

ДОГОВОР № 30/18
на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома

г. Санкт-Петербург

«19» октября 2018 года.

Собственник помещения № _____ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна, Петергофское шоссе, д. 72, корпус 6, строение 1 (далее «Многоквартирный дом»)

(Ф.И.О. / наименование)

именуемый в дальнейшем "**Собственник**" («Собственники», «Потребитель», «Потребители», с одной стороны и

ООО Управляющая компания «Уютный дом» Василеостровский, в лице Генерального директора Мартыновской Ольги Анатольевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**» с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

настоящий Договор заключен с целью Управления Многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению Общим имуществом. Заключая настоящий Договор, Собственник исполняет свою обязанность по выбору способа управления домом, предусмотренную п.2 ст. 161 ЖК РФ и дает согласие на обработку персональных данных.

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник передает, а Управляющая компания принимает на себя полномочия по Управлению Многоквартирным домом, а именно:

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

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

2.1.3. выполнение работ и оказание услуг по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту, прочих услуг, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения – выполнение работ по Капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с Управляющими и Обслуживающими организациями, как на отдельные виды работ, так и на услуги по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту;

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

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

2.1.6. расчет размера, начисление, сбор, перерасчет и перечисление платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

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

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

2.1.9. установление фактов причинения вреда имуществу Потребителей;

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

2.1.11. проверка технического состояния Общего имущества;

2.1.12. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего и Капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества;

- 2.1.13. расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;
- 2.1.14. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
- 2.1.15. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении;
- 2.1.16. прием и рассмотрение обращений, жалоб Потребителей на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;
- 2.1.17. выдача Потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- 2.1.18. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;
- 2.1.19. реализация мероприятий по ресурсосбережению;
- 2.1.20. организация доступа в Многоквартирный дом своими силами (служба диспетчеров) и/или путем привлечения специализированных охранных организаций;
- 2.1.21. распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) в интересах Собственников, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, оплату прочих услуг.
- 2.1.22. составление перечня Общего имущества;
- 2.1.23. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом;
- 2.1.24. выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников;
- 2.1.25. оказание прочих услуг Потребителям, в том числе организация паспортного обслуживания Собственников.
- 2.2. Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнем работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, установленным условиями настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

- 3.1.1. принять полномочия по Управлению общим имуществом Многоквартирного дома в полном составе, соответствующем проекту;
- 3.1.2. исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных частью 2 настоящего Договора;
- 3.1.3. в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора и перерасчета платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств;
- 3.1.4. предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора собственникам Помещений в Многоквартирном доме в соответствии с законодательством Российской Федерации путем размещения на официальном сайте Управляющей компании в сети интернет.
- 3.1.5. рассматривать обращения, заявления Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме, связанные с управлением Многоквартирным домом, содержанием и ремонтом жилого/нежилого помещения, содержанием и ремонтом общего имущества Собственников помещений, предоставлением коммунальных и прочих услуг в многоквартирном доме в тридцатидневный срок, а также вести их учет, своевременно принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

3.2. Управляющая компания вправе:

- 3.2.1. выполнять работы и услуги по Содержанию и Текущему, Капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;
- 3.2.2. производить расчет, начисление, сбор и перерасчет платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги, а также целевые сборы, самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;
- 3.2.3. принимать участие в общих собраниях Собственников;
- 3.2.4. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;
- 3.2.5. совершать юридически значимые и иные действия в целях исполнения настоящего Договора;
- 3.2.6. принимать меры по взысканию задолженности Потребителей по оплате за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения, Коммунальные и прочие услуги;
- 3.2.7. представлять интересы Потребителей по защите прав, связанных с обеспечением их Коммунальными и прочими услугами;
- 3.2.8. по решению общего собрания Собственников инвестировать собственные средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками;
- 3.2.9. средства, полученные за счет экономии предоставляемых Коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении

сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением Коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, оплату работ по Капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, получать в качестве вознаграждения по итогам года.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. передать Управляющей компании полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

3.3.2. своевременно и в полном объеме вносить Плату за Управление, Содержание, Текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

