

Протокол № 1 внеочередного общего собрания владельцев/собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1.

Санкт-Петербург

08 мая 2020 года

Инициатор проведения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме – Управляющая организация ООО «Управляющая компания «Дом Сервис» (ИНН 7813544546, ОГРН 1127847488900).

Форма проведения общего собрания собственников – заочное голосование.

Заочное голосование осуществлялось путем заполнения владельцем помещения (представителем по доверенности) бюллетеня голосования, являющегося приложением к настоящему Протоколу.

Время и дата начала общего собрания (дата начала приема заполненных решений владельцев/собственников помещений в многоквартирном доме): 10 час. 00 мин. 11 апреля 2020 года.

Время и дата окончания общего собрания (дата окончания приема заполненных решений владельцев/собственников помещений в многоквартирном доме): 23 час. 59 мин. 30 апреля 2020 года.

Адрес, по которому осуществлялся сбор оформленных в письменной форме решений (бюллетеней) владельцев/собственников помещений в многоквартирном доме: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1, помещение диспетчерской (круглосуточно).

Общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме составляет 20 720,00 м². Общее количество голосов собственников помещений составляет 20 720,00 голосов (один голос приравнивается к одному квадратному метру общей площади помещения).

В общем собрании собственников приняли участие владельцы/собственники помещений и их представители, обладающие 14 293,65 голосами, что составляет 68,98 % от общего числа голосов.

Повестка дня собрания.

1. *Избрание председателя и секретаря общего собрания.*
2. *Избрание счетной комиссии общего собрания.*
3. *Определение порядка подсчета голосов, которым обладает каждый владелец помещения (лицо, владеющее помещением на законном основании и которому принадлежит право собственности на помещения в многоквартирном жилом доме) на общих собраниях собственников помещений.*
4. *Выбор способа управления многоквартирным домом.*
5. *Выбор управляющей организации - Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дом Сервис» (ИНН 7813544546, ОГРН 1127847488900).*
6. *Утверждение условий Договора управления, заключаемого между ООО «Управляющая компания «Дом Сервис» и владельцами/собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1.*
7. *Утверждение перечня услуг и работ, размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги.*
8. *Утверждение перечня и тарифов дополнительных видов работ в целях содержания общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1.*
9. *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.

10. Утверждение Правил проживания в многоквартирном доме.

11. Консервация мусоропроводов в многоквартирном доме.

12. Принятие решения о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

13. Принятие решения об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

14. Принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, договоров на теплоснабжение с ресурсоснабжающей организацией и определение срока начала заключения указанных договоров.

15. Принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, договоров холодного водоснабжения с ресурсоснабжающей организацией и определение срока начала заключения указанных договоров.

16. Принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, договоров водоотведения с ресурсоснабжающей организацией и определение срока начала заключения указанных договоров.

17. Принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами и определение срока начала заключения указанных договоров.

18. Определение местом хранения протоколов общих собраний собственников/владельцев помещений в многоквартирном доме.

Кворум имеется. Собрание правомочно по объявленной повестке дня.

Принятые решения (результаты голосования):

1. Избрание председателя и секретаря общего собрания.

| Ф. И. О. кандидатуры председателя собрания и секретаря | Варианты решения | | |
|---|------------------------|--------------------|--------------------|
| | «ЗА» | «ПРОТИВ» | «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» |
| Председатель – Мальякова Наталья Михайловна представитель ООО «Управляющая компания «Дом Сервис» | 12 890,10 (90,18 %) | 621,55 (4,35 %) | 782,00 (5,47 %) |
| Секретарь – Смоляницкая Ольга Александровна управляющая ЖК «Два ангела» (ООО «Управляющая компания «Дом Сервис» | 12 840,40 (89,83 %) | 710,45 (4,97 %) | 742,80 (5,20 %) |

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: избрали председателем общего собрания Мальякову Наталью Михайловну – представителя ООО «Управляющая компания «Дом Сервис»; избрали секретарем общего собрания Смоляницкую Ольгу Александровну – управляющего ЖК «Два Ангела» представителя ООО «Управляющая компания «Дом Сервис».

2. Избрание счетной комиссии общего собрания.

| Ф.И.О. кандидатов в счетную комиссию | Варианты решения | | |
|--------------------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| | «ЗА» | «ПРОТИВ» | «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» |
| Мальякова Наталья Михайловна | 12 969,60 (88,83 %) | 700,95 (4,90 %) | 896,10 (6,27 %) |
| Смоляницкая Ольга Александровна | 12646,90 (88,48 %) | 789,85 (5,53 %) | 856,90 (5,99 %) |
| Креславская Нина Абрамовна | 11 859,70 (82,97 %) | 1 073,25 (7,51 %) | 1 360,70 (9,52 %) |
| Добрых Игорь Федорович | 11 859,70 (82,97 %) | 1 073,25 (7,51 %) | 1 360,70 (9,52 %) |

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: избрали членами счетной комиссии общего собрания собственников Мальякову Наталью Михайловну, Смоляницкую Ольгу Александровну, Креславскую Нину Абрамовну, Добрых Игоря Федоровича.

3. **Определение порядка подсчета голосов, которыми обладает каждый владелец помещения (лицо, владеющее помещением на законном основании и которому принадлежит право собственности на помещения в многоквартирном жилом доме) на общих собраниях собственников помещений.**

| Предложенный вариант | Варианты решения | | |
|---|------------------------|--------------------|--------------------|
| | «ЗА» | «ПРОТИВ» | «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» |
| 1 голос = 1 м ² общей площади жилого/нежилого помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1. | 13 791,15 (96,48 %) | 273,50 (1,91 %) | 229,00 (1,60 %) |

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: определили следующий порядок подсчета голосов, которыми обладает каждый владелец помещения (лицо, владеющее помещением на законном основании и которому принадлежит право собственности на помещения в многоквартирном жилом доме) на общих собраниях собственников помещений: 1 голос = 1 кв. м. общей площади жилого/нежилого помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1.

4. **Выбор способа управления многоквартирным домом.**

| Предложенный вариант | Варианты решения | | |
|---|------------------------|--------------------|--------------------|
| | «ЗА» | «ПРОТИВ» | «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» |
| Выбрать способ управления домом, расположенным по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1 – управление управляющей организацией. | 13 165,85 (92,11 %) | 387,50 (2,71 %) | 740,30 (5,18 %) |

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: выбрали способ управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1 – управление управляющей организацией.

