

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № _____ -ДУ
многоквартирным домом**

« _____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СОЛНЕЧНЫЙ ГОРОД», именуемое в дальнейшем «УК», в лице Генерального директора Инашевой Анастасии Александровны, действующего на основании устава, с одной стороны и

Гр.:

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий Договор управления о нижеследующем:

Гражданин является собственником/правообладателем квартиры/нежилого помещения (далее – Квартира, Помещение), расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Звездное, Алтайская улица, дом 39, строение 1** (далее МКД)

№ квартиры/помещения	Площадь квартиры/помещения (кв.м.)

ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

В настоящем Договоре используются следующие термины:

«Управляющая компания» (далее – УК) – организация, созданная для управления многоквартирным домом, в целях обеспечения деятельности по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также по предоставлению коммунальных услуг Собственникам в многоквартирном доме и пользующимися помещениями в многоквартирном доме лицами.

«Собственник помещения» (далее – СП) – физическое или юридическое лицо, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке либо помещение получено указанным лицом на основании передаточного акта от Застройщика, либо владение помещением осуществляется на ином законном основании.

«Многоквартирный дом» (далее – МКД) — обособленное здание, в котором расположены жилые помещения (квартиры) и (или) нежилые помещения.

«Ресурсоснабжающая организация» (далее – РСО) - организация или индивидуальный предприниматель, осуществляющие поставку коммунальных услуг (ресурса) в многоквартирный дом.

«Общее собрание собственников» (далее – ОСС) – Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является высшим органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях, порядке и сроки, установленные Жилищным кодексом РФ.

«Общее имущество многоквартирного дома» - принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, электрическое, и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а так же иное имущество отнесенное жилищным законодательством к общему имуществу собственников помещений дома.

«Коммунальные услуги» (далее - КУ) – деятельность по предоставлению собственникам и пользователям коммунальных ресурсов (электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализация), газоснабжение, теплоснабжение (отопление)) и оказание услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами (мусор), для обеспечения благоприятных и безопасных условий использования помещений в многоквартирном доме, а также общего имущества в многоквартирном доме.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По договору управления домом одна сторона (УК) по заданию другой стороны (Собственника) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению МКД, по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственникам в МКД и пользующимся помещениями в МКД лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность, а Собственник, со своей стороны, обязуется оплатить оказанные УК услуги в порядке и размере, предусмотренном Договором и приложениями к нему.

В случае, если УК выступает Исполнителем коммунальных услуг по отношению к Собственникам, Собственник производит оплату денежных средств на расчётный счёт УК за потребленные коммунальные услуги, для последующего их перечисления ресурсоснабжающим организациям.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

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

1.4. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в отношении общего имущества МКД и личного имущества Собственника в Помещении устанавливаются актом разграничения границ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между УК и Собственником, который указан в Приложении №2 к Договору.

1.5. Стандарт услуг и работ по управлению МКД, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, установлен Сторонами договора в Приложении №3 к Договору.

1.6. Сторонами договора устанавливаются и принимаются Правила взаимодействия собственников помещений в МКД и управляющей компании (Приложение №5 к Договору), которые содержат права и обязанности Сторон по настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью и носят обязательный характер, как для УК, так и для Собственника. Правила размещаются УК на информационных стендах многоквартирного дома и становятся обязательными для Сторон с момента подписания настоящего Договора. Принятие Собственниками решения на ОСС об утверждении условий (формы) Договора управления означает принятие Собственником и УК указанных Правил и не требует дополнительного его подписания.

1.7. Состав общего имущества МКД (Приложение № 1 к Договору), Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (Приложение №2 к Договору), Стандарт услуг и работ по содержанию и текущему ремонту (Приложение №3 к Договору), Регламент по проведению ремонтно-строительных работ в помещении (Приложение №4 к Договору), Правила взаимодействия собственников помещений в МКД и управляющей компании (Приложение №5 к Договору), а также Порядок (методика) расчета платы за работы и услуги по Договору (Приложение № 6 к Договору) являются неотъемлемой частью Договора, размещаемом на официальном сайте УК и на официальном интернет портале по адресу: <https://dom.gosuslugi.ru/>.