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

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

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

3.3.6. соблюдать права и законные интересы соседей, Правила проживания (Приложение № 6), Правила внутреннего распорядка при проведении ремонтных работ, иные локальные акты Управляющей компании, а также соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в сантехническое оборудование мусора и отходов, засоряющих канализацию;

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

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

3.3.9. проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, только после государственной регистрации права собственности на Помещение;

3.3.10. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

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

3.3.12. предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;

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

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

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

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

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

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

3.3.19. добросовестно исполнять свои обязанности, предусмотренные настоящим Договором, действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в целях учета коммунальных ресурсов добросовестно пользоваться индивидуальными приборами учета, своевременно подать заявку на опломбировку индивидуальных приборов учета в Управляющую компанию, своевременно производить поверку индивидуальных приборов учета, а также ежемесячно в период с 25 по 30 число каждого месяца подавать в Управляющую компанию показания индивидуальных приборов учета (собственники, имеющие право на льготу подают показания до 24 числа каждого месяца). В случае отсутствия показаний приборов учета оплата за соответствующий вид коммунальной услуги начисляется Управляющей компанией в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354. "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

3.4. Собственник вправе:

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

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

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества;

3.5.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети 220В, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

3.5.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

3.5.4. нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных слуг;

3.5.5. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.5.6. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме;

3.5.7. отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Размер Платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги и работы определяется и устанавливается для Собственников в соответствии действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.2. Размер Платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги и работы может быть пересмотрен Управляющей компанией в одностороннем порядке не чаще одного раза в год и не более чем на восемь процентов в сторону увеличения при условии увеличения размера платы за коммунальные услуги, а также учитывая инфляцию.

4.3. Собственник вносит Плату за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги и работы ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов, представленных не позднее третьего числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, на расчетный счет Управляющей компании, либо организации предоставляющей жилищные, Коммунальные и прочие услуги в соответствии с условиями заключенных Управляющей компанией договоров.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение трех лет.

6.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях на срок пять лет, если за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении с последующей пролонгацией на каждый следующий срок и на тех же условиях.

6.3. Полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей компанией с момента подписания настоящего Договора.

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

6.5. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей компании по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей компанией на инвестирование в Общее имущество.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

7.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

8.4. Приложения к Договору:

Приложение № 1 «Термины и их толкование»;

Приложение № 2 «Состав общего имущества многоквартирного дома»;

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

Приложение № 4 «Стоимость и перечень работ, услуг, выполняемых и предоставляемых Управляющей компанией»;

Приложение № 5 «Правила проживания в многоквартирном доме и использования общего имущества собственников помещений многоквартирного дома».

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания

**ООО Управляющая компания «Уютный дом»
Василеостровский**

ИНН/КПП 7801333170/780101001

ОГРН 1177847202114

Адрес: 199397, г. Санкт-Петербург,

Ул. Беринга, д. 25, корп. 1, лит. А, пом. 16Н

р/с № 40702810355040004894

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК

ПАО СБЕРБАНК Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

к/с № 30101810500000000653

БИК 044030653

Генеральный директор

_____/О.А. Мартыновская/

М. П.

Собственник:

Паспорт _____

Выдан _____

Адрес
регистрации/местонахождения: _____

_____/_____/

(М.П.)

ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

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

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

Многоквартирный дом – расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 72, корпус 6, строение 1, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем Многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

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

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

Коммунальные услуги – предоставляемые Потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления.

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

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

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

Плата за содержание и ремонт нежилого помещения для Собственника – платеж, взимаемый с Собственника за исполнение обязательств, предусмотренных частью 2 настоящего Договора, по управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества. В случае принятия Собственниками решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника, Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника включает плату за Капитальный ремонт.

Плата за н/жилое помещение – включает в себя Плату за содержание и ремонт доли общего имущества Собственника.

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

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

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие Коммунальные услуги Потребителям.