5. **Выбор управляющей организации - Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дом Сервис» (ИНН 7813544546, ОГРН 1127847488900).**

| Предложенный вариант | Варианты решения | | |
|---|------------------------|--------------------|--------------------|
| | «ЗА» | «ПРОТИВ» | «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» |
| Выбрать управляющую организацию Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дом Сервис» (ИНН 7813544546, ОГРН 1127847488900) для ведения деятельности по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1. | 12 423,30 (86,91 %) | 944,70 (6,61 %) | 925,65 (6,48 %) |

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: выбрали управляющую организацию Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дом Сервис» (ИНН 7813544546, ОГРН 1127847488900) для ведения деятельности по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1.

6. **Утверждение условий Договора управления, заключаемого между ООО «Управляющая компания «Дом Сервис» и владельцами/собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1.**

| Предложенный вариант | Варианты решения | | |
|---|------------------------|----------------------|--------------------|
| | «ЗА» | «ПРОТИВ» | «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» |
| Утвердить условия Договора управления, заключаемого между ООО «Управляющая компания «Дом Сервис» и владельцами/ собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1, являющегося Приложением №1 к настоящему Протоколу. | 12 110,05 (84,72 %) | 1 354,25 (9,47 %) | 829,35 (5,80 %) |

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: утвердили условия Договора управления, заключаемого между ООО «Управляющая компания «Дом Сервис» и владельцами/ собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1, являющегося Приложением №1 к настоящему Протоколу.

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: | 12 551,95 (87,81 %) | 1 185,40 (8,29 %) | 556,30 (3,89 %) |
| Услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению многоквартирным домом (МКД)* | | Единицы измерения | Тариф |
| Содержание общего имущества в многоквартирном доме | | руб./ м ² | 12,87 |
| Текущий ремонт общего имущества в МКД | | руб./ м ² | 6,31 |
| Эксплуатация общедомовых приборов учета электроэнергии | | руб./м ² | 0,07 |
| Эксплуатация общедомовых приборов учета тепловой энергии (ТЭ) и горячего водоснабжения (ГВС) | | руб./м ² | 0,54 |
| Эксплуатация общедомовых приборов учета холодного водоснабжения (ХВС) | | руб./м ² | 0,06 |
| Обслуживание системы очистки водопроводной воды | | руб./м ² | 1,80 |
| Управление многоквартирным домом (МКД) | | руб./м ² | 6,05 |
| Содержание придомовой территории | | руб./м ² | 1,96 |
| Содержание и ремонт автоматической противопожарной защиты (АППЗ) | | руб./м ² | 0,44 |
| Содержание и ТР систем экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или о возникновении ЧС | | руб./м ² | 0,06 |
| Содержание и ремонт лифтов | | руб./м ² | 4,02 |
| Вывоз твердых коммунальных отходов (ТКО) | | руб./м ² | 1,78 |
| Техническое обслуживание систем видеонаблюдения | | руб./м ² | 1,30 |
| Обслуживание индивидуального теплового пункта (ИТП) | | руб./м ² | 0,70 |
| Тревожная кнопка | | руб./м ² | 0,66 |
| Очистка мусоропровода | | руб./м ² | 1,62 |
| Техническое обслуживание и ремонт ворот и калиток | | руб./м ² | 0,89 |
| Обслуживание антенн/ кабельное телевидение | | руб./квартир | 180,00 |
| Домофония | | руб./квартир | 120,00 |
| Радиовещание | | руб./квартир | 80,00 |
| Коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества МКД (исходя из показаний общедомовых приборов учета): | | | |
| Электрическая энергия | | руб./кВтч | По тарифам, утвержденным исполнительными органами государственной власти города Санкт- |
| Холодная вода | | руб./м ³ | |
| Холодная вода на горячее водоснабжение | | руб./м ³ | |
| Тепловая энергия на горячее водоснабжение | | руб./Гкал | |
| Водоотведение сточных вод | | руб./м ³ | |
| Коммунальные услуги/услуги ресурсоснабжения | | | |
| Холодное водоснабжение (исходя из показаний индивидуальных приборов учета) | | руб./м ³ | По тарифам, |

| | | |
|---|---------------------|---|
| Водоотведение (исходя из показаний индивидуальных приборов учета) | руб./м ³ | утвержденным полномочными исполнительными органами государственной власти города Санкт-Петербург. |
| Тепловая энергия на отопление (исходя из показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета) | руб./Гкал | |
| Холодная вода на горячее водоснабжение (исходя из показаний индивидуальных приборов учета) | руб./м ³ | |
| Тепловая энергия на горячее водоснабжение (исходя из показаний индивидуальных приборов учета) | руб./Гкал | |
| Электрическая энергия (исходя из показаний индивидуальных приборов учета) | руб./кВтч | |

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

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: утвердили вышеуказанный перечень услуг и работ, размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1.

8. Утверждение перечня и тарифов дополнительных видов работ в целях содержания общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1.

| Решение | «ЗА» | «ПРОТИВ» | «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» |
|--|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Утвердить тариф в размере 1,97 руб./кв.м жилого (нежилого) помещения в месяц за помывку фасадного остекления многоквартирного дома с периодичностью выполнения указанных работ один раз в календарный год (теплое время года). | 12 284,05 (85,94 %) | 1 488,50 (10,41 %) | 521,10 (3,65 %) |
| Утвердить тариф в размере 0,67 руб./кв.м жилого (нежилого) помещения в месяц за замену ковровых покрытий в период с октября по апрель. | 12 502,75 (87,47 %) | 1 156,30 (8,09 %) | 634,60 (4,44 %) |
| Утвердить тариф в размере 21,83 руб./кв.м жилого (нежилого) помещения в месяц за услугу «Консьержная служба». | 3 147,60 (22,02 %) | 5 309,85 (37,15 %) | 5 836,20 (40,83 %) |

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: утвердили следующий перечень и тарифы дополнительных работ в целях содержания общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1: утвердили тариф в размере 1,97 руб./кв.м жилого (нежилого) помещения в месяц за помывку фасадного остекления многоквартирного дома с периодичностью выполнения указанных работ один раз в календарный год (теплое время года); утвердили тариф в размере 0,67 руб./кв.м жилого (нежилого) помещения в месяц за замену ковровых покрытий в период с октября по апрель.

