вида фасада, в том числе несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде Дома в соответствии с действующим законодательством.

В случае наложения на Исполнителя административного штрафа за нарушение правил изменения внешнего вида фасада Дома и несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных Устройств, полностью компенсировать Исполнителю суммы, уплаченные им в качестве штрафных санкций, а также затраты Исполнителя на приведение фасада в исходное состояние.

2.2.14. Не устанавливать на фасаде Дома подъемные устройства для транспортировки строительных материалов и уборки мусора.

2.2.15. Не парковать автотранспортные средства на прилегающей к Дому территории вне специально установленных мест (например, на газонах, проездах, детских площадках, перед парадными входами Дома и т.п.).

2.2.16. Не оставлять бытовой и строительный мусор на лестничных площадках, лифтовых холлах, переходных лоджиях, на территории Дома и прилегающем земельном участке и других местах, для этого не предназначенных.

2.2.17. Не курить и не распивать спиртных напитков в подъездах Дома и иных местах общего пользования Дома.

2.2.18. Не допускать сбрасывания в санитарный узел Помещения мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также не сливать жидкие пищевые отходы, крупногабаритный, бьющийся и/или тяжелый мусор в мусоропровод.

2.2.19. Не выгуливать домашних животных на придомовой территории, прилегающих газонах, детских площадках.

2.2.20. При переходе права собственности на Помещение Заказчик обязан в трехдневный срок с момента получения свидетельства о регистрации права собственности, либо документов о прекращении действующих прав, письменно уведомить об этом Исполнителя с приложением копий соответствующих документов.

2.2.21. Самостоятельно нести ответственность перед третьими лицами за ущерб, причиненный им неисполнением и/или ненадлежащим исполнением обязанностей по содержанию сантехнического, электрического, инженерного, обогревательного и иного оборудования, находящегося в квартире Исполнителя.

2.2.22. Исполнять иные обязанности в соответствии с настоящим Договором, действующим законодательством.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Исполнитель имеет право:

3.1.1. Требовать от Заказчика своевременного внесения платы за оказываемые по настоящему Договору услуги.

3.1.2. В случае образования задолженности Заказчика по настоящему Договору в сумме, превышающей двухмесячную сумму начислений по настоящему Договору, производить ограничение в предоставлении отдельных видов услуг, предусмотренных Договором в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

3.1.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. Не более одного раза в год, начиная со дня заключения настоящего Договора, в случае несоответствия данных, предоставленных Заказчиком, по заявлению Заказчика проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании выявленных фактических показаний приборов учета.

3.1.4. В случае отсутствия уведомления Исполнителя о неисправности приборов учета потребления коммунальных услуг, предусмотренного п.2.2.2. или нарушении условий п.2.2.12. настоящего Договора и обнаружении Исполнителем нарушения опломбирования, отсутствия или неисправности прибора учета потребления коммунальных услуг в ходе проверки, производимой в соответствии с п.3.1.3. настоящего Договора, Исполнитель оставляет за собой право произвести перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством, за период, прошедший с момента последней проверки/поверки.

3.1.5. Производить приостановление и/или ограничение в предоставлении коммунальных услуг в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.

Исполнитель _____

Заказчик _____

3.1.6. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных Исполнителем в результате нарушения Заказчиком обязательств по настоящему Договору либо из-за порчи общего имущества Дома.

3.1.7. В установленном порядке сдавать в пользование общее имущество Дома. Направлять доходы от сдачи в возмездное пользование общего имущества на ремонт и обслуживание Дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием Дома.

3.1.8. Оказывать дополнительные услуги и принимать от Заказчика плату за оказанные услуги.

3.1.9. Осуществлять целевые сборы денежных средств, в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.10. Реализовывать иные права, предусмотренные законодательством.

3.2. Заказчик имеет право:

3.2.1. Своевременно получать услуги в соответствии с настоящим Договором в качестве, установленным для соответствующего вида работ и услуг.

3.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Исполнителя.

3.2.3. Получать информацию (название, телефоны аварийных служб) об организациях - поставщиках коммунальных услуг.

3.2.4. В случае необходимости обращаться к Исполнителю с заявлением о временной приостановке подачи в Дом (стояк Дома) воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Исполнителем.

3.2.5. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в Доме, предусмотренные законодательством.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором. Убытки, понесенные Заказчиком или Исполнителем в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением стороной своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Заказчик несет ответственность за несвоевременное, а также неполное внесение денежных средств по настоящему Договору путем уплаты Исполнителем по его требованию пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за установленным днем платежа.

4.3. Заказчик несет ответственность за ущерб, причиненный Исполнителем в результате действий или бездействия Заказчика, в размере причиненного ущерба. В случае неисполнения Заказчиком обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта Помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Заказчик несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

Заказчик, не обеспечивший допуск в помещения должностных лиц исполнителя и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Исполнитель несет ответственность за нарушение сроков и качества предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, в результате своих действий или бездействия в размере причиненного Заказчику ущерба, кроме убытков, вызванных задержкой платежей Заказчиком.

4.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение, либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К таким обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, наводнения, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти, изменение действующего законодательства, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору, и др.

При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергаясь их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении/прекращении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору. Сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют указанные в настоящем пункте обстоятельства.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Исполнитель осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях и предъявляет собственникам помещений в Доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в Доме по Договору должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

4.6. Исполнитель не несет ответственности за убытки, причиненные Заказчику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Исполнителя, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Доме и если данные решения приняты без учета предложений Исполнителя, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Исполнителем собственникам помещений в Доме информации в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Плата по настоящему договору включает в себя:

- плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, управление им, иные услуги в целях надлежащего

Исполнитель _____

Заказчик _____

содержания, ремонта общего имущества, управления им;

- плату за коммунальные услуги, предоставленные в Помещение и на общедомовые нужды;

- плату за капитальный ремонт (взимается только по решению общего собрания собственников помещений в Доме или действующему законодательству);

- иные обязательные платежи, в том числе целевые взносы (однократные или регулярные), установленные общим собранием собственников/владельцев(правообладателей) помещений в Доме или отдельными соглашениями.

5.2. Стоимость работ и услуг, методика расчета услуг по Договору определяется в соответствии с Приложением №3 к настоящему Договору. В Приложении №3 к настоящему Договору приведены действующие на момент заключения настоящего Договора (утвержденные в соответствии с действующим законодательством) тарифы и цены на услуги и работы, оказываемые по настоящему Договору.

5.3. Цены и тарифы, определенные Приложением №3, могут быть изменены Исполнителем в одностороннем порядке в случаях изменения нормативных актов Ленинградской области(в том числе при увеличении размера платы, определенном нормативно-правовыми актами Ленинградской области для нанимателей жилых помещений и собственников помещений в многоквартирных домах, не установивших размер платы), определяющих тарифы на соответствующие услуги. Об изменении тарифов и цен в указанном случае Исполнитель уведомляет Заказчика в порядке, установленном пунктом 2.1.9. настоящего Договора.

5.4. Тарифы и порядок начисления Заказчику стоимости за коммунальные услуги устанавливаются нормативными правовыми актами.

5.5. Работы по проведению ремонта в Помещении Заказчика, а также иные услуги, связанные с обслуживанием и ремонтом имущества Заказчика и внутренних сетей Помещения Заказчика (не являющихся общим имуществом Дома), в границах эксплуатационной ответственности Заказчика не входят в стоимость услуг, указанных в настоящем Договоре. Указанные работы Заказчик производит самостоятельно или с привлечением третьих лиц, в том числе Исполнителя.

5.6. Сумма платежей Заказчика по настоящему Договору не может быть меньше суммы, необходимой Исполнителю для обеспечения содержания и текущего ремонта общего имущества Дома в соответствии с требованиями законодательства и оплаты, фактически потребленных Домом объемов (количества) коммунальных услуг.

5.7. Размер платы Заказчика за коммунальные услуги/услуги ресурсоснабжения, предоставленные в жилые и нежилые Помещения, а также на общедомовые нужды рассчитывается на основании показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета в соответствии действующим законодательством, а при их отсутствии – в установленном законодательством порядке.

5.8. Данные о показаниях приборов учета коммунальных услуг предоставляются Заказчиком Исполнителю в срок до 25 числа текущего (расчетного) месяца.

5.9. В случае непредставления Заказчиком в установленный Договором срок данных о показаниях приборов учета коммунальных услуг в Помещении, а также в случае отсутствия прибора учета или нахождения его в состоянии, не пригодном для эксплуатации или повреждения опломбирования, несанкционированного подключения, Исполнитель производит расчет размера оплаты коммунальных услуг Заказчику в соответствии с нормами действующего законодательства.

В случае непредставления показаний индивидуальных приборов учета Исполнитель осуществляет расчет следующим образом. Начиная с расчетного периода, за который не предоставлены показания прибора учета, плата за коммунальную услугу в течение периода непредставления показаний, но не более 3 месяцев подряд, начисляется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям индивидуального прибора учета за период не менее 1 года(для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 1 года, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев(для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода). По истечении указанного срока плата за коммунальные услуги исчисляется по нормативам потребления коммунальных услуг. В случае отсутствия данных о среднемесячном объеме потребления Заказчика плата начисляется по действующим нормативам.