Обслуживающие организации – организации, предоставляющие жилищные услуги Потребителям

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

ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация
ООО УК «Уютный дом» Василеостровский
Генеральный директор

_____ О.А. Мартыновская
М. П.

Собственник:

_____ / _____ /

Состав общего имущества многоквартирного дома

I. Общие сведения о многоквартирном доме:

1. Адрес многоквартирного дома: **Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна, Петергофское шоссе, д. 72, корпус 6, строение 1;**
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) нет
3. Серия, тип постройки: индивидуальный проект
4. Год постройки: 2018
5. Количество этажей: 10
6. Наличие подвала - есть
7. Наличие цокольного этажа - нет
8. Наличие мансарды - нет
9. Наличие мезонина - нет
10. Количество квартир: 105 шт.
11. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: 14 шт.
12. Строительный объем: 27544 м³
13. Площадь:
 - а) общая площадь здания – 7389,1 м², в том числе:
 - б) общая площадь жилых помещений (за исключением лоджий и балконов, веранд и террас) 5659,6 м²
 - в) общая площадь встроенно-пристроенных помещений общественного назначения – 388,1 м²;
 - г) площадь помещений общего пользования (с учетом помещений, используемых для обслуживание жилого дома – 1341,5 м²;
 - д) площадь лоджий и балконов, веранд и террас (без/с учетом соответствующих понижающих коэффициентов) – 160,0/47,7 м²;
 - е) общая площадь жилых помещений (с учетом лоджий и балконов с соответствующими понижающими коэффициентами): 5707,2 м²;
 - ж) площадь лестничных клеток – 1233,8 м².
14. Количество лестниц - 3 шт.

ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация
ООО УК «Уютный дом» Василеостровский
Генеральный директор

_____ О.А. Мартыновская
М. П.

Собственник:

_____ / _____ /

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

N п/п	Наименование документа		
	I. Техническая документация на многоквартирный дом		
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на Многоквартирный дом)		
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме		
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме		
4.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 35%; vertical-align: top;"> <p>Акты осмотра, проверки Состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>4.1. инженерных коммуникаций</p> <p>4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета</p> <p>4.3. общих (квартирных) приборов учета</p> <p>4.4. индивидуальных приборов учета</p> <p>4.5. механического оборудования</p> <p>4.6. электрического оборудования</p> <p>4.7. санитарно-технического оборудования</p> <p>4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования</p> <p>4.9. отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества)</p> </td> </tr> </table>	<p>Акты осмотра, проверки Состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:</p>	<p>4.1. инженерных коммуникаций</p> <p>4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета</p> <p>4.3. общих (квартирных) приборов учета</p> <p>4.4. индивидуальных приборов учета</p> <p>4.5. механического оборудования</p> <p>4.6. электрического оборудования</p> <p>4.7. санитарно-технического оборудования</p> <p>4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования</p> <p>4.9. отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества)</p>
<p>Акты осмотра, проверки Состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:</p>	<p>4.1. инженерных коммуникаций</p> <p>4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета</p> <p>4.3. общих (квартирных) приборов учета</p> <p>4.4. индивидуальных приборов учета</p> <p>4.5. механического оборудования</p> <p>4.6. электрического оборудования</p> <p>4.7. санитарно-технического оборудования</p> <p>4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования</p> <p>4.9. отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества)</p>		
5.	Инструкция по эксплуатации Многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, введенных в эксплуатацию с 01.07.2007)		
	II. Иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы		
6.	Кадастровая карта (план) земельного участка		
7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП		
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома		
9.	Акт приемки в эксплуатацию Многоквартирного дома		
10.	Акты освидетельствования скрытых работ		
11.	Протокол измерения шума и вибрации		
12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		

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

ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация
 ООО УК «Уютный дом» Василеостровский
 Генеральный директор
 _____ О.А. Мартыновская
 М. П.

Собственник:

_____ / _____ /

Стоимость и перечень работ, услуг, выполняемых и предоставляемых Управляющей компанией

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;

проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;

поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;

при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;

проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;

определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

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

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

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

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;

контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

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

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

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

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;
осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;
проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;
проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;
проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;
проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;
при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;
выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;
выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;
проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;
проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;
контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);
выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;
контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;
контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;
проверка звукоизоляции и огнезащиты;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или

нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:

проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;

при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;

чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:

определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;

устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов);

очистка от сажи дымоходов и труб печей;

устранение завалов в дымовых каналах.