Решение об утверждении тарифа в размере 21,83 руб./кв.м жилого (нежилого) помещения в месяц за услугу «Консьержная служба» не принято.

9. 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, расположенном по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения. | 12 020,20 (84,09 %) | 1 195,15 (8,36 %) | 1 078,30 (7,54 %) |

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: распределять 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, расположенном по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

10. Утверждение Правил проживания в многоквартирном доме.

| Предложенный вариант: | Варианты решения | | |
|--|-----------------------|--------------------|--------------------|
| | «ЗА» | «ПРОТИВ» | «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» |
| Утвердить правила проживания в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1, являющиеся Приложением № 2 к настоящему Протоколу. | 12 989,20 (90,87%) | 471,20 (3,30 %) | 833,25 (5,83 %) |

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: утвердили правила проживания в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1, являющиеся Приложением № 2 к настоящему Протоколу.

11. Консервация мусоропроводов в многоквартирном доме.

| Предложенный вариант: | Варианты решения | | |
|--|------------------------|----------------------|-------------------|
| | «ЗА» | «ПРОТИВ» | «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» |
| Произвести консервацию мусоропроводов в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1. | 12 322,70 (86,21 %) | 1 408,65 (9,86 %) | 562,30 (3,93%) |

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: произвести консервацию мусоропроводов в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1.

12. Принятие решения о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

| Решение | «ЗА» | «ПРОТИВ» | «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» |
|--|------------------------|----------------------|--------------------|
| Принятие решения о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1. | 11 818,00 (57,03 %) | 2 030,70 (9,81 %) | 444,95 (2,14 %) |

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: решение о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1, не принято (отсутствует)

квалифицированное большинство голосов (не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме) для принятия данного решения).

13. Принятие решения об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

| Решение | «ЗА» | «ПРОТИВ» | «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» |
|--|--------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| <p>Уполномочить ООО «Управляющая компания «Дом Сервис» от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1, на следующих условиях: цена договора определяется, исходя из среднерыночных цен, по тарифу, устанавливаемому ООО «Управляющая компания «Дом Сервис»; вознаграждение ООО «Управляющая компания «Дом Сервис» за заключение и контроль надлежащего исполнения условий договора составляет 15 (пятнадцать)% от цены договора.</p> <p>Денежные средства, вырученные по договорам пользования общим имуществом, расходуются на цели содержания и ремонта общего имущества дома по решению собственников помещений, принятому в установленном законодательством порядке.</p> | <p>11 854,20 (57,21 %)</p> | <p>1 548,45 (7,47 %)</p> | <p>891,00 (4,31 %)</p> |

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: решение об уполномочивании ООО «Управляющая компания «Дом Сервис» от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1, на следующих условиях: цена договора определяется исходя из среднерыночных цен, по тарифу, устанавливаемому ООО «Управляющая компания «Дом Сервис»; вознаграждение ООО «Управляющая компания «Дом Сервис» за заключение и контроль надлежащего исполнения условий договора составляет 15 (пятнадцать)% от цены договора, не принято (отсутствует квалифицированное большинство голосов (не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме) для принятия данного решения).

14. Принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, договоров на теплоснабжение с ресурсоснабжающей организацией и определение срока начала заключения указанных договоров.

| Решение | «ЗА» | «ПРОТИВ» | «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» |
|---|--------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| <p>Принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1, действующими от своего имени, в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, договоров на теплоснабжение с ресурсоснабжающей организацией с 01.08.2020 года.</p> | <p>12 548,65 (87,79 %)</p> | <p>735,30 (5,14 %)</p> | <p>1 009,70 (7,06 %)</p> |

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: приняли решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1, действующими от своего имени, в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, договоров на теплоснабжение с ресурсоснабжающей организацией с 01.08.2020 года.

15. Принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, договоров холодного водоснабжения с ресурсоснабжающей организацией и определение срока начала заключения указанных договоров.

| Решение | «ЗА» | «ПРОТИВ» | «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» |
|--|------------------------|--------------------|----------------------|
| Принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1, действующими от своего имени, в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, договоров холодного водоснабжения с ресурсоснабжающей организацией с 01.08.2020 года. | 12 496,60 (87,43 %) | 787,35 (5,51 %) | 1 009,70 (7,06 %) |

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: приняли решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1, действующими от своего имени, в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, договоров холодного водоснабжения с ресурсоснабжающей организацией с 01.08.2020 года.

16. Принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, договоров водоотведения с ресурсоснабжающей организацией и определение срока начала заключения указанных договоров.

| Решение | «ЗА» | «ПРОТИВ» | «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» |
|--|------------------------|--------------------|----------------------|
| Принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1, действующими от своего имени, в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, договоров водоотведения с ресурсоснабжающей организацией с 01.08.2020 года. | 12 412,80 (86,84 %) | 770,95 (5,39 %) | 1 109,90 (7,76 %) |

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: приняли решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1, действующими от своего имени, в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, договоров водоотведения с ресурсоснабжающей организацией с 01.08.2020 года.

17. Принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами и определение срока начала заключения указанных договоров.

| Решение | «ЗА» | «ПРОТИВ» | «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» |
|---|------------------------|--------------------|----------------------|
| Принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1, действующими от своего имени, в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами с момента начала работы на территории Санкт-Петербурга регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами. | 12 400,90 (86,76 %) | 833,95 (5,83 %) | 1 058,80 (7,41 %) |

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: приняли решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1, действующими от своего имени, в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами с момента начала работы на территории Санкт-Петербурга регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами.