5.10. Возникающая разница между суммарными показаниями общедомовых приборов учёта коммунальной услуги в единицу времени и суммарными показаниями, используемыми Исполнителем для начисления оплаты коммунальной услуги всем собственникам помещений в Доме, оплачивается Заказчиком соразмерно принадлежащей ему доле в праве общей долевой собственности на общее имущество Дома в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

5.11. Исполнитель ежемесячно не позднее 01 числа месяца, следующего за оплачиваемым, производит расчет сумм, подлежащих ежемесячной оплате Заказчиком по настоящему Договору, и направляет Заказчику счет-извещение, в котором в том числе указывается перечень и объем услуг(работ), предусмотренных к оплате по настоящему Договору.

В расчет оплаты отдельной строкой/отдельным платежным документом также включаются платежи, предусмотренные настоящим Договором, и начисленные Заказчику штрафы и пени, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

Услуги, оказанные Исполнителем по настоящему Договору, считаются оказанными в полном объеме и принятыми Заказчиком, если до 10 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, от Заказчика не поступило письменных возражений.

5.12. Собственник Помещения ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения, и плату за предоставление коммунальных услуг в Помещение(-ия), в соответствии с выставленным Исполнителем платежным документом.

5.13. Плата Собственника Помещения по Договору за содержание и ремонт жилого помещения может быть уменьшена на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Доме или в одностороннем порядке Исполнителем в случае временного неокказания части услуг.

5.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Исполнитель _____

Заказчик _____

5.15. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Заказчика от оплаты по настоящему Договору. Заказчик в этом случае обязан самостоятельно обратиться к Исполнителю за платежным документом, который последним должен быть немедленно представлен Заказчику для оплаты.

5.16. В случае внесения Заказчиком суммы, не соответствующей сумме начислений за определённый период времени (за месяц или несколько месяцев), платежи, оплаченные Заказчиком без указания цели платежа, идут на оплату услуг и работ по настоящему Договору соразмерно начислениям по каждому виду работ и услуг.

5.17. Неиспользование Заказчиком Помещения не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору. Перерасчет стоимости коммунальных услуг при временном отсутствии, аварии и иных случаях производится в порядке, предусмотренном действующим законодательством с учетом положений настоящего Договора.

5.18. Перерасчет Заказчику по оплате услуг, начисления за потребление которых осуществляется по индивидуальным приборам учёта, производится Исполнителем один раз в год на основании заявления Заказчика и Акта о показаниях индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг на день составления Акта, составленного работником (представителем) Исполнителя.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор заключен на срок 3 (три) года.

6.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Таким заявлением со стороны Исполнителя может быть только письменное уведомление, а со стороны Заказчика – решение общего собрания собственников Помещений.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Стороны пришли к соглашению о том, что оплачиваемые Заказчиком Исполнителю, равно как и иными собственниками (правообладателями) помещений в Доме, средства на оплату коммунальных услуг, получаемых собственниками помещений в Доме, не являются прибылью Исполнителя, а носят характер транзитных платежей, перечисляемых Исполнителем организациям поставщикам коммунальных услуг.

7.2. В случае возникновения опасности для граждан, а также для любого из помещений Дома, аварийной ситуации в Помещении Заказчика в его отсутствие, Исполнитель после получения информации об этом, обязан сообщить Заказчику по телефону, указанному в Карте заказчика, а Заказчик обязан принять сообщение и обеспечить доступ в свое Помещение представителей соответствующих организаций для ликвидации аварийной ситуации.

7.3. Стороны пришли к соглашению о том, что местом исполнения настоящего Договора является адрес, по которому находится Дом.

7.4. Заказчик дает согласие Исполнителю на использование, обработку и передачу третьему лицу своих персональных данных для осуществления полномочий, необходимых для исполнения настоящего Договора в пределах, предусмотренных законодательством РФ.

7.5. Исполнителю запрещается заключать с третьими лицами договоры на размещение какого-либо излучающего оборудования на крыше Дома, в том числе размещение антенн сотовых операторов.

8. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ ИСПОЛНИТЕЛЕМ ДОГОВОРА

8.1. Контроль выполнения Исполнителем обязательств по настоящему Договору осуществляется Заказчиком в соответствии с действующим законодательством, а также Советом дома, выбранным по решению общего собрания собственников помещений в Доме из числа собственников помещений в Доме.

8.2. Исполнитель обязан предоставлять Совету дома информацию по выполнению настоящего Договора управления в Доме в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Исполнитель обязан предоставлять Заказчику информацию о выполнении настоящего Договора в порядке и в объеме, предусмотренном действующим законодательством.

8.3. Информация о выполнении настоящего Договора, об управлении Домом предоставляется Исполнителем в виде ежегодного отчета. Ежегодные письменные отчеты размещаются не позднее 01 июня года, следующего за отчетным, на информационных досках в каждой парадной Дома и на сайте.

8.4. Хранением и ведением технической документации на Дом занимается исключительно Исполнитель, а также привлеченные им специализированные организации.

Заказчик вправе ознакомиться с указанной документацией в месте ее нахождения по предварительному письменному запросу с указанием целей ознакомления.

8.5. Заказчик вправе направлять Исполнителю запросы о предоставлении информации, ответ на которые должен быть дан Исполнителем в течение 30 календарных дней с момента их поступления.

8.6. Исполнитель обязан предоставить по письменному запросу Заказчика в течение 3 (трех) рабочих дней выписку с его лицевого счета, дубликат счетов-извещений (квитанции) за указанный Заказчиком период по его Помещению, сведения о документах органов исполнительной власти, устанавливающих тарифы на коммунальные услуги, потребленные Заказчиком.

8.7. Любое использование Исполнителем общего имущества Дома в коммерческих целях, в том числе размещение рекламы на фасадах или кровле Дома, сдача помещений в аренду, допускается только по решению общего собрания собственников/владельцев (правообладателей) помещений в Доме. В случае если на общем собрании собственников/владельцев (правообладателей) помещений в Доме будет принято решение о прекращении использования общего имущества Дома в коммерческих целях, Исполнитель обязуется осуществить действия по расторжению соответствующего договора об использовании общего имущества Дома не позднее 1 месяца с момента вынесения такого решения.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, будут разрешаться путем переговоров.

9.2. В случае невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

9.3. Разрешение споров, вытекающих из данного Договора, в судебном порядке осуществляется сторонами в

Исполнитель _____

Заказчик _____

соответствующем суде по месту нахождения Исполнителя.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в экземплярах по числу сторон настоящего договора.

10.2. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

10.3. Если одно или несколько условий настоящего Договора теряют силу вследствие изменения действующего законодательства или иных причин, это не затрагивает действительности остальных его условий.

10.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 Состав имущества многоквартирного дома (включая общее).

Приложение № 2 Акт эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем Дома.

Приложение № 3 Тарифы и цены на услуги и работы.

Приложение № 4 Перечень выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества дома, управлению им.

10.5. Руководствуясь Федеральным законом №152-ФЗ от 27.07.2006г.«О персональных данных», Жилищным кодексом РФ, действующим законодательством, Заказчик дает согласие на обработку Исполнителем его персональных данных с целью осуществления Исполнителем содержания и ремонта общего имущества в Доме, управления им, предоставления коммунальных услуг Заказчику и иным проживающим с ним лицам, осуществления расчетов с собственниками/владельцами (правообладателями) помещений в Доме, контроля внесения таких платежей и требования исполнения обязанности по внесению указанных платежей, а также в целях исполнения настоящего Договора. Осуществляется обработка следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, день, месяц, год, место рождения, паспортные данные, адрес постоянной и временной регистрации, фактического проживания, семейное положение, состав семьи, имущественное положение в части сведений о наличии собственности, размере принадлежащего помещения, занимаемой площади, наличии приборов учета, пользование субсидией, иные данные при необходимости. Обработка персональных данных осуществляется следующим образом: сбор, систематизация, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, распространение и предоставление(в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, уничтожение. Исполнитель осуществляет обработку персональных данных Заказчика с момента подписания акта приема-передачи Помещения в течение всего срока владения Заказчиком Помещением. Обработка персональных данных Заказчика прекращается в случае прекращения осуществления Исполнителем деятельности по содержанию, ремонту или управлению Домом. Срок обработки персональных данных Заказчика продлевается на срок, необходимый Заказчику и Исполнителю для исполнения всех обязательств, возникших при исполнении настоящего Договора, а также в процессе обработки персональных данных Заказчика.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Заказчик:

Подпись _____

Фамилия И.О. _____

Исполнитель (Управляющая организация):

**Общество с ограниченной ответственностью
«ДОМСЕРВИС-С»**

197198, Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д.17,
лит.С

ИНН 7813260008 КПП 781301001

ОГРН 1167847351715

р/с 40702810855070004788

к/с 30101810500000000653

БИК 044030653 в Северо-Западном банке ПАО
Сбербанк

ОКПО 04419351

ОКАТО 40288561000

Генеральный директор _____

Малинова Т.И.