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

очистка и промывка водонапорных баков;

проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);
обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);
обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

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

23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон;
очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежеснеженного снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямка.

26. Работы по обеспечению вывоза, в том числе откачке, жидких бытовых отходов:

содержание сооружений и оборудования, используемых для накопления жидких бытовых отходов в многоквартирных домах, не подключенных к централизованной системе водоотведения;

вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;

вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории.

26(1). Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов:

организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок;

организация сбора отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.

27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

28. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

29. Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.

30. Работы и услуги, предусмотренные [разделами I и II](#) настоящего перечня, которые могут повлиять на обеспечение условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома, выполняются с учетом обеспечения такого доступа.

IV. Тарифы

Общая площадь жилых (за исключением лоджий и балконов, веранд и террас) и нежилых (встроено-пристроенных) помещений Объекта = 6047, 7м².

РАБОТЫ И УСЛУГИ	Тарифы в рублях с 1м ²
Содержание общего имущества	7,11
Текущий ремонт общего имущества	5,18
Уборка лестниц	3,54
Санитарное содержание территории	4,84
Вывоз мусора	3,23
Обслуживание лифта	по фактическим затратам
Управление многоквартирным домом	6,31
Организация КПС (контрольно-пропускной службы)	12,62
Содержание АППЗ	0,44
Эксплуатация ПЗУ	0,66
Эксплуатация коллективных приборов учёта/ЭКПУ	0,82
Коммунальное электроснабжение	факт.
Отопление	факт.
Горячее водоснабжение (ГВС)	факт.
Холодное водоснабжение (ХВС)	факт.
Водоотведение	факт.
ГВС, потребляемое при использовании и содержании общ. имущества	факт.
ХВС, потребляемое при использовании и содержании общ. имущества	факт.
Водоотведение, потребляемое при использовании и содержании общ. имущества	факт.
Паспортное обслуживание	факт.
Радио	факт.
Антенна	факт.
ИТОГО	44,75

Тариф на дополнительную уборку для собственников
нежилых помещений

11,00 руб./1м²

ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация
ООО УК «Уютный дом» Василеостровский
Генеральный директор

_____ О.А. Мартыновская
М. П.

Собственник:

_____ / _____ /

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

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

В состав общего имущества многоквартирного дома входят:

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

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы по содержанию общего имущества жилого дома.

2. ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ В ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

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

2.2. В качестве пользователя жилым помещением собственник обязан:

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

2.2.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения. Окна и двери на балкон, лоджию, **веранду** в отсутствие собственника и членов его семьи должны быть закрыты;

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

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

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

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

2.2.7. Допускать в заранее согласованное с Управляющей компанией время в жилые помещения работников и представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб,

представителей органов государственного контроля и надзора) для осмотра технического и санитарного состояния помещений и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий работников аварийных служб и представителей Управляющей компании — в любое время.

2.2.8. Производить ремонтно-строительные и любые шумные работы в период с 07.00 до 19.00 с обязательным перерывом в дневное время с 13.00 до 14.00.

2.2.9. В случае проведения переустройства и перепланировки получить письменное согласование Управляющей компании и по окончании работ подписать с Управляющей компанией акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.

Собственник несет иные обязанности предусмотренные законодательством Российской Федерации.

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

2.3. Собственникам жилых помещений запрещается:

2.3.1. Хранить на балконах предметы, высота которых превышает высоту перил балкона. Белье и одежду для просушки следует размещать ниже перил.

2.3.2. Загромождать балконы и лоджии, лестничные клетки, тамбуры и чердаки вещами, оборудованием, хранить на них книги, журналы и газеты, бензин, взрывчатые или воспламеняющиеся материалы и т. д., содержать на балконе или лоджии животных и птиц.

2.3.3. Устанавливать навесы над верандами, лоджиями или балконами.

2.3.4. Сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы, непотушенные окурки в мусоропровод.