18. Определение местом хранения протоколов общих собраний собственников/владельцев помещений в многоквартирном доме.

| Предложенный вариант: | Варианты решения | | |
|--|------------------------|--------------------|--------------------|
| | «ЗА» | «ПРОТИВ» | «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» |
| Поручить хранение протоколов общих собраний собственников/владельцев помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1, ООО «Управляющая компания «Дом Сервис». Определить местом хранения протоколов собраний собственников/владельцев помещений - помещение управляющей компании ООО «Управляющая компания «Дом Сервис». | 12 797,40 (89,53 %) | 706,45 (4,94 %) | 789,80 (5,53 %) |

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: поручили хранение протоколов общих собраний собственников/владельцев помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1, ООО «Управляющая компания «Дом Сервис». Определить местом хранения протоколов собраний собственников/владельцев помещений - помещение управляющей компании ООО «Управляющая компания «Дом Сервис».

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

Приложения к Протоколу:

Приложение № 1. Договор управления, заключаемый между управляющей организацией и владельцем/собственником помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1.

Приложение № 2. Правила проживания в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1.

Приложение № 3. Реестр владельцев/собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1.

Приложение № 4. Копия уведомления о проведении общего собрания.

Приложение № 5. Копия реестра собственников, получивших уведомления о проведении общего собрания.

Приложение № 6. Список лиц, принявших участие в общем собрании.

Приложение № 7. Письменные решения (бюллетени) собственников помещений и их представителей, принявших участие в проведенном общем собрании.

Председатель собрания
Секретарь собрания

Счетная комиссия:





Н. М. Мальякова
О. А. Смоляницкая

Н. М. Мальякова
О. А. Смоляницкая

Н. А. Креславская

И. Ф. Добрых

Всего прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

10 (десять) листов
цифрами прописью

Должность председатель ОСС

Подпись И.И. Мельникова И.

« 08 » мая 20 20 г. М. П.

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № _____

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дом Сервис» (ОГРН 1127847488900, ИНН 7813544546, юридический адрес: 192012, Санкт-Петербург, пр. Обуховской обороны, д. 138, корп. 2, лит. А, пом. 77-Н, лицензия №78-000237 от 30 апреля 2015г.), именуемое в дальнейшем «Исполнитель» либо «Управляющая компания», в лице Генерального директора Найденко Андрея Юрьевича, 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. _____, корп. _____, кв. _____

или

Юридическое лицо:

именуемое в дальнейшем - «Заказчик», в лице _____

действующего на основании _____,

Юридический адрес: _____

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

к/с _____, БИК _____

Собственник жилых/нежилых помещений (далее – Помещение/я) № _____

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 строительства 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: управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1**, предоставление коммунальных услуг, выполнение сопутствующих работ и услуг, таких как:

- содержание мест общего пользования и придомовой территории в надлежащем санитарном состоянии, сбор, вывоз и утилизация твердых коммунальных отходов, 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, электрошитовых 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 до момента заключения прямых договоров ресурсоснабжения между Заказчиком и ресурсоснабжающей организацией в установленном законом порядке;

- производит расчет суммы оплаты, которую необходимо произвести собственникам 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

Исполнитель _____

Заказчик _____

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 управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, правила предоставления коммунальных услуг указаны в Приложении №4 к Договору. Указанный Перечень может быть изменен Исполнителем на основании решения общего собрания собственников (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.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Обязанности Исполнителя:

2.1.1. Управление Домом:

- выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:
- прием, хранение и передача технической документации на Дом;
- ведение реестра собственников помещений в Доме в соответствии с ч. 3.1. ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- подготовка предложений по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества Дома;
- организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением общего собрания;
- взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;
- организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе: начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации; оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме; осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме; ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;
- организация деятельности аварийно-диспетчерской службы;
- обеспечение взаимодействия с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме, в том числе посредством предоставления указанным лицам возможности личного обращения в действующий офис управляющей организации;
- раскрытие информации в соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства".

2.1.2. предоставление Заказчику коммунальных услуг, возможность оплаты Заказчиком коммунальных услуг, включающих в себя холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, тепловая энергия 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 надлежащее содержание 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,

Исполнитель _____

Заказчик _____

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 на 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.

2.2. 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

Исполнитель _____

Заказчик _____

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) индивидуальных 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 учёта коммунальных ресурсов Заказчик обязан уведомить об этом Исполнителя и вызвать представителя Исполнителя для ввода прибора учета коммунальных ресурсов в эксплуатацию.

2.2.11. Производить переустройство, 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 Санкт-Петербурга. 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 Санкт-Петербурга. 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 (на пожарном проезде, 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 канализацию твердых отходов (в том числе подгузников, наполнителей от туалетов домашних животных, строительных смесей и проч.), а также не сбрасывать жидкие пищевые отходы, крупногабаритный, строительный, 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 Заказчика.

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,

Исполнитель _____

Заказчик _____

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.

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. Ежегодно в одностороннем порядке индексировать размер платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в Доме на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги в соответствии с данными Росстата.

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.

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. Размер пени определяется в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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 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, подвергшаяся 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.

Исполнитель _____

Заказчик _____

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:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги;

3) иные обязательные платежи, в том числе целевые взносы (однократные или регулярные), установленные решением общего собрания собственников (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. Стоимость выполняемых работ и оказываемых услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Доме, определенная в Приложении № 3 к Договору, может быть изменена Исполнителем в одностороннем порядке путем ежегодной индексации на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги. Установление размера платы в таком порядке не требует принятия собственниками помещений в многоквартирном доме дополнительного решения по данному вопросу на общем собрании собственников помещений в Доме. Данные об индексе потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги, на который Исполнитель вправе увеличить размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, публикуются в общем доступе на официальном сайте Росстата. Об изменении тарифов и цен в указанном случае Исполнитель уведомляет Заказчика в порядке, установленном пунктом 2.1.9. настоящего Договора.

5.4. Размер платы и порядок начисления Заказчику платы за коммунальные ресурсы устанавливаются исполнительными органами государственной власти Правительства Санкт-Петербурга.

5.5. Работы по проведению ремонта в Помещении Заказчика, а также иные услуги, связанные с обслуживанием и ремонтом имущества Заказчика и внутриквартирных сетей Помещения Заказчика (не являющихся общим имуществом Дома), в границах балансовой и 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 ресурсов.

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 индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов предоставляются Заказчиком Исполнителю в срок с 15 до 25 числа текущего (расчетного) месяца.