Стороны Договора признают, что они ознакомлены с вышеуказанными документами, все документы принимаются Сторонами без каких-либо замечаний и не требуют в дальнейшем их обязательного подписания, в том числе при внесении изменений на основании решения общего собрания собственников помещений (далее ОСС).

2. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

2.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, изложенных в Приложении №5 к Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

2.1.1 Ответственность УК наступает:

- за ущерб, причиненный Собственнику в результате действий или бездействия УК, в размере причиненного действительного ущерба, подтвержденный актом, подписанным обеими Сторонами Договора
- за нарушение установленных Договором или нормами действующего жилищного законодательства сроков оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором
- за нарушение требований к качеству предоставляемых услуг (работ), зафиксированных в установленном законодательством порядке.

2.2.2. Собственник несет ответственность:

Управляющая компания _____
подпись

Собственник _____
подпись

- за несвоевременное и (или) неполное внесение денежных средств по настоящему Договору посредством уплаты УК неустойки (пени), размер которой установлен действующим Жилищным кодексом РФ

- за ущерб (убытки), причиненный УК в результате действий или бездействия Собственника, в размере причиненного ущерба (убытков)

- за нарушение обязанностей Собственника, предусмотренных условиями настоящего Договора и нормами действующего законодательства, повлекших для УК и/или для других Собственников неблагоприятные последствия, в том числе в виде штрафных санкций со стороны надзорных и контролирующих органов, финансовых затрат, понесенных на устранение указанных нарушений в отношении общего имущества многоквартирного дома со стороны такого Собственника.

Собственник, по вине которого УК вынуждена была понести подтвержденные финансовые затраты (для устранения нарушения) обязан возместить понесенные затраты в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования.

В случае, если Собственника, по вине которого УК вынуждена была понести финансовые затраты (для устранения нарушения в отношении общего имущества многоквартирного дома) невозможно установить, указанные финансовые затраты УК для устранения нарушения в отношении общего имущества многоквартирного дома подлежат компенсации всеми Собственниками помещений дома в размере пропорциональном размеру занимаемой площади помещения.

2.3. В случае, нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, общему имуществу Собственников помещений в МКД, а также по требованию УК либо Собственника составляется Акт по форме, утвержденной в УК. В случае выявления нарушения, допущенного Собственником в отношении общего имущества Акт подписывается представителем УК и виновным лицом, а в случае невозможности его установления любым Собственником помещения дома.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Собственник обязуется своевременно, и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Стоимость работ и услуг, порядок (методика) расчета платы за работы и услуги по Договору определяется в соответствии с Приложением №6 к настоящему Договору. В Приложении №6 приведены действующие на момент заключения договора тарифы и цены на услуги и работы, оказываемые УК по настоящему договору.

В случае изменения стоимости отдельных видов услуг, предоставляемых специализированными организациями (в том числе при их изменении в связи с введением в действие нормативов и тарифов, утвержденных нормативно-правовыми актами органов государственной власти, местного самоуправления), а также при изменении цен на используемые при осуществлении деятельности УК товары, запасные части и расходные материалы, а также при ином увеличении затрат управляющей компании, включаемых в расчет платы за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома, а также при изменении индекса потребительских цен, публикуемых государственными органами статистики РФ, УК один раз в течении календарного года вправе обратиться к собственникам помещений многоквартирного дома с уведомлением об изменении текущих тарифов и цен на услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома на величину индекса потребительских цен в отношении потребительских товаров и услуг, включая но не ограничиваясь индексом потребительских цен на жилищные услуги. Такое изменение размера платы не является односторонним, не требуется принятие общим собранием собственников дополнительных решений об утверждении размера платы.

Стороны признают, что на весь период действия настоящего договора согласовали условие, устанавливающее порядок определения платы, поэтому фактическое изменение суммы платы в случаях, определяемых в установленном порядке, не является односторонним изменением условий договора о размере платы и не требует принятия на ОСС отдельного дополнительного решения, об утверждении размера платы и внесении соответствующих изменений в договор.

Об изменении стоимости услуг по настоящему Договору УК уведомляет Собственника в порядке п. 1.13 Приложения № 5 к настоящему Договору.

3.2. Тарифы и порядок начисления Собственнику стоимости за коммунальные услуги устанавливается нормативными правовыми актами компетентных органов государственной власти или местного самоуправления устанавливающих тарифы на коммунальные услуги. Порядок уведомления

собственников о тарифах и порядке начисления Собственнику стоимости за коммунальные услуги установлен Приложением № 5 к договору.