2.3.5. Чистить ковры, одежду, постельные принадлежности на балконах и в проемах лестничных клеток.

2.3.6. Выбрасывать в раковины, ванны, унитазы и в другое сантехническое оборудование мусор, тряпки и другие предметы. Устранение аварий и выполнение ремонтных работ по устранению повреждений инженерных сетей дома, возникших вследствие неправильного использования жильцами сантехнического оборудования, производится за счет лица, по вине которого произошло такое повреждение.

2.3.7. Изменять назначение жилого помещения или нежилого помещения в доме, без согласования с Управляющей компанией.

2.2.8. Герметично закрывать вентиляционные отверстия и каналы (для поддержания оптимального температурно-влажного режима в жилых помещениях необходимо обеспечивать приток воздуха через окна (периодическим проветриванием) или встроенные приточные клапаны).

2.3.9. Производить ремонтно-строительные и любые шумные работы в вечернее и ночное время в период с 20.00 до 07.00, а также в дневное время с 13.00 до 14.00.

3. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

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

3.2. В качестве пользователя нежилым помещением собственник обязан:

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

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

3.2.3. Своими силами и средствами обеспечивать сохранность помещения, а в необходимых случаях установить, предварительно согласовав с Управляющей компанией, внутриобъектовый режим или порядок по данному нежилому помещению, с назначением ответственных лиц по каждой категории ответственности (границ ответственности); В случаях, когда законом или договором установлено прохождение этими лицами специального обучения, сдачи квалификационных экзаменов или получение допуска к выполнению работ, обеспечить исполнение требований закона (договора) своими силами и за свой счет; Обеспечить (в необходимых случаях) представителю Управляющей компании доступ к

имеющейся документации по данным вопросам на предмет ее фактического наличия и соответствия установленным требованиям закона (договора);

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

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

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

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

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

3.2.9. Поддерживать надлежащее состояние нежилого помещения. Своевременно производить его уборку и текущий ремонт. Обеспечить вывоз бытового мусора и других возможных отходов в соответствии с установленными нормами накопления, сбора, хранения, вывоза и утилизации отходов; производить уборку (очистку) от мусора, снега и льда с дополнительных наружных конструктивных элементов данного нежилого помещения, в том числе с примыкающей территории, расположенной за пределами наружных ограждающих конструкций здания на ширину не более семи метров вдоль всего периметра помещения (включая входную группу) путем заключения договора на дополнительную уборку с Управляющей компанией;

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

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

3.2.12. При смене собственника нежилого помещения, старый и новый собственники обязаны уведомить об этом Управляющую компанию, произвести полную оплату и подписать трехсторонний акт, а также убрать за собой контейнеры, коробки и мусор, образовавшиеся в результате переезда;

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

3.2.14. В случае необходимости самостоятельно заключить договора с ресурсоснабжающими организациями, обеспечив при этом установку дополнительного оборудования (переоборудование) и/или установку приборов учета, иных средств обеспечения своими силами и за свой счет;

3.2.15. Производить ремонтно-строительные и любые шумные работы в период с 07.00 до 19.00 с обязательным перерывом в дневное время с 13.00 до 14.00;

3.2.16. В случае проведения переустройства и перепланировки получить письменное согласование Управляющей компании и по окончании работ подписать с Управляющей компанией акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.

Собственник несет также иные обязанности, предусмотренные законодательством.

3.3. Собственникам нежилых помещений запрещается:

3.3.1. Без согласования с Управляющей компанией изменять установленные для данного нежилого помещения нормативы и мощности потребления коммунальных ресурсов. В случае индивидуального

определения нормативов ежегодно согласовывать их с Управляющей компанией, в том числе по накоплению и вывозу твердых бытовых отходов и крупно-габаритного мусора;

3.3.2. Загромождать доступ в свое помещение, лестничные клетки, тамбуры и чердаки вещами, оборудованием, хранить на них книги, журналы и газеты, бензин, взрывчатые или воспламеняющиеся материалы и т. д., содержать в нежилом помещении животных и птиц.