5.9. В случае непредставления Заказчиком в установленный Договором срок данных о показаниях индивидуальных 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 коммунального ресурса 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

Исполнитель _____

Заказчик _____

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 по Договору за жилое помещение и коммунальные услуги на основании выставленного Исполнителем платежного документа.

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 неоказания 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.

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.

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 жалобы, претензии, запросы о предоставлении информации, ответ на которые должен быть дан Исполнителем в сроки, установленные действующим законодательством.

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 за срок, не превышающий 3 (трех) лет.

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

Исполнитель _____

Заказчик _____

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 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 общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

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

Приложение № 3. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, размер платы за коммунальные услуги.

Приложение № 4. Перечень и периодичность выполнения работ по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, правила предоставления коммунальных услуг.

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.

10.6. Стороны пришли к соглашению о том, что при подписании настоящего Договора, приложений к Договору, актов допускается использование подписи факсимиле (средств факсимильного воспроизведения подписи), которая приравнивается к собственноручной подписи подписавшего документ лица (ст. 160 Гражданского кодекса Российской Федерации).

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Исполнитель (Управляющая организация):

Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дом Сервис»

Юр. адрес: 192012, Санкт-Петербург, пр. Обуховской

Обороны, д. 138, корп. 2, лит.А, пом. 77-Н

Факт. адрес: 195197, Санкт-Петербург, пр. Маршала

Блюхера, д. 9, корп. 3, лит. А, пом. 12-Н.

Почтовый адрес: 195197, Санкт-Петербург, пр. Маршала

Блюхера, д. 9, корп. 3, лит. А, пом. 12-Н.

ИНН 7813544546 КПП 781101001

ОГРН 1127847488900

р/с 40702810855070001684 в Северо-Западном банке ПАО

Сбербанк, г. Санкт-Петербург

к/с 30101810500000000653

БИК 044030653

Генеральный директор

А. Ю. Найденко

Подпись

Фамилия И.О.

Исполнитель

Заказчик

**Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга
муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1**

В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты, фасадное остекление и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, коллекторных групп до первого отключающего устройства, включая это устройство, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии.

Исполнитель _____

Заказчик _____

| Общее имущество многоквартирного дома (в т.ч. технологические помещения, лестничные клетки и необорудованная часть) | Ед. изм. | площадь |
|--|-----------------|----------------|
| <i>в т.ч. по использованию (по проекту):</i> | | 4792,8 |
| 1ЛК, 2ЛК, 3ЛК, 4ЛК – лестничные клетки | кв.м | 3447,6 |
| 1 МОП, 2МОП – места общего пользования многоквартирного дома | кв.м | 591,6 |
| 1Н электрощитовая | кв.м | 12,6 |
| 2Н – насосная ППВ, АПТ | кв.м | 28,6 |
| 4Н – ИТП-1 жилые помещения корпус 1 | кв.м | 32,7 |
| 5Н, 16Н, 20Н, 31Н, 40Н, 54Н, 58Н – помещение уборочного инвентаря | кв.м | 28,7 |
| 6Н – насосная хоз.- быт. | кв.м | 11,8 |
| 7Н – водомерный узел | кв.м | 14,6 |
| 8Н, 11Н - 15Н, 17Н - 19Н, 35Н – 39Н, 42Н – подвальное помещение | кв.м | 3461 |
| 9-Н помещение водоочистки | кв.м | 20,7 |
| 21Н, 28Н, 51Н, 55Н – мусоросборная камера | кв.м | 24,1 |
| 29Н, 32Н, 52Н, 56Н помещение консьержа | кв.м | 30,1 |
| 30Н, 33Н, 53Н, 57Н - колясочная | кв.м | 39,7 |
| 34Н - диспетчерская | кв.м | 52,6 |
| 41Н – помещение хранения светильников и электрооборудования | кв.м | 20,3 |
| 43Н – ИТП-4 жилые помещения корпус 2 | кв.м | 31,7 |
| 44Н – ИТПЗ встроенные помещения корпус 1, 2 | кв.м | 30,6 |
| 46Н – электрощитовая 2 корпуса | кв.м | 16,6 |
| 47Н – помещение хранения люминесцентных ламп | кв.м | 12,1 |

Исполнитель (Управляющая организация)

Заказчик

Генеральный директор

Найденко А. Ю. /



Исполнитель

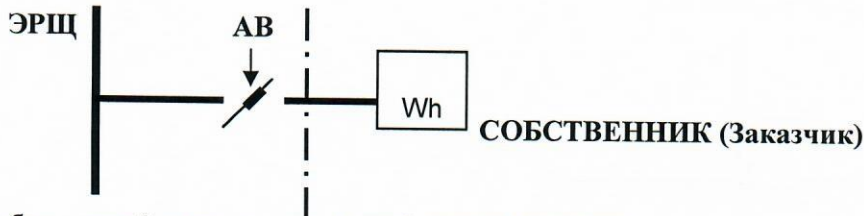
Заказчик

АКТ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем, касающихся жилых помещений в доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1

Границей ответственности по электроснабжению

являются отходящие от вводного автоматического выключателя (АВ) контакты (клеммы), расположенного в этажном распределительном щите (ЭРЩ) и обслуживается собственником (Заказчиком).

ИСПОЛНИТЕЛЬ



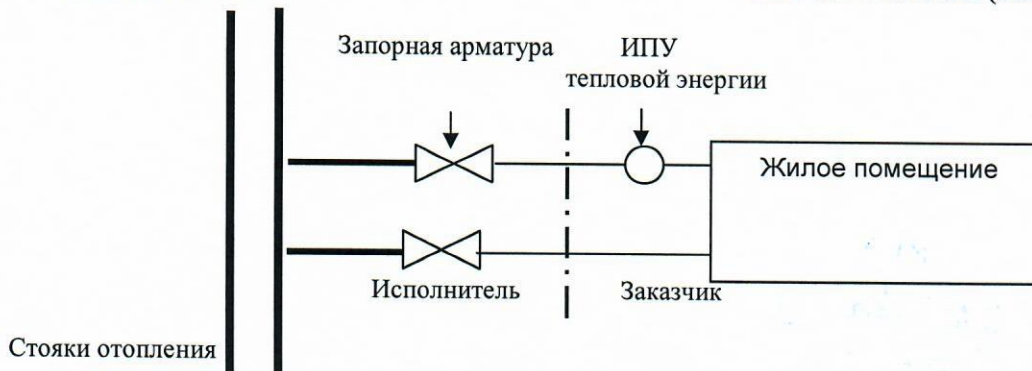
Граница балансовой и эксплуатационной ответственности - - - - -

Границей ответственности по теплоснабжению

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, распределительного коллектора, и обслуживается Управляющей организацией. Границей ответственности по отоплению являются отходящие от запорной арматуры в коллекторе прямой и обратный трубопроводы, ведущие в квартиру, то есть первые присоединения подводящих и отходящих труб системы теплоснабжения квартиры к распределительному коллектору.