Исполнитель _____

Заказчик _____

Состав имущества многоквартирного Дома (включая общее)

Адрес дома: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение. г. Сертолово, микрорайон Черная речка, улица Верная, д.4, корп.3

№ строк	Технико-экономические показатели	Единица измерения	Кол-во по данным инвентаризации
А	Б	В	Г
03	Количество этажей:		4
	в том числе:		
04	надземных	-	4
05	подземных	-	---
06	кроме того	-	---
07	Количество секций	единиц	7
08	Высота этажа	м	2,65; 2,77, 2,78
09	Общий строительный объем	куб .м	51116
10	в том числе подземной части	куб.м	9033
			Площадь, кв.м
11	Встроенные (встроенно-пристроенные) нежилые помещения:	кв м	---
12	Общее имущество в многоквартирном доме: в т.ч. по использованию (по проекту):	кв м	1697,4
13	1-Н водомерный узел	кв м	4,8
14	3-Н,4-Н,6-Н колясочная	кв м	20,3
15	8-Н диспетчерская	кв м	14,0
16	2-Н,9-Н электрощитовая	кв м	13,1
17	7-Н,10-Н ИТП	кв м	24,8
18	5-Н мусоросборная камера	кв м	3,0
19	1ЛК,2ЛК,3ЛК,4ЛК,5ЛК,6ЛК, 7ЛК лестничная клетка	кв м	1617,4
20	Машино-места	Количество шт.	Площадь, кв.м
21	---	---	---
22	Помещения вспомогательного использования:	кв м	---

№ строки	Состав квартир многоквартирного дома	Количество шт.	Их площадь, кв.м	в том числе жилая, кв.м.
А	Б	В	Г	Д
23	однокомнатные	126	4126,1	1885,8
24	двухкомнатные	75	3832,5	1878,9
25	трехкомнатные	19	1362,2	759,2
26	четырёхкомнатные	-	-	-
27	пятикомнатные	-	-	-
28	шестикомнатные	-	-	-
29	семикомнатные и более	-	-	-
30	Всего	220	9320,8	4523,9

31	Общая площадь	кв. м	11018,2
32	Площадь объекта*	кв. м	12955,2

*Площадь здания определена в пределах внутренних поверхностей наружных стен в соответствии с приказом МЭР РФ от 01.03.2016 №90.

Управляющая организация
Генеральный директор



/Малинова Т.И. /

Собственник

Подпись _____

**АКТ эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем, касающихся жилых Помещений в Доме, расположенном по адресу:
РФ, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г.Сертолово, микрорайон Чёрная Речка, улица Верный, дом 4, корпус 3**

Границей ответственности по электроснабжению

С одной стороны:

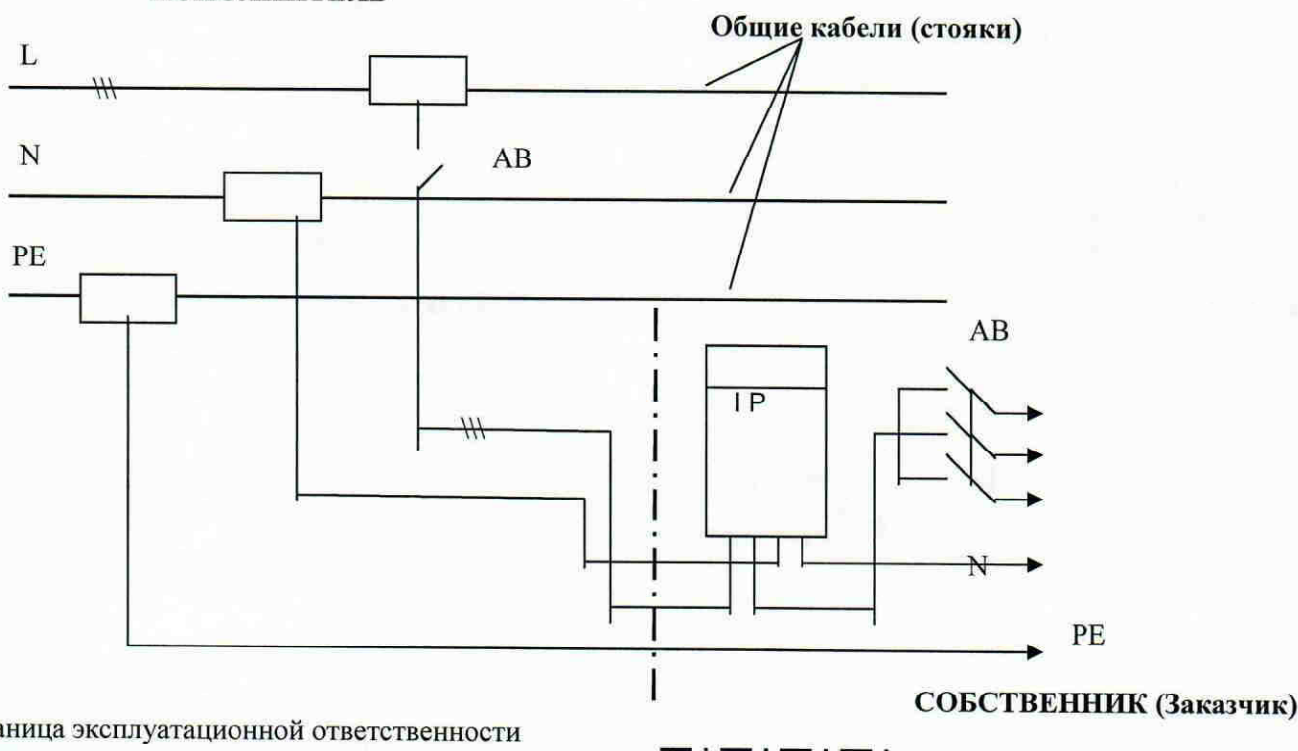
Являются точки крепления фазных (L) и нулевого (N) проводов к клемной коробке электросчетчика и точка крепления заземляющего (PE) провода к клемнику заземляющих проводов в квартирном щитке.

Отходящие от точек крепления проводов электрооборудование и электрическая разводка внутри Квартиры обслуживается Собственником(Заказчик).

С другой стороны:

Граница балансовой и эксплуатационной ответственности между электросетевой организацией и УК(по схеме электроснабжения граница находится на наконечниках временных кабелей, присоединённых к ГРЩ дома). Оборудование ГРЩ, силовых шкафов общедомового имущества, стояковую разводку, линии освещения, световые приборы как внутреннего, так и наружного освещения, этажные электрощиты и кабельные линии до квартирного щитка обслуживает Исполнитель.

ИСПОЛНИТЕЛЬ



Граница эксплуатационной ответственности

По системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ) и системе обще-эфирного телевидения:

-точка присоединения подводящего кабеля Квартиры к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Исполнитель, остальное – Собственник (Заказчик).

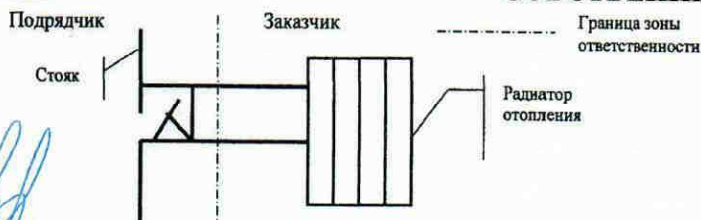
Границей ответственности по теплоснабжению

Первые присоединения подводящих и отходящих труб системы теплоснабжения квартиры к системе теплоснабжения дома. Транзитные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы до точек присоединения обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть - Собственник за счет собственных средств.

Граница эксплуатационной и балансовой ответственности между теплоснабжающей организацией и УК по договору теплоснабжения(граница находится на первом фланцевом соединении в ИТП). Магистральные трубопроводы, оборудование ИТП, транзитные стояки отопления, подводящие и отводящие от стояков до границы ответственности трубы системы теплоснабжения, арматуру, расположенную на трубопроводах, обслуживает Исполнитель.

ИСПОЛНИТЕЛЬ

СОБСТВЕННИК (Заказчик)



Граница эксплуатационной ответственности

Исполнитель _____

Заказчик _____

Границей ответственности по канализации

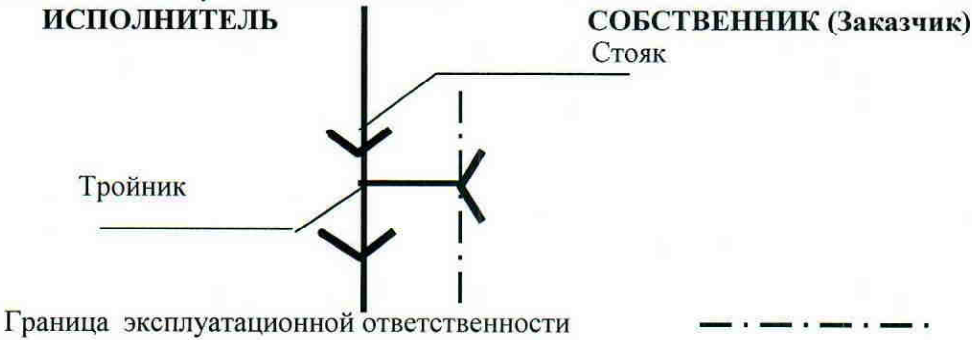
С одной стороны:

Является точка присоединения отводящей трубы канализации Квартиры к тройнику транзитного стояка домового водоотведения.

Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри Квартиры обслуживает Собственник (Заказчик).