3.3.3. Устанавливать дополнительные наружные конструктивные элементы, в том числе навесы, козырьки, пандусы, лестницы и дополнительные лестничные марши (в том числе декоративные), эстакады, рекламные конструкции и пр. без согласования с Управляющей компанией.

3.3.4. Выбрасывать в раковины, ванны, унитазы и в другое сантехническое оборудование мусор, тряпки и другие предметы. Устранение аварий и выполнение ремонтных работ по устранению повреждений инженерных сетей дома, возникших вследствие неправильного использования сантехнического оборудования, производится за счет лица, по вине которого произошло такое повреждение.

3.3.5. Изменять без согласования с Управляющей компанией, а также всеми заинтересованными собственниками, назначение нежилого помещения, его перепланировку и переоборудование,

3.3.6. Производить самостоятельно работы, связанные с пожарной и взрывоопасностью без получения разрешения в соответствующих органах надзора (контроля) а также без предварительного согласования с Управляющей компанией;

3.3.6. Закрывать вентиляционные отверстия и каналы. Для поддержания оптимального температурно-влажностного режима в помещениях необходимо обеспечивать приток воздуха через окна (периодическим проветриванием) или встроенные приточные клапаны. В случае оборудования нежилого помещения индивидуальными системами вентиляции или кондиционирования обеспечить их соответствие установленным нормам СНиП и СанПиН, своевременно производить регламентные работы по содержанию и испытаниям систем;

3.3.7. Производить ремонтно-строительные и любые шумные работы в вечернее и ночное время в период с 20.00 до 07.00, а также в дневное время с 13.00 до 14.00.

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

4.1. Общее имущество многоквартирного дома должно обеспечивать:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

е) поддержание единого архитектурного облика многоквартирного дома в том числе при его реконструкции.

Общее имущество многоквартирного дома должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, [защите прав потребителей](#))

4.2. В местах общего пользования запрещается:

4.2.1. Вести какую-либо производственную или коммерческую деятельность, торговую или другую [профессиональную деятельность](#), не предусмотренную решением общего собрания собственников помещений в доме.

4.2.2. Производить какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности дома или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать общее имущество дома без получения соответствующего предварительного разрешения на выполнение такой перестройки в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.2.3. Хранить какие-либо предметы, за исключением мест, специально отведенных под кладовые в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.4. Писать или рисовать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц и иных поверхностях.

4.2.5. Размещать [велосипеды](#), детские коляски и другое имущество, мешающее проходу к жилым и нежилым помещениям дома.

4.2.6. Вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах, иных не предназначенных для этого местах.

4.2.7. Оставлять бытовой и строительный мусор. При проведении капитального, текущего или планово-предупредительного ремонтов жилых или нежилых помещений в доме для строительного мусора должен быть заказан контейнер за счет Собственника, проводящего ремонт.

4.2.8. Курить и распивать спиртные напитки, включая слабоалкогольные напитки.

4.3. При пользовании придомовой территорией запрещается:

4.3.1. Парковка и мойка транспортных средств. Ремонт и обслуживание транспортных средств на придомовой территории многоквартирного дома не допускается за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

4.3.2. Парковка, перекрывающая пешеходные дорожки или проезд. При парковке машин у входа в подъезд жилого дома необходимо оставлять возможность проезда и прохода в подъезд.

4.4.3. Выгул собак на детских площадках и песочницах, цветниках и в других, не предназначенных специально для этих целей, местах.

4.4.4. Стоянка транспортных средств.

4.4.5. Посадка растений, цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений без предварительного согласования планов посадки с Управляющей компанией.

4.4.6. Самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.

4.4.7. Установка каких-либо ограждений без предварительного согласования с собственниками помещений в доме и Управляющей компанией.

4.5. Вождение и парковка автомобилей и мотоциклов разрешается по специально предназначенной для этого территории. Водители должны заботиться о безопасности пешеходов и сохранности общего имущества многоквартирного дома. В случае нанесения ущерба общей собственности дома при пользовании транспортными средствами **владелец** транспортного средства обязан возместить ремонт поврежденных объектов.