ИСПОЛНИТЕЛЬ

СОБСТВЕННИК (Заказчик)



Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности - - - - -

Граница ответственности по канализации

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений (с крестовинами, тройниками, находящимися на стояке), а также другого оборудования, расположенного в этой системе, и обслуживается Управляющей организацией.

Границей ответственности является точка присоединения отводящей трубы канализации Квартиры к тройнику (крестовине) транзитного стояка домового водоотведения.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ

СОБСТВЕННИК (Заказчик)



Граница эксплуатационной ответственности - - - - -

Исполнитель _____

Заказчик _____

Границей ответственности по холодному и горячему водоснабжению

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, и обслуживается Управляющей организацией.

Границей ответственности по ХВС и ГВС является точка первого запорно-регулирующего крана на отводе внутриквартирной разводки от стояков. Транзитный стояк обслуживает Исполнитель. Всю водопроводную разводку внутри Квартиры обслуживает Собственник (Заказчик).

ИСПОЛНИТЕЛЬ

СОБСТВЕННИК (Заказчик)



Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности



Исполнитель

Заказчик

АКТ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем, касающихся нежилых помещений в доме, расположенном по адресу: Российская Федерация Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, ул. Республиканская, д. 35, строение 1

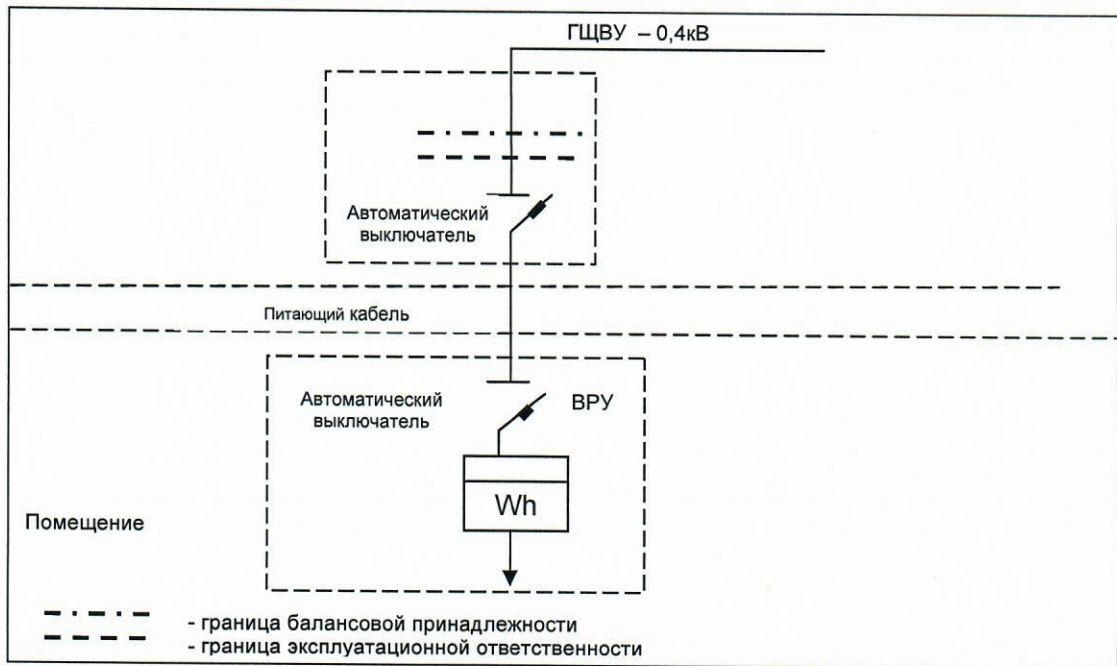
1. По системе энергоснабжения:

С одной стороны:

Являются точки крепления фазных (L) проводов к коммутационной аппаратуре в секциях встроенных помещений в ГЩВУ и точки крепления заземляющего (PE) и нулевого (N) проводов к соответствующим клеммам в ГЩВУ. Отходящие от точек крепления провода, электрооборудование и электрическая разводка внутри помещения (автоматы, электрощиты, розетки, выключатели и пр.) обслуживается Собственником.

С другой стороны:

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



Особые условия:

1.1. «Исполнитель» и «Заказчик» обязуются эксплуатировать находящиеся в их ведении оборудование в соответствии с «Правилами технической эксплуатации электрических станций и сетей РФ», ПТЭЭП и «Межотраслевые правила безопасности при эксплуатации электроустановок потребителей», «Правилами пользования электрической и тепловой энергией», руководящими указаниями Ростехнадзора.

1.2. В случае внезапного исчезновения напряжения на оборудовании «Собственника», последний обязан считать свое оборудование под напряжением, так как напряжение может быть подано без предупреждения.

1.3. За отказы и аварии на оборудовании, находящемся на балансе «Собственника», а также за повреждение оборудования «Исполнителя», вызванное неправильными действиями персонала «Собственника» или повреждения оборудования «Собственника», ответственность несет «Собственник» и учитывает эти случаи.

1.4. Для проведения плановых работ по ремонту оборудования «Исполнителя» и по подключению новых потребителей «Исполнитель» за 3 дня предупреждает «Собственника» о предстоящем отключении для согласования с ним точной даты (дня и часа) перерыва в энергоснабжении.

Если в пятидневный срок после получения предупреждения «Собственник» не согласует время перерыва в электроснабжении, «Исполнитель» вправе самостоятельно установить время без дополнительного предупреждения «Собственника».