3.2.1. До даты заключения Собственником индивидуального договора с электроснабжающей организацией, компенсация оплаты за потребление электроэнергии производится Собственником по факту расхода электроэнергии на основании представленных показаний прибора учета электроснабжения в Помещении.

3.3. Работы по ремонту в помещении Собственника, а также иные услуги, связанные с обслуживанием и ремонтом имущества Собственника и внутриквартирных сетей Собственника (не являющихся общим имуществом МКД), не входят в стоимость услуг и работ, указанных в настоящем договоре.

3.4. Сумма платежей Собственника по настоящему договору не может быть меньше суммы, необходимой УК для обеспечения содержания и текущего ремонта общего имущества МКД в соответствии с требованиями законодательства, а также оплаты потребленных МКД объемов (количества) коммунальных услуг.

3.5. Оплата производится на основании платежных документов (счетов-извещений в бумажной или электронной форме), не позднее 10 (десятого) числа текущего (расчетного) месяца. В случае, внесения Собственником суммы, не соответствующей сумме начислений за указанный в платежном документе период времени (за месяц или несколько месяцев), платежи, внесенные Собственником без указания цели платежа, зачисляются в счет оплаты услуг и работ по настоящему Договору соразмерно начислениям по каждому виду работ и услуг. Платежи, внесенные Собственником без указания периода погашения, зачисляются в счет ранее образовавшейся задолженности согласно очередности ее образования.

3.6. Отсутствие платежных документов (квитанций) не является основанием для невнесения платы по настоящему Договору. Собственник самостоятельно обращается в УК за отсутствующим платежным документом, либо вправе самостоятельно обратиться за сведениями о наличии платежного документа (счета-извещения) на официальном интернет портале по адресу: <https://dom.gosuslugi.ru/>.

3.7. Неиспользование Собственником принадлежащего ему помещения не является основанием для невнесения платы за жилье и коммунальные услуги.

3.8. В случае не предоставления Собственником до 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета коммунальных услуг в Помещении, а также в случае отсутствия прибора учета или нахождения его в состоянии, не пригодном для эксплуатации, повреждения опломбирования, УК производит расчет размера оплаты коммунальных услуг в соответствии с порядком предусмотренном Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.9. УК ежемесячно не позднее 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца (месяца оказания услуг) производит расчет суммы, подлежащей оплате Собственником по Договору, и предоставляет Собственнику счёт-извещение (квитанцию), в котором указывается перечень и объем услуг (работ), предъявленных к оплате за календарный месяц по настоящему Договору.

В расчет оплаты отдельной строкой также включаются начисленные Собственнику пени.

Услуги, оказанные УК по настоящему Договору, считаются оказанными в полном объеме и принятыми Собственником, за исключением случаев, когда до 10 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, от Собственника поступили мотивированные письменные возражения. В случае наличия возражения от Собственника относительно объема и качества предоставленных услуг УК, осуществляет проверку доводов, изложенных в заявлении и, в случае если доводы, изложенные Собственником подтверждаются Актом, подписанным обеими Сторонами, то УК производит перерасчет в объеме услуг которые не были оказаны Собственнику.

3.10. Перерасчет Собственнику по оплате коммунальных услуг, начисления за которые осуществляются по индивидуальным приборам учёта, производится УК не менее одного раза в год на основании заявления Собственника и Акта о снятии показаний индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг составленного УК.

3.11. Расходы, связанные с переводом денежных средств, в счет оплаты по настоящему Договору, несет Собственник. Указанные расходы не включаются УК в счет – извещение (квитанцию), а оплачиваются Собственником самостоятельно.

4. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

4.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами связанные с заключением и исполнением обязательств по договору, будут разрешаться в порядке, предусмотренном действующим законодательством, с соблюдением обязательного претензионного порядка разрешения споров.

4.2. Все споры, возникающие в связи с исполнением данного Договора, подлежат рассмотрению в судебном порядке в Красногвардейском районном суде г. Санкт-Петербурга на основании договорной подсудности (ст. 32 ГПК РФ).