С другой стороны:

Граница эксплуатационной и балансовой ответственности между водоснабжающей организацией и УК по канализированию. Магистральные канализационные трубопроводы, тройники транзитных канализационных стояков и сами стояки обслуживает Исполнитель.



Границей ответственности по холодному и горячему водоснабжению

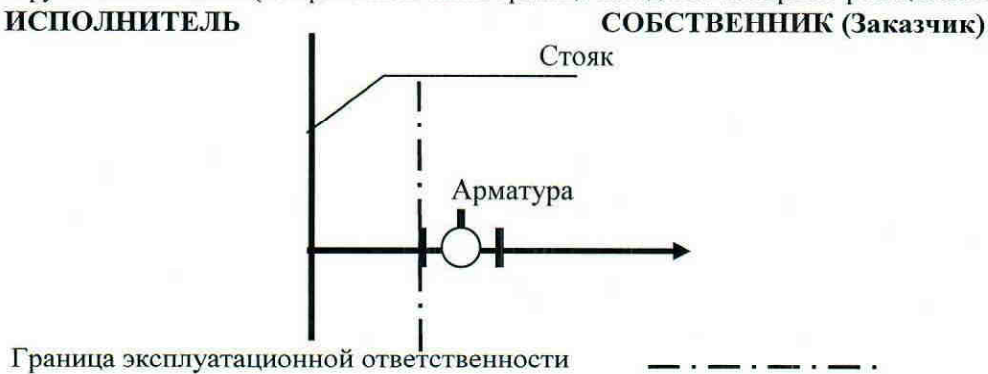
С одной стороны:

Является точка первого соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Исполнитель. Всю водопроводную разводку внутри Квартиры обслуживает Собственник (Заказчик).

С другой стороны:

По ХВС граница эксплуатационной и балансовой ответственности между водоснабжающей организацией, и УК по договору водоснабжения.

По ГВС граница эксплуатационной и балансовой ответственности между теплоснабжающей организацией и УК по договору теплоснабжения (по временной схеме граница находится на первом фланцевом соединении в ИТП).



Исполнитель _____

Заказчик _____

ТАРИФЫ И ЦЕНЫ НА УСЛУГИ И РАБОТЫ

Услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению многоквартирным домом*		Единицы измерения	Тариф
Содержание общего имущества в многоквартирном доме (в т. ч. аварийное обслуживание)		Руб./м ²	5,85
Текущий ремонт		Руб./м ²	4,58
Эксплуатация общедомовых приборов учета электроэнергии		Руб./м ²	0,06
Эксплуатация общедомовых приборов учета ХВС		Руб./м ²	0,05
Санитарное содержание мест общего пользования (уборка лестничных клеток)		Руб./м ²	2,34
Санитарное содержание придомовой территории		Руб./м ²	2,45
Диспетчерское обслуживание		Руб./м ²	5,36
Управление МКД		Руб./м ²	3,45
Обслуживание ИТП / УУТЭ ¹		Руб./м ²	1,45
Обслуживание ворот и калиток		Руб./м ²	0,39
Обслуживание ПЗУ ²		Руб./м ²	0,41
Вывоз ТБО ³		Руб./м ²	3,59
ТО видеонаблюдения		Руб./м ²	0,53
ТО ОДС ⁴		Руб./м ²	0,29
ТО АППЗ ⁵		Руб./м ²	0,41
Замена ковров		Руб./м ²	0,54
Тревожная кнопка		Руб./м ²	0,28
Помывка фасадного остекления		Руб./м ²	0,69
Механизированная уборка земельного участка		Руб./м ²	0,35
Обслуживание антенн/ кабельное телевидение (руб./отвод)	Руб./отвод	<i>В соответствии с заключенными Исполнителем договорами</i>	
Радиовещание (руб./точка)	Руб./точка	60,00 руб.	

Коммунальные услуги/услуги ресурсоснабжения:		
Холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение Помещений Заказчика (на основании показаний индивидуальных приборов учета)	Руб./м ³	По тарифам, утвержденным полномочными органами исполнительной власти. Весь объем коммунальной услуги, представляемый на общедомовые нужды, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, ежемесячно распределяется в полном объеме между владельцами помещений пропорционально размеру общей площади каждого помещения
Отопление Помещений и мест общего пользования (на основании показаний общедомового прибора учета)	Руб./м ²	
Электроэнергия на освещение мест общего пользования и электроснабжение пр. оборудования (на основании показаний общедомового прибора учета)	Руб./м ²	
Электроэнергия Помещений Заказчика (на основании показаний индивидуальных приборов учета)	Руб./кВтч	
Холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение, для обслуживания мест общего пользования и инженерных систем Дома (по факту от реального расхода – разница между показаниями общедомового и индивидуальных приборов учета)	Руб./м ³	

* Техническое обслуживание общего имущества и систем, отдельно поименованных, не входят в тариф «Содержание общего имущества Дома».

- 1 – Индивидуальные тепловые пункты
- 2 – Переговорно-замочное устройство
- 3 – Твердые бытовые отходы
- 4 – Техническое обслуживание Объединенных диспетчерских систем
- 5 – Техническое обслуживание Автоматической противопожарной защиты

Исполнитель _____

Заказчик _____

**Перечень выполнения работ и услуг
по содержанию, текущему ремонту общего имущества дома, управлению им**

1. Содержание общего имущества в многоквартирном доме

1.1. Базовое содержание общего имущества

Техническое обслуживание системы электроснабжения, сантехнических систем, строительных конструкций

Базовое содержание общего имущества включает работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующими Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, за исключением работ и услуг в отношении отдельно поименованных в настоящем приложении систем.

1.1. В рамках технического обслуживания проводятся общие(осмотр оборудования в целом), а также частичные(осмотр отдельных элементов) осмотры в установленные действующим законодательством сроки.

Частичный осмотр горячего и холодного водопровода, системы центрального отопления – на предмет целостности и герметичности соединений, подтягивание креплений трубопроводов, запорной арматуры и оборудования осуществляется ежедневно.

Частичный осмотр электротехнического оборудования, относящегося к общему имуществу, осуществляется ежеквартально.

1.2. Работы, выполняемые по результатам технических осмотров:

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, канализации и центрального отопления(уплотнение сгонов, устранение засоров и течей, подтяжка креплений трубопроводов, лотков, восстановление маркировки стояков и запорной арматуры, замена запорной и регулирующей арматуры, удаление ржавчины и коррозии на трубах и соединениях, мелкий ремонт теплоизоляции, осмотр и очистка грязевиков, воздухосбросных кранов и автоматических воздухоотводчиков) с использованием материалов Заказчика.

2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств(смена перегоревших электроламп в помещениях общего пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки в местах общего пользования, обтяжка контактов и сборок в силовых щитах, этажных щитах и ГРЩ, замена коммутационной аппаратуры на сетях общего пользования).

1.3. Работы, выполняемые при подготовке жилого дома к эксплуатации в весенне-летний период:

1. Проверка работоспособности на пролив ливневых воронок на кровле.
2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
3. Консервация системы центрального отопления.

1.4. Работы, выполняемые при подготовке жилого дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

1. Утепление трубопроводов чердачных и подвальных помещений.
2. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
3. Консервация поливочных систем.

1.5. Работы, выполняемые по результатам частичных осмотров:

1. Уплотнение сгонов.
2. Ревизия внутренней канализации общего назначения.
3. Ревизия креплений трубопроводов, лотков и лежаков.
4. Мелкий ремонт теплоизоляции.
5. Смена перегоревших электроламп на лестничных клетках, чердаках и тех. подполье.
6. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

1.6. В рамках технического обслуживания общих строительных конструкций проводятся осмотры следующего имущества:

Фундаменты и стены подвалов, стены(стены, отделка фасадов, козырьки), перекрытия, полы, перегородки, технические помещения, места общего пользования (МОП), крыши, водоотводящие устройства, окна, двери, лестницы, аварийные выходы, калитки.

Проводятся специальные мероприятия по контролю состояния металлических закладных деталей, защите конструкций и трубопроводов от коррозии.

Работы, выполняемые в отношении фундамента:

- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам;
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.

Работы, выполняемые в подвалах:

- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и устранение причин его нарушения;
- проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и прямиков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
- контроль состояния дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.

Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:

- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между поцольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия

Исполнитель _____

Заказчик _____

трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

-выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен;

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий:

- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры;

- 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;

- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия(покрытия);

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши:

- проверка кровли на отсутствие протечек;

- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, осадочных и температурных швов;

- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

- проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на кровле;

- контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек(при наличии);

- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

- проверка и при необходимости очистка элементов кровли от скопления снега и наледи;

- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:

- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях;

- проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской;

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада:

- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности водостоков;

- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды(домовые знаки и т.д.);

- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы;

- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств(доводчики, пружины), ограничителей хода дверей(остановы);

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:

-выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки: проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка состояния основания, поверхностного слоя.

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 - детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций. Устранение неисправностей, восстановление и ремонт проводятся в рамках текущего ремонта общего имущества.

Аварийное обслуживание

Аварийное обслуживание - круглосуточная и своевременная локализация аварий во внутрименовых инженерных сетях. Восстановление функционирования внутрименового оборудования и сетей производится исходя из требований Приложения №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг.