Для производства плановых работ по ремонту оборудования «Исполнителя», «Собственник» предоставляет возможность отключить свое оборудование 2 раз(а) в год. В дневное время рабочего дня, продолжительностью 8 часов каждое отключение.

1.5. В аварийных случаях отключение «Заказчика» производится без предупреждения.

1.6. Для производства плановых работ и испытаний на оборудовании «Собственника», «Исполнитель» выполняет отключения по предварительно поданной за 3 суток заявке «Собственника».

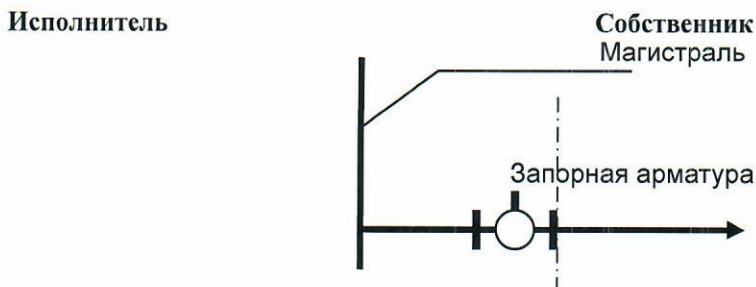
1.7. Для ведения оперативных переговоров «Собственник» ежегодно составляет списки оперативных лиц с указанием фамилии, имени, отчества, должности, квалификационной группы по ТБ, места их нахождения и номеров телефонов. Списки подписываются руководителем «Собственника» и передаются «Исполнителю».

Исполнитель _____

Заказчик _____

2. По системе холодного и горячего водоснабжения:

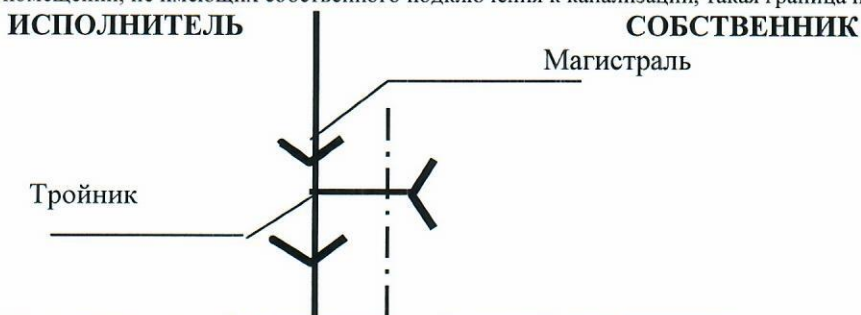
Является точка первого соединения к запорной арматуре на отводящей линии от магистрали водоснабжения. Магистральный водопровод, отводящую линию обслуживает Исполнитель. Первое расположенное от магистрали соединение и всю водопроводную разводку внутри помещения обслуживает Собственник. Для помещений, не имеющих собственного подключения к водопроводу, такая граница не устанавливается.



Граница раздела обслуживания по холодному и горячему водоснабжению между Исполнителем и Собственником, граница балансовой принадлежности —

3. По системе водоотведения:

Является точка присоединения отводящей трубы канализации нежилого помещения к тройнику магистрали домового водоотведения. Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри помещения обслуживает Собственник. Для помещений, не имеющих собственного подключения к канализации, такая граница не устанавливается.



Граница эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности —

4. По системе теплоснабжения:

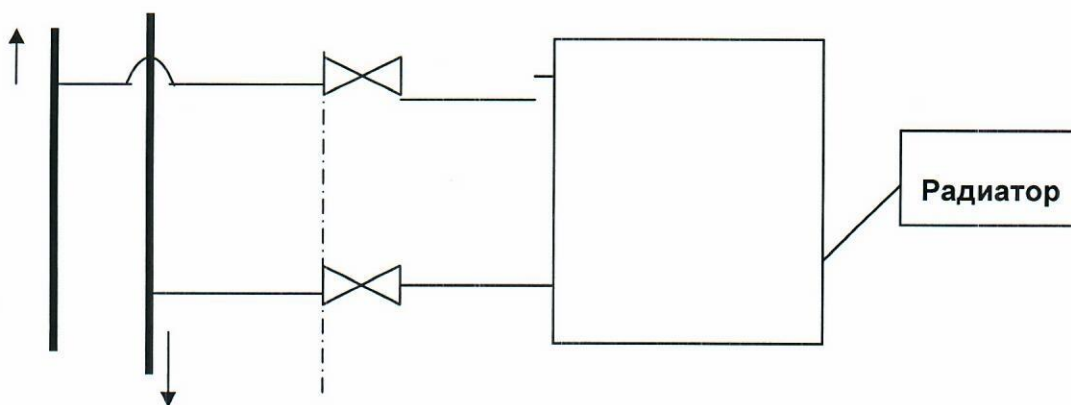
По помещениям, непосредственно подключенным к ИТП, является точки первого соединения на подводящих и отводящих трубах от запорной арматуры в помещении ИТП – 2. Магистральные трубопроводы, подводящие и отводящие трубы к радиаторам, и сами радиаторы отопления помещений обслуживает Собственник.

По помещениям, не имеющим непосредственного подключения в ИТП, являются точки соединения запорной арматуры с подводящим и отводящим трубопроводами, идущими к помещению собственника.

Подводящие и отводящие трубы к радиаторам, и сами радиаторы отопления помещений обслуживает Собственник.

По помещениям, не имеющим непосредственного подключения в ИТП

Исполнитель **Собственник**



Граница балансовой и эксплуатационной ответственности —

5. По системе охранной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ):

Точка присоединения подводящего кабеля к оборудованию помещения. Общедомовую систему, помещения ОПС и АППЗ обслуживает Исполнитель, остальное – Собственник.