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

5.1. Настоящий Договор заключен сроком на 1 (один) год или до избрания в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации иного способа управления МКД. При выборе иного способа управления Договор действует в течение срока, установленного на ОСС.

5.2. Договор распространяет свое действие на отношения Сторон (т.е. услуги, оказываемые Собственнику), возникшие с даты подписания Собственником Акта приема-передачи помещения с Застройщиком МКД или с даты, начиная с которой Собственник осуществляет фактическое владение и/или пользование помещением.

5.3. Условия настоящего договора могут быть изменены в случае их утверждения на ОСС МКД. При этом настоящий Договор считается измененным или прекращенным с даты принятия соответствующего решения на ОСС МКД без необходимости заключения дополнительного соглашения.

5.4. По истечении срока действия договора, и отсутствии иных решений ОСС, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если ни одна Сторона не заявит об отказе от его пролонгации. Количество сроков, на которое может продлеваться действие договора Сторонами не ограничивается.

6. ФОРС-МАЖОР.

6.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного и непреодолимого характера. К таким обстоятельствам в том числе относятся: природные явления; массовые заболевания; вооруженные конфликты (и их последствия); трудовые конфликты; действия властей, в том числе иностранных; виновные действия неустановленных лиц, повлекшие причинение вреда общему имуществу многоквартирного дома, в том числе нарушение санитарных и противопожарных норм.

6.2. В случае возникновения обстоятельств, предусмотренных п. 6.1 настоящего Договора, при которых фактические затраты УК не позволяют предоставлять услуги и выполнять работы в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору УК вправе изменить указанный стандарт оказания услуг после предварительного уведомления Собственника не менее чем за 10 (десяти) дней до даты изменения путем размещения указанной информации в порядке, определенном п. 1.13 Приложения № 5 к настоящему Договору или потребовать компенсации понесенных затрат (документально подтвержденных) на устранение последствий действий таких обстоятельств. Снижение услуг и работ не может быть менее установленного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

6.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.

7.1. Стороны гарантируют сохранение конфиденциальности информации, переданной им в соответствии с условиями настоящего Договора. Стороны примут все меры для того, чтобы предотвратить полное или частичное разглашение информации, документации или ознакомление с ней третьих лиц без письменного согласия Сторон.

7.2. Стороны обязуются не разглашать третьим лицам, в число которых не входят компетентные государственные органы РФ, конфиденциальную информацию без согласования друг с другом. С переданной документацией и информацией будут ознакомлены только те лица из персонала УК, которые непосредственно связаны с исполнением положений настоящего Договора.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

8.1. В случае если УК понесены фактические расходы в части механизированной уборки, транспортировки и утилизации снега, сбора, вывоза и утилизации строительного мусора, а также иных услуг необходимых для надлежащего содержания и эксплуатации дома, прямо не предусмотренные настоящим договором, но связанные с выполнением обязательств по настоящему договору, расходы подлежат компенсации всеми Собственниками исходя из фактического объема оказанной услуги пропорционально площади занимаемого ими помещения. Начисление компенсации фактических расходов, понесенных УК, производится путем включения собственникам помещений отдельной строки в выставляемую ежемесячно единую квитанцию на оплату ЖКУ с наименованием оказанной услуги (фактически понесенных затрат).

8.2. В случае если УК понесены фактические расходы в части осуществления мероприятий по взысканию задолженности с должника по оплате ЖКУ, в том числе: оплата госпошлины, затраты на отправку уведомлений, претензий, исков и прочих юридических документов, а также иные судебные расходы, связанные с взысканием задолженности по оплате ЖКУ, при удовлетворении требований судом, указанные расходы подлежат компенсации Собственником-должником, в отношении которого вынесен судебный акт. Начисление компенсации фактических расходов, понесенных УК, производится путем включения Собственнику-должнику отдельной строки в выставляемую ежемесячно единую квитанцию на оплату ЖКУ с наименованием фактически понесенных затрат.

8.3. Стороны допускают обмен юридически значимыми документами (уведомлениями, претензиями, исковыми заявлениями и прочими документами) по адресам электронной почты, указанным в разделе 10 настоящего договора, признавая тем самым юридическую силу названных документов. Стороны также признают юридическую силу всех прочих документов уведомлений, претензий, направленных друг другу в электронном виде во исполнение настоящего договора по указанным адресам электронной почты.