Ликвидация аварийной ситуации:

Исполнитель _____

Заказчик _____

- ликвидация аварийной ситуации, произошедшей в границах эксплуатационной ответственности Исполнителя в связи с ненадлежащим исполнением настоящего договора Исполнителем, осуществляется Исполнителем в рамках аварийного обслуживания.
- в иных случаях, а также в случае возникновения аварийной ситуации на оборудовании, находящемся за границами эксплуатационной ответственности Исполнителя, стоимость ликвидации аварийной ситуации не входит в стоимость аварийного обслуживания и оплачивается дополнительно владельцем оборудования. Восстановление работоспособности системы в границах эксплуатационной ответственности Заказчика осуществляется по дополнительному соглашению в дневное рабочее время.

1.2. Обслуживание приборов/узлов учета

Эксплуатация приборов учета электрической энергии, холодной воды

1. Контроль технического состояния работоспособности оборудования,
2. Работы по проверке и замене неисправного, либо не прошедшего поверку прибора учета,
3. Проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации,
4. Текущий ремонт: замена прокладок, замена крепежа, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счетчиков и др.

1.3. Обслуживание иных инженерных и технических систем

Техническое обслуживание объединенных диспетчерских систем(ОДС)

1. Поддержание в работоспособном состоянии системы.
2. Контроль наличия сигналов.
3. Проведение инструктажа диспетчерского персонала.
4. Устранение неисправностей по заявкам диспетчеров за исключением случая повреждения в результате хищений, пожара, аварий, происшедших не по вине собственников/владельцев помещений, иных лиц.

Техническое обслуживание системы пожарной сигнализации, действующей на жилые и нежилые помещения.

Выполнение необходимых операций для поддержания работоспособного состояния системы в соответствии с требованиями правил пожарной безопасности в Российской Федерации, в т.ч. осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, средств противопожарной защиты.

Техническое обслуживание индивидуальных тепловых пунктов, узлов учета тепловой энергии

1. Настройка и корректировка режимов системы автоматического регулирования(электронного контроллера, щита электроуправления регулирующими клапанами, датчиков температуры и давления, а также регуляторов прямого действия), теплотехнического и насосного оборудования, с целью оптимизации режимов теплоснабжения здания, в зависимости от температуры наружного воздуха.
2. Подготовка к отопительному периоду оборудования ИТП и предъявление ИТП энергоснабжающей организации для приема на новый отопительный период. Осуществление технических консультаций по вопросам получения актов готовности к отопительному периоду.
3. Подготовка к сдаче и сдача УУТЭ в коммерческую эксплуатацию энергоснабжающей организации, перед началом отопительного и межотопительного периода.
4. Подготовка к сдаче и сдача УУТЭ в коммерческую эксплуатацию энергоснабжающей организации после ремонта и метрологической поверки приборов УУТЭ.
5. Проведение гидравлических испытаний, запорной арматуры узлов ввода тепловой сети, а так же подающего и обратного коллекторов системы отопления и ГВС. Проверка и настройка предохранительного клапана, на требуемое значение по давлению срабатывания.
6. Демонтаж приборов КИП, для проведения очередной метрологической поверки с последующим монтажом на место установки.
7. Проведение профилактических мероприятий, по подготовке к работе комплекта приборов УУТЭ в межотопительный период в соответствии с инструкциями по эксплуатации.
8. Контроль сроков действия межповерочного интервала комплекта приборов УУТЭ.
9. Демонтаж приборов УУТЭ для проведения очередной метрологической поверки, с последующим монтажом по месту установки и пусконаладочными работами.
11. При обнаружении неисправности или отказа оборудования ИТП, УУТЭ, осуществление всех необходимых мер для восстановления их работоспособности на месте, либо демонтаж их для ремонта на заводе изготовителе или в организации имеющей право и лицензию на проведение ремонта данного типа оборудования.
12. Сопровождение в период ремонта, производство монтажа на место установки и электромонтажа, с запуском в работу.
13. Ревизия, ремонт запорно-регулирующей арматуры.
14. Промывка гидродневматическим способом первичного и вторичного контуров пластинчатых теплообменников, в соответствии с регламентом работ и инструкциями по эксплуатации.
15. Считывание регистрируемых параметров с тепловычислителей, формирование отчетов о теплоснабжении, по установленной форме, предоставление их в теплоснабжающую организацию, а также предоставление принятых теплоснабжающей организацией отчетов Заказчику.
16. Производство корректировок отчетных форм, Базы данных УУТЭ и модернизацию алгоритмов вычислений в соответствии с новыми нормативными документами.
17. Внешний осмотр составных частей системы автоматического регулирования: электрической части щита управления исполнительных устройств, насосов, приемно-контрольных приборов, на отсутствие повреждений, коррозии, грязи. Осмотр прочности креплений, наличия пломб на приборах.
18. Контроль давления в системах отопления и горячего водоснабжения, расхода теплоносителя на подпитку системы отопления, рабочего положения запорной арматуры и исполнительных механизмов.

Исполнитель _____

Заказчик _____

19. Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, световой индикации электрооборудования.
20. Контроль основного и резервного источников питания и автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно.
21. Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах регулирования теплоснабжения.
22. Проведение анализа работоспособности оборудования входящего в состав ИТП, УУТЭ, а при необходимости выдача рекомендаций по оптимизации режимов теплоснабжения.
23. Корректировка режимов работы системы автоматического регулирования на основе принятого решения с целью оптимизации режимов теплоснабжения здания, в зависимости от температуры наружного воздуха.
24. Ведение журнала производства работ по техническому обслуживанию ИТП, УУТЭ.

Техническое обслуживание повысительных насосных станций холодной воды (ПНС)

1. Проведение тестирования, профилактических, ремонтных работ, электрооборудования щитов управления и автоматики защиты циркуляционных насосов и ПНС.
2. При обнаружении неисправности или отказа оборудования ПНС, осуществление всех необходимых мер для восстановления их работоспособности на месте, либо демонтаж их для ремонта на заводе изготовителе или в организации имеющей право и лицензию на проведение ремонта данного типа оборудования.
3. Проведение анализа работоспособности оборудования входящего в состав ПНС, а при необходимости выдача рекомендаций по оптимизации режимов теплоснабжения.
4. Ведение журнала производства работ по техническому обслуживанию ПНС.

Техническое обслуживание системы видеонаблюдения жилой и нежилой части Дома

1. Проведение комплексных профилактических мероприятий один раз в месяц (проверка состояния регистратора блоков резервного питания).
2. Текущий осмотр и проверка один раз в неделю.
3. Техническое диагностирование неисправности.
4. Ремонт оборудования (на месте эксплуатации или в мастерской Исполнителя с предоставлением временной замены неисправного оборудования).
5. Прием заявок от Заказчика круглосуточно.
6. Оперативный выезд специалиста по заявке.

Техническое обслуживание переговорно-замочного устройства (ПЗУ)

1. Работы по техническому обслуживанию включают в себя следующее:
 - прием заявок от владельцев помещений круглосуточно;
 - оперативный выезд специалиста по заявке;
 - техническое диагностирование неисправности;
 - ремонт оборудования (на месте эксплуатации или в мастерской Исполнителя);
 - текущий осмотр и проверка один раз в неделю.
2. В стоимость обслуживания входят инструменты и принадлежности.
3. В стоимость обслуживания не входят работы по устранению неисправностей, возникших в случае механических, химических, электромеханических или электрических повреждений и хищений;
4. Обслуживанию не подлежит оборудование, дополнительно установленное владельцами помещений (дополнительное этажное или квартирное оборудование). Может быть произведено по дополнительным соглашениям.

1.4. Санитарное содержание мест общего пользования

Уборка лестничных клеток, иных мест общего пользования

Виды работ	Периодичность
Мытье парадных и холлов первых этажей	5 раз в неделю
Мытье квартирных и холлов выше первого этажа	2 раза в месяц
Мытье входных и межэтажных дверей	1 раз в квартал
Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	1 раз в неделю
Пылеудаление со стен, пылеудаления со светильников в МОП	1 раз в год
Мытье окон МОП	2 раза в год
Уборка ГРЩ	1 раз в полгода
Уборка ИТП, водомерного узла	1 раз в полгода
Уборка подвала	1 раз в полгода
Уборка и мытье козырьков над подъездами	по необходимости

Санитарное содержание придомовой территории, очистка от наледи и льда

Вид уборочных работ	Периодичность
Холодный период	
Ручное подметание/сдвигание свежеснеговывающего снега	3 раза в сутки в дни снегопада
Посыпка территории песком или смесью песка	1 раз в сутки во время гололеда
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада
Уборка контейнерных площадок, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю
Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в сутки во время гололеда
Очистка урн	5 раз в неделю
Протирка указателей улиц и номеров	2 раза в сезон
Теплый период	
Подметание территории в дни без осадков/в дни с осадками, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	5 раз в неделю

Исполнитель _____

Заказчик _____

Поливка территории (тротуаров)	по мере необходимости
Уборка газонов, очистка урн	5 раз в неделю
Выкашивание газонов и уборка скошенной травы	3 раза в сезон
Очистка газонов от опавшей листвы	2 раза за сезон
Уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю
Протирка указателей улиц и номеров	5 раз в сезон
Помывка урн в теплый сезон	4 раза в сезон
Прочистка ливневой канализации	по мере необходимости

Вывоз бытового мусора

1. Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов – по мере накопления:

Летом – ежедневно по наполняемости ёмкостей, зимой – ежедневно по наполняемости ёмкостей.