4.6. Управляющая компания не несет ответственность за утрату, повреждение, разрушение или иной ущерб, причиненный личному имуществу собственников помещений, оставленному в местах общего пользования. Управляющая компания также не несет ответственность перед владельцами транспортных средств, оставленных на придомовой территории, за любое их повреждение или утрату.

4.7. Лица, нарушающие правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом многоквартирного дома несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

5.1. Каждый собственник имеет право пользования общим имуществом дома согласно его доли в праве на жилое помещение и общее имущество дома. При этом какая-либо самостоятельная индивидуализация общего имущества и права пользования общим имуществом для данного собственника законом не установлены.

5.2. Самостоятельное индивидуальное пользование собственником общим имуществом дома в целом или в какой-либо его части не допускается, как нарушающее законные права и интересы других собственников.

5.3. Право пользования или распределение прав в пользовании общим имуществом дома между собственниками дома допускается только по решению общего собрания всех собственников дома в порядке, определенном действующим законодательством РФ.

5.4. Выделение части общего имущества в индивидуальное пользование собственником (группой собственников) производится исключительно по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и при согласовании с Управляющей компанией.

5.5. При выделении в индивидуальное пользование, собственник (группа собственников) производит оплату переданного ему имущества в размере определенном решением общего собрания собственников, который включает в себя: возмещение затрат на организацию, оборудование и содержание данного имущества, а также компенсацию другим собственникам в связи с временной невозможностью использования ими данного имущества.

5.6. При предоставлении общего имущества для размещения рекламы, **рекламного оборудования**, коммуникационного, предупредительного, охранного и иного оборудования, полномочия на рассмотрение договоров с юридическими и физическими лицами на их установку и эксплуатацию имеет Управляющая компания, а право подписания таких договоров генеральный директор Управляющей компании. Срок действия таких договоров устанавливается сторонами и учитывает интересы каждой из сторон.

5.7. Размер оплаты по договорам, заключенным с юридическими и физическими лицами, на размещение и эксплуатацию рекламы, рекламного оборудования, коммуникационного, предупредительного, охранного и иного оборудования устанавливается Управляющей компанией исходя из обычаев сложившегося

делового оборота сторон по договору. Денежные средства, полученные по таким договорам, поступают в распоряжение Управляющей компании для использования в целях управления МКД.

6. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

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

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

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

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

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

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

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

7. УСТРАНЕНИЕ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

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

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

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

Телефоны аварийных служб:

при авариях систем электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления – (812) 363-46-63

7.4. При обнаружении утечки воды внутри помещения Собственник обязан:

7.4.1. Перекрыть поступление воды в неисправный участок трубопровода.

7.4.2. Немедленно сообщить об аварии в Управляющую компанию.

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

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

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

7.5. При обнаружении неисправностей систем электроснабжения Собственник помещения обязан:

7.5.1. Немедленно вызвать профильного специалиста Управляющей компании.

8. ПРОТИВОПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

8.1. Собственники жилых и нежилых помещений, жители, посетители должны соблюдать меры предосторожности, чтобы не вызвать пожара. Это особенно важно при курении, выбрасывании окурков или пепла, использовании свечей или открытого огня, газовых, электрических и вспомогательных устройств, бенгальских огней и хлопушек. При проведении праздников запрещается использование в доме фейерверков, ракет и петард.

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

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

Не трогайте, не вскрывайте и не передвигайте находку.

Зафиксируйте время обнаружения находки.

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

Обязательно дождитесь прибытия оперативно-следственной группы.

Не забывайте, что вы являетесь самым важным очевидцем.

Помните:

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

Родители!

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

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

10. ДЕЙСТВИЯ ПРИ ПОЛУЧЕНИИ ИНФОРМАЦИИ ОБ ЭВАКУАЦИИ.

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

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

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

Возьмите личные документы, деньги, ценности.

Отключите электричество, воду.

Окажите помощь по эвакуации пожилых и тяжелобольных людей.

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

Не допускайте паники и спешки. Помещение покидайте организованно!

Возвращайтесь в покинутое помещение только после разрешения ответственных лиц.

Помните:

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

ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

ООО УК «Уютный дом» Василеостровский

Генеральный директор

_____ О.А. Мартыновская

М. П.

Собственник:

_____ / _____ /