Со стороны УК направление юридически значимых документов осуществляется с официальной электронной почты УК cosmo@cosmoservice.spb.ru.

Каждая из сторон несет риск не извещения второй стороны об изменении своего адреса электронной почты. В случае уклонения стороны от получения уведомления, направленного второй стороной, уведомление считается полученным по истечении 5 календарных дней с момента его направления с указанного в настоящем пункте адреса УК.

8.4. УК вправе заключать договоры об использовании общего имущества в многоквартирном доме (кровля, чердак, слаботочные системы и проч.) Собственниками и иными лицами, в том числе под вывески, рекламные и иные конструкции, оборудование, устанавливая цену за использование общего имущества в МКД и производить начисление и сбор денежных средств в Резервный фонд дома при наличии, если иное не установлено решением ОСС.

При этом поступающие денежные средства от использования общего имущества расходуются следующим образом:

- 10% - организационные расходы Управляющей организации

- 90% расходуются Управляющей организацией: а) либо на цели, согласованные с Советом многоквартирного дома, избранного в установленном действующим законодательством РФ порядке; б) либо на цели, установленные ежегодным собранием собственников помещений в Доме в) либо по предварительному согласованию с Советом Дома на работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном Доме и неотложные или аварийные работы, если иной порядок не установлен решением ОСС.

8.5. В случае возникновения опасности для граждан, угрозы возникновения аварийной ситуации в МКД и Помещении Собственника УК сообщает Собственнику по указанному им контактному телефону, а Собственник обязан обеспечить доступ в Помещение представителей УК для ликвидации возникшей аварийной ситуации или причин, создающих угрозу ее возникновения.

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

8.7. Контроль за выполнением УК обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственником в соответствии с действующим законодательством, а также в случае создания Советом многоквартирного дома из числа собственников Помещений в МКД.

8.8. Все уведомления и сообщения в рамках исполнения обязательств Сторон по настоящему договору могут быть направлены посредством электронной почты по адресам, указанным в Разделе 10 «Реквизиты сторон» настоящего договора. Стороны договорились, что письма, сообщения, уведомления,

направленные посредством электронной почты, являются документацией, исходящей от стороны по договору.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Один экземпляр передан Собственнику, один экземпляр остается в УК.

9.2. Если одно или несколько условий настоящего Договора теряют силу вследствие изменения действующего законодательства или принятия решения на ОСС или по иным причинам, то это не затрагивает действительности остальных его условий.

9.3. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

9.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 Состав общего имущества МКД.

Приложение № 2 Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности. Приложение № 3 Стандарт услуг и работ по содержанию и текущему ремонту.

Приложение № 4 Регламент по проведению ремонтно-строительных работ в помещении.

Приложение № 5 Правила взаимодействия собственников помещений в МКД и управляющей компании.

Приложение № 6 Тарифы и цены на работы и услуги

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая компания:	Собственник:
<p>Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СОЛНЕЧНЫЙ ГОРОД»</p> <p>Юридический адрес: 195112, г. Санкт-Петербург, Перевозный пер., д.4, стр.1, пом. 74-Н, раб. место 5 ИНН 7802448600 КПП 780601001 ОГРН 1089847386750 р/сч.: 40702810038000003422 в ДО «Охтинский» ПАО «Банк Санкт – Петербург к/сч.: 30101810900000000790 БИК 044030790 ОКПО 87424763 ОКАТО 40265561000 Тел.: +7 (812) 332-05-05 cosmo@cosmoservice.spb.ru</p> <p>Генеральный директор</p> <p>_____/Инашевская А.А./ Подпись</p> <p>М.П.</p>	<p>_____/_____/</p> <p>Подпись</p> <p>Тел. (моб.) _____</p> <p>Тел. (раб.дом) _____</p> <p>Email: _____</p>

**Состав и технические характеристики
общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, улица Алтайская, дом 39 строение 1**

Год постройки: 2025 г.

Фундамент (тип и материал): монолитный железобетон со свайным фундаментом.

Несущие стены (материал): монолитный железобетон, железобетонная панель.

Перекрытия (материал) монолитный железобетон.

Крыша (материал кровли, площадь) плоская рулонная.