Замена ковров

1. Размещать в парадных ковры

2. Осуществлять регулярную замену (1-2 раза в месяц).

1.5. Иные услуги по содержанию общего имущества

Служба диспетчеров

1. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской системы, в том числе:

- осуществление первичного контроля технического состояния объекта,

- координация работы плановых и аварийных бригад,

- центр приема всех заявок и аварийных сигналов, в том числе по сигналам из технических помещений и лифта.

Тревожная кнопка

Монтаж, эксплуатация и техническое обслуживание системы тревожной сигнализации.

Заклучение договора на обработку сигналов, поступающих с такой системы, и реагирование соответствующих сил оперативного реагирования для проведения ими мероприятий по реагированию и пресечению противоправных действий по отношению к общему имуществу Дома.

Текущий ремонт

Текущий ремонт общего имущества (плановый и непредвиденный) – ремонт, выполняемый в плановом порядке в целях предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов). К текущему ремонту относятся также работы по устранению мелких повреждений и неисправностей общего имущества, возникающих в процессе эксплуатации.

Управление

1. Организация обеспечения содержания в надлежащем состоянии общего имущества Дома и придомовой территории, предоставления коммунальных услуг и оплаты за содержание общего имущества и коммунальных услуг:

- организация осуществления содержания, сохранения и приращения общего имущества;

- осуществление контроля над эксплуатацией и бесперебойным функционированием систем, обеспечение надлежащего содержания общего имущества;

- заключение в интересах собственников/владельцев помещений договоров с поставщиками коммунальных услуг, а при необходимости – договоров со специализированными организациями на выполнение работ (оказание услуг), требующих наличие лицензии или иного специализированного разрешения;

- организация осуществления технического контроля качества предоставляемых услуг поставщиками;

- ведение претензионной работы с поставщиками;

- осуществление действий в рамках судебного и внесудебного истребования с собственников/ владельцев Помещений в Доме задолженности по внесению платы за помещение и коммунальные услуги, иных обязательных для владельцев помещений платежей;

- в случае необходимости организация проведения общего собрания собственников помещений.

2. Управление персоналом, осуществляющим обслуживание Дома.

3. Взаимодействие по вопросам обслуживания и управления Домом с государственными учреждениями и иными организациями в соответствии действующим законодательством.

4. Информирование и обратная связь с жильцами/владельцами жилых и нежилых помещений.

- подготовка информирования, в том числе объявлений – об изменениях по тарифам, о насущных вопросах эксплуатации и управления,

- подготовка писем и ответов во взаимоотношениях с владельцами помещений.

5. Организация и ведение бухгалтерского учета и финансовых расчетов

- ведение финансовых расчетов с контрагентов,

- расчет суммы оплаты, которую необходимо произвести владельцам Помещений (жилых, нежилых помещений) за помещение и коммунальные услуги с момента получения ими помещений по актам приема-передачи, изготовление квитанций, доставка квитанций на Дом до почтовых ящиков для владельцев жилых помещений, иных мест, предназначенных для получения квитанций, для владельцев нежилых помещений.

Коммунальные услуги

1. Холодное водоснабжение, и водоотведение Помещений Заказчика и для целей обслуживания мест общего пользования и инженерных систем Дома

2. Горячее водоснабжение и водоотведение Помещений Заказчика и для целей обслуживания мест общего пользования и инженерных систем Дома

3. Отопление (тепловая энергия) Помещений Заказчика и мест общего пользования

4. Электроэнергия на освещение мест общего пользования и оборудования.

Исполнитель _____

Заказчик _____



ПРАВИЛА
проживания в жилом комплексе «Золотые купола»
по адресу Российская Федерация, Ленинградская область,
Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское
поселение, г.Сертолово, микрорайон Чёрная Речка

Содержание:

1. Общие положения.
2. Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями Дома.
3. Правила пользования общим имуществом Дома.
4. Правила проведения ремонтных работ в Доме.
5. Переустройство и перепланировка помещений Дома.
6. Правила содержания домашних животных в Доме.
7. Правила пользования автотранспортом на территории Дома.
8. Разрешение аварийных ситуаций. Общие правила безопасности.
9. Правила поведения при пожаре.
10. Порядок внесения обязательных платежей в Доме.
11. Ответственность за несоблюдение настоящих Правил.

1. Общие положения.

1.1. Настоящие Правила проживания (далее - Правила) разработаны в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и другими нормативными актами Российской Федерации в сфере жилищных отношений и направлены на организацию наиболее эффективной и безопасной эксплуатации Дома, обеспечения комфортного проживания и пользования жилыми и нежилыми помещениями Дома.

1.2. Правила обязательны для исполнения и соблюдению как собственниками жилых и нежилых помещений, так и членами их семей, сотрудниками (в случае, если нежилое помещение является офисом), нанимателями, арендаторами, посетителями Дома (далее – Проживающие), представителями Управляющей организации.

1.3. Нарушение Правил может привести к применению Управляющей организацией правовых мер, в том числе наложение обязанностей возмещения убытков, выполнения определенных действий, предусмотренных настоящими Правилами.

1.4. Контроль соблюдения Правил обеспечивают представители Управляющей организации.

1.5. Управляющая организация – это организация, выбранная в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и заключившая собственниками помещений Дома договор управления.

1.6. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать или отменять данные Правила принадлежит Общему собранию собственников помещений Дома. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании собственников помещений Дома.

2. Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями Дома.

2.1. Пользование жилым помещением осуществляется с учётом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом жилом помещении граждан, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утверждёнными Правительством РФ.

2.2. Жилые помещения в Доме используются исключительно для проживания.

2.3. Жилые помещения могут быть использованы для осуществления надомной работы или иной деятельности, если таковая не затрагивает интересы других проживающих, не нарушает действующее законодательство и требования, которым должны отвечать жилые помещения.

2.4. Нежилые помещения используются в соответствии с их целевым назначением. Нежилые помещения в Доме должны использоваться с соблюдением требований законодательства, противопожарных и иных нормативов. Запрещается осуществление деятельности в нежилых помещениях Дома, связанной с повышенной шумностью, вибрацией, выделением вредных или

едких веществ и газов, загрязнением придомовой территории, а также вызывающей повреждения инженерного, санитарно-технического оборудования или другого имущества в Доме.

2.5. Собственник не вправе менять назначение жилых или нежилых помещений иначе, как в соответствии с действующим законодательством.

2.6. Запрещается хранение в помещениях Дома взрывчатых, токсичных и иных опасных веществ и предметов.

2.7. Проживающий обязан:

а) обеспечивать сохранность принадлежащих ему помещений;

б) систематически производить осмотр принадлежащих ему помещений с целью обнаружения дефектов и предупреждения возникновения неисправностей;

в) содержать в чистоте и порядке принадлежащие ему помещения в т.ч. балконы, лоджии (пожарные лестницы и пожарные люки, если такие установлены и предусмотрены проектом), подсобные помещения;

г) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок и приборов, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

д) не загромождать балконы и лоджии вещами, оборудованием и т.п. Разводить цветы и другие растения только внутри балкона или лоджии. Осуществлять полив растений без ущерба для живущих этажами ниже, осуществлять сушку белья также только внутри балкона или лоджии, не осуществлять выброс мусора, чистку половиков, белья и т.п. из окон, с балконов и лоджий не сбрасывать пепел при курении из окон, с балконов и лоджий.

е) не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

ж) не допускать никаких работ на общих стояках канализации и холодного водоснабжения. При необходимости проведения таких работ Проживающий заблаговременно подает письменную заявку в диспетчерскую службу Управляющей организации для согласования времени проведения и перечня планируемых работ;

з) обеспечить свободный доступ во все принадлежащие ему помещения:

- для выполнения необходимых ремонтных работ по заявке Проживающего;

- сотрудникам Управляющей организации, должностным лицам контролирующих организаций по письменному согласованию, - для осмотра соответствия помещения проектной документации. А также обеспечить доступ для оценки технического и санитарного состояния помещений, приборов учета, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов Дома. Доступ для осуществления контроля выполнения работ внутри помещения, связанных с вмешательством в общее имущество Дома;

- в ходе контрольных мероприятий, о которых Проживающие в Доме будут извещены с помощью объявлений на информационных стендах и диспетчерской Дома для контрольного снятия показаний приборов учета коммунальных услуг с целью проверки правильности подачи данных об их расходе, правильности подключения и функционирования инженерных систем помещения, влияющих на работу общедомовых инженерных систем;

- в случае аварии - сотрудникам Управляющей организации, аварийной службе круглосуточно.

и) своевременно производить текущий ремонт помещений, принадлежащих собственнику, ремонт санитарно-технического и иного оборудования, установленного в помещениях;

2.8. В помещениях, оборудованных пожарными лестницами и люками, запрещается демонтировать лестницы и люки. Собственники таких помещений обязаны поддерживать функциональность перечисленных пожаро-технических сооружений. Проход к пожарной лестнице необходимо держать свободным, не захламлять балкон, оборудованный пожарной лестницей, не складировать имущество на пожарный люк.