Исполнитель (Управляющая организация)

Заказчик

Генеральный директор

Найденко А. Ю. /

Исполнитель _____

Заказчик _____

Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, размер платы за коммунальные услуги

| Услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению многоквартирным домом (МКД)* | Единицы измерения | Тариф |
|---|---------------------|--|
| Содержание общего имущества в многоквартирном доме | руб./м ² | 12,87 |
| Текущий ремонт общего имущества в МКД | руб./м ² | 6,31 |
| Эксплуатация общедомовых приборов учета электроэнергии | руб./м ² | 0,07 |
| Эксплуатация общедомовых приборов учета тепловой энергии (ТЭ) и горячего водоснабжения (ГВС) | руб./м ² | 0,54 |
| Эксплуатация общедомовых приборов учета холодного водоснабжения (ХВС) | руб./м ² | 0,06 |
| Обслуживание системы очистки водопроводной воды | руб./м ² | 1,80 |
| Управление многоквартирным домом (МКД) | руб./м ² | 6,05 |
| Содержание придомовой территории | руб./м ² | 1,96 |
| Содержание и ремонт автоматической противопожарной защиты (АППЗ) | руб./м ² | 0,44 |
| Содержание и ТР систем экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или о возникновении ЧС | руб./м ² | 0,06 |
| Содержание и ремонт лифтов | руб./м ² | 4,02 |
| Вывоз твердых коммунальных отходов (ТКО) | руб./м ² | 1,78 |
| Техническое обслуживание систем видеонаблюдения | руб./м ² | 1,30 |
| Обслуживание индивидуального теплового пункта (ИТП) | руб./м ² | 0,70 |
| Тревожная кнопка | руб./м ² | 0,66 |
| Очистка мусоропровода | руб./м ² | 1,62 |
| Техническое обслуживание и ремонт ворот и калиток | руб./м ² | 0,89 |
| Обслуживание антенн/ кабельное телевидение | руб./квартир | 180,00 |
| Домофония | руб./квартир | 120,00 |
| Радиовещание | руб./квартир | 80,00 |
| Коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества МКД (исходя из показаний общедомовых приборов учета): | | |
| Электрическая энергия | руб./кВтч | По тарифам, утвержденным полномочными исполнительными органами государственной |
| Холодная вода | руб./м ³ | |
| Холодная вода на горячее водоснабжение | руб./м ³ | |
| Тепловая энергия на горячее водоснабжение | руб./Гкал | |
| Водоотведение сточных вод | руб./м ³ | |

| Коммунальные услуги/услуги ресурсоснабжения | | |
|---|---------------------|---|
| Холодное водоснабжение (исходя из показаний индивидуальных приборов учета) | руб./м ³ | По тарифам, утвержденным полномочными исполнительными органами государственной власти города Санкт-Петербург. |
| Водоотведение (исходя из показаний индивидуальных приборов учета) | руб./м ³ | |
| Тепловая энергия на отопление (исходя из показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета) | руб./Гкал | |
| Холодная вода на горячее водоснабжение (исходя из показаний индивидуальных приборов учета) | руб./м ³ | |
| Тепловая энергия на горячее водоснабжение (исходя из показаний индивидуальных приборов учета) | руб./Гкал | |
| Электрическая энергия (исходя из показаний индивидуальных приборов учета) | руб./кВтч | |

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

ТЭ – тепловая энергия; ТР – текущий ремонт; ЧС – чрезвычайные ситуации;

ИТП – индивидуальный тепловой пункт; ГВС – горячее водоснабжение;

ХВС – холодное водоснабжение; ТКО – твердые коммунальные отходы;

ТО АППЗ – техническое обслуживание автоматической противопожарной защиты.

Исполнитель (Управляющая организация)

Заказчик

Генеральный директор

Найденко А. Ю. /

Исполнитель _____

Заказчик _____

Перечень и периодичность выполнения работ по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, правила предоставления коммунальных услуг

Работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома выполняются с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, исходя из требований Постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»), в соответствии с требованиями Постановления государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 года № 170 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме».

Управление – выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в Доме.

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. К текущему ремонту относятся также работы по устранению мелких повреждений и неисправностей общего имущества, возникающих в процессе эксплуатации.

Отношения по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, их права и обязанности, а также порядок контроля качества предоставления коммунальных услуг, порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, основания и порядок приостановления или ограничения предоставления Заказчику коммунальных услуг регулируются Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Уборка лестничных клеток, иных мест общего пользования

| Виды работ | Периодичность |
|--|------------------|
| Мытье холлов первых этажей | 5 раз в неделю |
| Мытье холлов выше первого этажа | 2 раза в месяц |
| Мытье входных и межэтажных дверей | 1 раз в квартал |
| Мытье черных лестниц | 1 раз в месяц |
| Подметание переходных балконов | 1 раз в неделю |
| Влажная протирка подоконников и отопительных приборов | 1 раз в месяц |
| Пылеудаление со стен, пылеудаления со светильников в МОП | 1 раз в год |
| Мытье лифтовых кабин | 5 раз в неделю |
| Мытье окон МОП | 1 раз 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 |

Исполнитель (Управляющая организация)

Заказчик

Генеральный директор

/Найденко А. Ю. /

Исполнитель _____

Заказчик _____



ПРАВИЛА
проживания в жилом комплексе «Два ангела»
по адресу: РФ, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное
образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта,
ул. Республиканская, д. 35, строение 1

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

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

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, кабинах 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.

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, производится 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:

| День недели | Время проведения строительно-ремонтных работ | Шумные работы |
|-------------------------------|--|--|
| Будни | с 9:00 до 21:00 (перерыв с 13.00 до 15.00 для отдыха малолетних детей) | Шумные и особо шумные работы разрешается проводить до 19.00 часов (сверление, бурение, штробление, демонтаж стяжки, перегородок и т.п.) |
| Суббота | с 12:00 до 19:00 (перерыв с 13.00 до 15.00 для отдыха малолетних детей) | |
| Воскресенье и праздничные дни | | Шумные работы запрещены! |

4.2. Завоз строительных материалов, оборудования, мебели, крупногабаритных предметов (далее – Материалы) на территорию Дома возможен с 09.00 до 21.00 часов. При проведении погрузо-разгрузочных работ, загрязненные места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора Собственником.

4.3. Мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключаящую 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.

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

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

4.6. 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).

4.7. 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.

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

4.9. 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.

4.10. 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.

4.11. 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 ДOME.

7.1. Разрешается въезд автотранспорта на внутреннюю территорию Дома только для разгрузочно-погрузочных работ не более, чем на 40 минут.

7.2. Парковка автомобилей на внутренней территории Дома запрещена!

7.3. На территории Дома разрешена стоянка исключительно специального транспорта.

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 ДOME (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 ДOME 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 удается, 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.