Инженерное и иное оборудование:

Система холодного водоснабжения; система горячего водоснабжения; системы водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения; индивидуальные тепловые пункты – 2; лифт грузопассажирский - 4; лифт автомобильный - 2; системы телевидения, диспетчеризации; система видеонаблюдения; переговорно-замочные устройства; система вентиляции; система кондиционирования; специализированный комплекс технических средств оповещения населения о чрезвычайных ситуациях, система внешнего освещения.

Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас):

8984,6 кв.м.

Площадь встроенных нежилых помещений: 697,9 кв.м.

Подземная автостоянка: 565,2 кв. м.

Помещения вспомогательного использования автостоянки: 973,7 кв.

Общее имущество в многоквартирном доме: 3257,9 кв.м.

Технологические помещения: 554,8 кв.м.

Лестничные клетки и необорудованные части 2703,1 кв. м.

Количество квартир: 184

Количество машиномест: 40

Количество зданий: 1

Количество секций: 2

Количество этажей: 25, в том числе 1 подземный.

Общая площадь Здания: 15 855,9 кв.м.

Приложение № 2
к Договору управления

АКТ
балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности
в отношении инженерных систем помещения Собственника, расположенного
по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального
значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Звездное, Алтайская улица, дом 39, строение 1

В соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. Стороны Договора управления признают границей эксплуатационной ответственности:

Управляющей компании:	Собственника:
Система водоснабжения	
Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства (включительно), расположенного на ответвлениях от стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.	Внутриквартирные инженерные системы холодного и горячего водоснабжения от первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, санитарно-техническое и иное оборудование, подключенное к указанным сетям, индивидуальные (квартирные) приборы учета горячей и холодной воды, запорно-регулирующие устройства, фитинги, трубопроводы, иное оборудование и приборы в сторону жилого помещения, внутриквартирная разводка.
Граница ответственности – на первой запорно-регулирующей арматуре на отводах распределительного коллектора в сторону жилого помещения собственника.	
Система водоотведения	
Общедомовая 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 обслуживающие более одного помещения в доме.	Внутридомовая система канализации от места ее соединения с крестовиной, тройником или раструбом, включая санитарно-техническое и иное оборудование, подключенное к указанным сетям.
Граница ответственности – место врезки внутриквартирной системы канализации в общедомовой стояк, в том числе обеспечение герметичность раструбного соединения.	
Система отопления	
Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. Общедомовые трубопроводы и запорно-регулирующие устройства внутренней системы отопления, обслуживающие более одного помещения в доме, трубопроводы и запорно-регулирующие устройства.	Обогревающие элементы внутридомовой системы отопления, обслуживающие только одну квартиру (радиаторы). Прибор учета тепла (в том числе расположенный в помещении, относящемуся к общему имуществу многоквартирного дома), запорно-регулирующие устройства, фитинги, трубопроводы в сторону жилого помещения и в жилом помещении, в т.ч. скрытые под стяжкой пола, отопительные приборы.

Управляющая компания _____
подпись

Собственник _____
подпись

Граница ответственности – на первой запорно-регулирующей арматуре на отводах распределительного коллектора в сторону жилого помещения собственника.