2.9. Пользование телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами в Доме допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя Жителей в соответствии с действующими санитарными нормами.

2.10. С 23:00 одного дня до 07:00 часов следующего дня Жителями должна соблюдаться полная тишина. Для целей настоящих Правил под полной тишиной подразумевается обеспечение Проживающими уровня шума от любых источников в занимаемых ими помещениях на уровне, который не слышим другими Проживающими.

2.11. График проведения строительно-ремонтных работ - с 9.00 до 21.00. С обязательным перерывом с 13.00 до 15.00 (для отдыха малолетних детей).

2.12. Проживающие оплачивают жилищные и коммунальные услуги по тарифам и в сроки, установленные в соответствии с действующим законодательством и Общим собранием собственников Дома.

2.14. Двери дома оборудованы системой контроля допуска. Вход в парадные осуществляется магнитными ключами.

2.15. Проход на территорию дома происходит через калитку в воротах, оборудованную системой контроля доступа и осуществляется магнитными ключами или диспетчером.

3. Правила пользования общим имуществом Дома.

3.1. К общему имуществу в Доме относятся помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме. В том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Доме оборудование. А также: крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, котельная, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. А также земельный участок в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, объекты, расположенные на указанном земельном участке и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома(далее – Общее имущество Дома).

3.2. Проживающие пользуются общим имуществом Дома в порядке и в пределах, установленных действующим законодательством, а также - настоящими Правилами.

3.3. Проживающие обязаны соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, квартирных и лифтовых холлов, на лестничных клетках, на придомовой территории и объектах благоустройства, в других местах общего пользования.

3.4. Все лица, находящиеся на территории Дома, обязаны не сорить и не допускать загрязнения объектов общего имущества и придомовой территории, в ночное время не шуметь, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, передвигаться по территории Дома только по тротуарам и специальным пешеходным дорожкам. Запрещается передвижение по газонам, клумбам, цветникам, а также их повреждение и уничтожение. На территории Дома запрещается выгул домашних животных.

3.5. При засорении придомовой территории, повреждении или уничтожении объектов благоустройства и зеленых насаждений, нанесении иных повреждений объектам общего имущества Дома, виновные лица обязаны, в т.ч. по требованию обслуживающего персонала Управляющей организации, Проживающих, немедленно исправить нанесенные повреждения(в т.ч. убрать мусор, последствия выгула домашних животных) или компенсировать причиненный ущерб.

3.6. Не допускается курение в помещениях общего имущества Дома.

3.7. Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, ядовитые, радиоактивные и взрывоопасные вещества, а также предметы, загромождающие коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования.

3.8. Запрещается складировать строительный и бытовой мусор в холле этажа.

3.9. Запрещается захламлять и складировать строительный и бытовой мусор на путях эвакуации в случае пожара, на незадымляемой лестнице дома и техническом подполье дома.

3.10. Запрещается хранить в местах общего пользования велосипеды, детские коляски и другое имущество. Управляющая организация не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Проживающим на свой собственный риск в местах общего пользования.

3.11. Запрещается вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях.

3.12. Запрещается писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц и на любых поверхностях элементов общего имущества Дома.

3.13. Лоджии и балконы, находящиеся в общей долевой собственности, не должны использоваться для складирования и хранения каких-либо предметов.

3.14. Весь мусор(ТБО) должен сбрасываться в соответствующие контейнеры для сбора твердых бытовых отходов. Категорически запрещается оставлять мусор и отходы в других частях

элементов совместного пользования. При проведении ремонта в принадлежащих Собственнику помещениях, последний обязан собрать и вывезти своими силами весь строительный мусор.

3.15. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, отходы и другие несоответствующие предметы, засоряющие канализацию. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие нецелевого использования любого сантехнического и прочего оборудования, производятся за счет Проживающего, по вине которого произошло это повреждение. В случае засорения стояка канализации, работа по его очистке производится за счет Собственников, в пользовании которых находится этот стояк.

3.16. Запрещается закрывать стояки прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкосъёмные конструкции.

3.17. Разрешается посадка растений - цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории Дома и в местах общего пользования при предварительном согласовании планов посадки с Управляющей организацией. Запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов. Запрещается установка каких-либо ограждений, гаражей, возведение построек на территории Дома.

3.18. Запрещаются мероприятия, влияющие на архитектурный облик Дома:

- а) устройство балконов, козырьков, эркеров, мансардных помещений;
- б) превращение в эркеры существующих лоджий и балконов;
- в) размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции в местах, не указанных в настоящих Правилах;
- г) установка радио- и телевизионных антенн в местах, не указанных в настоящих Правилах;
- д) изменение цвета, формы, объема, размера остекления окон, балконов, лоджий.

3.19. Запрещается изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений; фасадов и другие мероприятия, влияющие на архитектурный облик Дома.

3.20. Размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции, установка антенн допускается только после определения места их представителями Управляющей организации и согласования в соответствии с действующим законодательством.

3.21. Запрещается производить в отношении общего имущества Дома какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности Дома, к изменению его конструкции, а также реконструировать, перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества Дома без соответствующего утверждения такой реконструкции решением общего собрания собственников помещений дома. А также с письменного согласия Управляющей организации и получения всех необходимых согласований исполнительных органов государственной власти Ленинградской области.

3.22. При нарушении Собственниками п.3.18–п.3.22 настоящих Правил, за счет виновных лиц производится приведение общего имущества, его элементов в первоначальное состояние. Демонтируются устройства, оборудование, проводятся восстановительные работы, кроме того, виновные могут быть привлечены к административной ответственности.

4. Правила проведения строительно-ремонтных работ в Доме.

4.1. Время проведения строительно-ремонтных работ, сопровождаемых шумом:

Будни, выходные и праздничные дни - с 09.00 до 21.00 часов (перерыв с 13.00 до 15.00 для отдыха малолетних детей). Шумные и особо шумные работы до 18.00 часов(сверление, бурение, штробление, демонтаж стяжки, перегородок и т.п.)

4.2. Владелец помещения обязан предоставить в Управляющую организацию(диспетчеру) информацию о персонале, производящем ремонтные работы в его помещении, которая должна содержать:

- название организации(предприятия, фирмы) производящей работы; контактные телефоны руководителя производством работ,
- сроки и место проведения работ(номер квартиры),
- Ф.И.О. рабочих.

4.3. Завоз строительных материалов, оборудования, мебели, крупногабаритных предметов (далее – Материалы) на территорию Дома возможен с 09.00 до 20.00 часов.

При проведении погрузо-разгрузочных работ, загрязненные места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора Собственником.

4.4. Мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключающую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования. После выноса строительного мусора загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора Собственником, из помещения которого выносился строительный мусор.

4.5. Допуск сотрудников подрядной организации в технические и служебные помещения Дома осуществляется только в сопровождении представителя Управляющей организации.

4.6. Запрещается вносить строительные материалы, оборудование, мебель, крупногабаритные предметы, а также вынос строительного мусора, мешков, ящиков и др. тары через парадный вход жилого дома.

4.7. При проведении ремонтно-строительных работ НЕ ДОПУСКАЮТСЯ:

- а) мероприятия и способы их реализации, нарушающие требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов для жилых зданий;
- б) мероприятия, влияющие на архитектурный облик жилого дома в том числе: устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка выносных блоков и т.д. А также изменение размеров, цвета и конфигурации оконных заполнений;
- в) применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого шума и вибрации;
- г) использование лифтов для транспортировки крупногабаритных Материалов;
- д) загромождение и загрязнение Материалами и строительным мусором мест общего пользования;
- е) сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, гипса, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации. Такие отходы подлежат вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора;
- ж) установка наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции в местах, не предусмотренных настоящими Правилами;
- з) использование лифтов для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей.
- и) открытие квартирных дверей с целью проветривания помещений квартиры при проведении пыльных работ (есть высокая вероятность срабатывания дымовых датчиков квартирных холлов, запускающих систему противопожарной защиты).

4.8. При проведении ремонтно-строительных работ БЕЗ СОГЛАСОВАНИЯ С Управляющей организацией НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- а) изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, монтаж и замена запорно-регулирующей арматуры;
- б) закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей без освидетельствования. Освидетельствование производится с участием представителя Управляющей организации с оформлением соответствующих актов на скрытые работы.
- в) демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации.
- г) проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения. Заявка на отключение стояков должна быть подана Проживающим в диспетчерскую службу не менее чем за сутки до начала производства работ.

4.9. Проживающий обязан оборудовать помещение, в котором производит ремонт, средствами первичного пожаротушения(огнетушителями).

4.10. Сотрудники подрядных организаций обязаны иметь(чистую) спецодежду.

4.11. Сотрудники подрядных организаций, производящих подрядные работы, обязаны находиться на территории Дома в чистой одежде. Запрещается распитие алкогольных напитков, нахождение в нетрезвом состоянии в общественных местах.

4.12. Во время производства ремонтных работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ представителя Управляющей организации в помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко-гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.

4.13. Управляющая организация оставляет за собой право остановить выполнение строительных и ремонтных работ бригадами владельцев помещений, в случае нарушения этими бригадами требований пунктов правил настоящего раздела, нарушения требований законодательства РФ, с целью доведения информации о таких нарушениях до владельца помещения и дальнейшего их предотвращения.

5. Переустройство и перепланировка помещений Дома.

5.1. Любое переустройство и перепланировка помещений в Доме должны производиться в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда(Утв. Пост. Госстроя РФ от 27.09.2003г. №170«Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»), а также другими нормативными актами.

5.2. Переустройство помещений представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменений в технический паспорт помещения, включает в себя:

- перенос нагревательных сантехнических приборов, электрических сетей,
- устройство вновь и переустройство существующих туалетов, ванных комнат, вентиляционных каналов,
- прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и сантехнических приборов для ванной комнаты(связано с установкой душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и т.п.).

5.3. Перепланировка помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесение изменения в технический паспорт жилого помещения, включает в себя:

- перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проёмов,
- разукрупнение многокомнатных квартир,
- устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счёт вспомогательных помещений,
- ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения,
- устройство или переоборудование существующих тамбуров.

5.4. Переустройство и/или перепланировка помещений допускается с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления, на основании принятого им решения с обязательным уведомлением представителя Управляющей организации.

Копия согласованного проекта переустройства и/или перепланировки должна быть передана в Управляющую организацию не менее чем за 14(четырнадцать) календарных дней до начала работ.

В случае выполнения работ по переустройству/перепланировке, влияющих на состояние и(или) функционирование общего имущества Дома указанный проект подлежит обязательному согласованию с Управляющей организацией до начала выполнения работ. Управляющая организация вправе выдавать технические условия в случае, если в проекте не отражен порядок проведения работ относительно работ, затрагивающих непосредственно или опосредованно через имущество Проживающих общее имущество Дома, не учтено или не отражено влияние на состояние/функционирование общего имущества Дома, не отражены дополнительные обязанности или ответственность, которые возникнут у Проживающего в связи с производимыми работами.

5.5. Переустройство и перепланировка помещений в Доме могут производиться только на основании проектов, разработанных организациями или физическими лицами, имеющими соответствующие разрешения на выполнение таких работ.

5.6. Работы по переустройству и перепланировке помещений в Доме должны выполняться строительной организацией, имеющей соответствующие разрешения, в соответствии с согласованным проектом перепланировки(переустройства).

5.7. Собственники, допустившие самовольное переустройство инженерного оборудования, перепланировку квартир, обязаны за свой счет произвести работы по восстановлению конструкций и приведению оборудования в исправное состояние, а помещения в прежнее состояние.

5.8. Самовольное переустройство инженерного оборудования и перепланировка помещений, использование их не по назначению, влечет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

6. Правила содержания домашних животных в Доме.

6.1. Проживающим разрешается содержать в принадлежащих им помещениях домашних животных (при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил), если они не причиняют беспокойство другим Проживающим, не представляют опасности для людей и не вредят общему имуществу Дома.

6.2. Запрещается разводить животных внутри помещений в коммерческих целях.

6.3. На территории Дома запрещается выгул животных.

6.4. На территории Дома запрещается нахождение животных без присмотра хозяев.

6.5. При перемещении своих животных по территории Дома, Проживающие обязаны принять все меры для исключения возможности нанесения ими вреда людям, другим животным, общему имуществу Дома и загрязнения территории Дома (использовать поводки, намордники, клетки для транспортировки и др.).

6.6. Владельцы домашних животных обязаны во всех случаях в кратчайшие сроки возместить ущерб, причиненный их животными общему имуществу Дома или имуществу других лиц.

6.7. В случае загрязнения домашними животными мест общего пользования, территории Дома загрязнения должны быть незамедлительно убраны лицами, выгуливавшими животных.

7. Правила пользования автотранспортом на территории Дома.

7.1. Запрещается въезд и нахождение на территории Дома автотранспорта.

7.3. Парковка автомобилей на внутренней территории Дома запрещена.

7.4. На территории Дома разрешена стоянка исключительно специального транспорта коммунальных служб, машин «Скорой помощи», такси.

8. Разрешение аварийных ситуаций. Общие правила безопасности.

8.1. В случае обнаружения Собственниками неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования, при возникновении любых аварийных ситуаций в Доме (пожар, утечка воды, затопление помещения извне, неисправность электросети и пр.), необходимо немедленно сообщить об этом в диспетчерскую службу Управляющей организации. Телефон, указан на информационных досках на первом этаже в парадных Дома.

8.2. Каждому Проживающему необходимо соблюдать следующие меры безопасности:

- никогда не оставлять двери помещений, принадлежащих Собственникам, открытой;
- не оставлять автомобили открытыми;
- обеспечить ежедневное изъятие корреспонденции из почтового ящика;
- не хранить ценные вещи на балконе или лоджии;
- не оставлять окна, двери на балконы, лоджии открытыми в отсутствие людей в помещении;
- в случае предполагаемого длительного (более 1-го месяца) отсутствия, Житель обязан письменно уведомить о своем отъезде (отсутствии) Обслуживающую организацию.
- не позволять посторонним людям входить в Дом; остерегаться приглашать незнакомых людей в помещения Дома, не установив их личности, в случае возникновения сомнений сообщить об этом в диспетчерскую службу Управляющей организации;
- при установлении в Доме подозрительных лиц немедленно сообщить об этом в диспетчерскую службу Управляющей организации.
- в случае обнаружения факта неисправности домофона, незамедлительно обратиться в диспетчерскую службу Управляющей организации.
- при обнаружении на территории Дома подозрительных предметов, немедленно сообщить об этом в диспетчерскую службу Управляющей организации, при этом необходимо не трогать, не передвигать, не совершать самостоятельно никаких действий обнаруженный подозрительный предмет, отойти на безопасное расстояние.

9. Правила поведения при пожаре.

Если загорелся бытовой электроприбор, постарайтесь его обесточить, если телевизор - прежде всего, выдерните вилку из розетки или обесточьте квартиру через электрощит. **Помните!** Горящий телевизор выделяет множество токсических веществ, поэтому постарайтесь сразу же вывести из помещения людей. Накройте телевизор любой плотной тканью, чтобы прекратить доступ воздуха. Проверьте, закрыты ли все окна и форточки, иначе доступ свежего воздуха

прибавит огню силы. Если горят другие электрические приборы или проводка, то надо выключить рубильник, выключатель.

Если пожар возник и распространился в одной из комнат, не забудьте плотно закрыть двери горячей комнаты - это помешает огню распространиться по всей квартире и лестничной площадке. Уплотните дверь мокрыми тряпками, чтобы в остальные помещения дым не проникал. В сильно задымленном пространстве нужно двигаться ползком или, пригнувшись.

Вопреки распространенному мнению, тушить огонь простой водой - неэффективно. Лучше всего пользоваться огнетушителем, а при его отсутствии - мокрой тканью, песком или даже землей из цветочного горшка.

Если вы видите, что ликвидировать возгорание своими силами не удастся, немедленно уходите из помещения.

Если Вы случайно оказались в задымленном подъезде, двигайтесь к выходу, держась за стены. Находясь дома, постарайтесь выйти на лестницу. Дом оборудован системой автоматической противопожарной защиты (АППЗ). Во время пожара или задымления **автоматически срабатывает звуковая сигнализация.**

10. Порядок внесения обязательных платежей в Доме.

10.1. Собственник помещений в Доме несет бремя расходов по содержанию, ремонту принадлежащих ему помещений, а также общего имущества Дома в соответствии со своей долей участия.

10.2. Не использование Собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения Собственника полностью или частично от участия в расходах по содержанию принадлежащих ему помещений и в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в Доме.

10.3. Плата за содержание и ремонт помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению Домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Доме, а также плата за коммунальные услуги вносятся Собственником помещений в Доме не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным.

Плата вносится на расчетный счет Управляющей организации, указанный в квитанции.

10.4. Оплата дополнительных услуг осуществляется в соответствии с решением Общего собрания собственников или на основании договоров, заключенных с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

11. Ответственность за несоблюдение настоящих Правил.

11.1. При несоблюдении настоящих Правил, Собственники несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения Правил, является Акт о нарушении Правил (далее «Акт»), составленный уполномоченным представителем Управляющей организации в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые лица, в том числе сотрудники Управляющей организации.

11.2. В случае несоблюдения настоящих Правил Проживающим, не являющимся собственником помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник помещения, предоставивший его в аренду или пользование.

11.3. При нарушении Собственником сроков уплаты коммунальных и других обязательных платежей, иных сборов и взносов, установленных действующим законодательством и Управляющей организацией, к ним могут быть приняты меры, предусмотренные действующим законодательством и настоящими Правилами, в том числе к ним могут быть предъявлены судебные иски в соответствии с законодательством Российской Федерации. Также, согласно ч.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ, лица, несвоевременно или не полностью внесшие плату за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги, обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

11.4. При нарушении настоящих Правил, Собственники несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Всего прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

29 (двадцать три) листов

Должность: *Технический директор*

Подпись: *Машинист*

« 29 » января 20 15 г. М. П.