Управляющая компания _____
подпись

Собственник _____
подпись

Система электроснабжения	
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, лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных автоматических выключателей включительно, расположенных перед квартирными приборами учета электрической энергии.	Внутриквартирная система электроснабжения от индивидуального прибора учета (включая сам прибор учета электрической энергии) и оборудование, подключенное к указанным сетям.
Граница ответственности – точки крепления в квартирном электрощитке подходящих к Помещению Собственника фазового (L), нулевого (N), заземляющего (PE) проводов от вводного (этажного) распределительного щита	
Переговорное устройство домофона	
Кабельная линии в слаботочных стояках, этажные клеммные коробки, установленные в УЭРМ обслуживает Управляющая организация.	Переговорное устройство домофона в помещении Собственника, а также кабельная линия от клеммного соединения в УЭРМ, обслуживается Собственником помещения.
Граница ответственности – клеммное соединение в УЭРМ (этажном щитке).	
Система контроля управления доступом (СКУД)	
Разводка кабеля по дому до точки присоединения подводящего кабеля Помещения к общедомовому кабелю	От точки подключения абонентского кабеля в УЭРМ в сторону Помещения Собственника.
Граница ответственности – точка присоединения подводящего кабеля Помещения к общедомовому кабелю.	
Автоматическая система пожарной сигнализации, дымоудаления и эвакуации людей при пожаре (АПС)	
Тепловые извещатели (датчики), присоединенные к единой системе и установленные в коридоре жилых помещений; кабельные линии; устройства оповещения (сирены, световые маяки и т.д.); панель контроля (ПК). Прочие автоматические системы управления, оборудование, коммуникации и иное имущество, предназначенные для обслуживания более одного помещения (квартиры)	Извещатели автономные, установленные в комнатах (питание от батареек), Автономные извещатели, не присоединенные к единой системе АПС (при наличии). Прочие системы управления, оповещения, оборудование, коммуникации от точки врезки в общедомовую систему или первого отключающего устройства.
Граница ответственности – точка врезки в общедомовую систему или первое отключающее устройство.	
Система вентиляции и кондиционирования	
Вентиляционная (общая) шахта, оборудование системы кондиционирования, обслуживающее более одного помещения.	Все вентиляционное и кондиционерное оборудование в границах квартиры

Граница ответственности – входное отверстие вентиляционного канала. В случае выполнения собственниками переустройства, вследствие чего нарушается приток наружного воздуха в помещения квартир, установки в вентиляционные отверстия вентиляторов и воздуховодов – ответственность за нерабочее состояние системы вентиляции ложится на собственников помещений.

Конструктивные и иные элементы здания

Конструктивные и иные элементы здания, вошедшие в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе оконные и дверные заполнения мест общего пользования, домофоны.

Внутриквартирные поверхности стен, полов, перекрытий, в том числе на балконах и лоджии помещения Собственника. Двери в жилое или нежилое помещение Собственника, не являющееся помещением общего пользования. Двери и окна, расположенные внутри жилого или нежилого помещения Собственника.

**СТАНДАРТ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

	Виды услуги (работы)	Периодичность оказания (количество в месяц)
1	СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА	
1.1	Содержание общего имущества жилого дома (работы выполняются только при обнаружении соответствующих недостатков)	
1.1.1	Стены и фасады	
	Общий осмотр в целях выявления неисправностей	ежедневно
	Отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки)	по мере необходимости
	Удаление элементов декора, представляющих опасность	по мере необходимости
	Снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации	по мере необходимости
	Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	по мере необходимости
1.1.2	Крыши и водосточные системы	
	Общий осмотр в целях выявления неисправностей	ежедневно
	Укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	Укрепление защитной решетки водоприемной воронки	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	Прочистка водостока от засорения	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	Укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен наружного водостока; промазка образовавшихся свищей мастиками	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
1.1.3	Оконные и дверные заполнения	
	Общий осмотр в целях выявления неисправностей	ежедневно
	Укрепление, регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях	по мере необходимости
	Установка, укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях	по мере необходимости
	Утепление оконных и дверных проемов	по мере необходимости
1.1.4	Внешнее благоустройство	
	Общий осмотр в целях выявления неисправностей	ежедневно
	Вывеска, снятие, укрепление фасадных табличек	по мере необходимости
	Закрытие и раскрытие продухов	1 раз год
	Установка и окраска урн, решетчатых ограждений, ворот	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Агротехнические мероприятия по уходу за зелеными насаждениями	по графику работ

	Подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок	1 раз в год
1.2	Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома	
1.2.1	Центральное отопление	
	Общий осмотр в целях выявления неисправностей, контроля параметров системы	ежедневно
	Консервация и расконсервация систем центрального отопления	1 раз в год
	Регулировка кранов, вентилях и задвижек в технических подпольях, помещениях индивидуальных тепловых пунктов	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Регулировка и набивка сальников	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Уплотнение сгонов	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Очистка от накипи запорной арматуры	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Испытание систем центрального отопления	1 раз в год
	Отключение радиаторов при их течи	по мере необходимости
	Очистка грязевиков воздухооборников	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом	1 раз в год
	Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	по мере необходимости
	Утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях	по мере необходимости
1.2.2	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	по мере необходимости
	Общий осмотр в целях выявления неисправностей, контроля параметров системы	ежедневно
	Смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических помещениях	по мере необходимости
	Уплотнение сгонов	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках	по мере необходимости
	Консервация и расконсервация поливочной системы	1 раз в год
	Утепление трубопроводов	по мере необходимости
	Прочистка дренажных систем	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	Проверка исправности канализационной вытяжки	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	Прочистка канализационных стояков от жировых отложений	по мере необходимости
	Проветривание канализационных колодцев	1 раз в год
	Прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев	1 раза в год
	Прочистка ливневой, дворовой канализационной сети	по мере необходимости, но не реже 1 раз в год
	Устранение течи санитарно-технических приборов в технических помещениях	по мере необходимости
	Утепление трубопроводов в технических подпольях	по мере необходимости
1.2.3	Электроснабжение	по мере необходимости
	Общий осмотр в целях выявления неисправностей, контроля параметров системы	ежедневно
	Замена перегоревших электроламп	по мере необходимости

	Укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	по мере необходимости
	Протяжка электрических контактов в щитах	1 раз в год
	Ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	по мере необходимости
	Обеспыливание электрооборудования	2 раза в год
	Замеры сопротивления изоляции электрооборудования	1 раз в 3 года
	Проверка целостности контура заземления	не менее 2х раз в год
	Измерение температуры электрических контактов с помощью пирометра	1 раз в неделю
	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	не менее 2 раз в год
1.3	Аварийное обслуживание	
1.3.1	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	
	Ремонт и замена сгонов, фитингов на трубопроводе, ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры	в рабочее время – немедленно, в не рабочее время – не позднее 12 часов, за исключением сложного ремонта
	Установка бандажей на трубопроводе	в рабочее время – немедленно, в не рабочее время – не позднее 12 часов, за исключением сложного ремонта
	Смена небольших участков трубопровода (до 2 м)	в рабочее время – немедленно, в не рабочее время – не позднее 12 часов, за исключением сложного ремонта
	Ликвидация засора канализации внутри дома	в рабочее время – немедленно, в не рабочее время – не позднее 12 часов, за исключением сложного ремонта
	Ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца	в рабочее время – немедленно, в не рабочее время – не позднее 12 часов, за исключением сложного ремонта
	Заделка свищей и зачеканка раструбов	в рабочее время – немедленно, в не рабочее время – не позднее 12 часов, за исключением сложного ремонта
	Замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи	в рабочее время – не позднее 12 часов, в не рабочее время – не позднее суток, за исключением сложного ремонта

	Выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода	в рабочее время – не позднее 12 часов, в не рабочее время – не позднее суток, за исключением сложного ремонта
1.3.2	Центральное отопление	
	Ремонт и замена сгонов на трубопроводе, ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры	в рабочее время – немедленно, в нерабочее время – в течение 12 часов, за исключением сложного ремонта
	Ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов	в рабочее время - немедленно, в нерабочее время – в течение 12 часов
	Смена небольших участков трубопровода (до 2 м)	в рабочее время – немедленно, за исключением сложного ремонта в не рабочее время – не позднее 12 часов
	Выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода	в рабочее время – не позднее 12 часов, в не рабочее время – не позднее суток, за исключением сложного ремонта
1.3.3	Электроснабжение	
	Замена (восстановление) неисправных участков электрической сети: - внешние линии электроснабжения - внутридомовая электрическая сеть	- при наличии переключателей кабелей на вводе в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом - в рабочее время - в течение 4 часов в нерабочее время – в течение 12 часов, за исключением сложного ремонта
	Замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах	в рабочее время – немедленно, за исключением сложного ремонта, в нерабочее время – в течение 4 часов, за исключением сложного ремонта
	Ремонт электрощитов	в рабочее время – немедленно, за исключением сложного ремонта, в нерабочее время – в течение 4 часов, за исключением сложного ремонта

1.3.4	Аварийный ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	незамедлительно, не более 3 часов, за исключением сложного ремонта
1.3.5	Аварийный ремонт общедомовых систем приема телевидения (антенн)	не более 3 часов, за исключением сложного ремонта
1.3.6	Аварийный ремонт объединенных диспетчерских систем	не более 12 часов, за исключением сложного ремонта
1.3.7	Аварийный ремонт индивидуального теплового пункта	не более 4 часов, за исключением сложного ремонта
1.3.8	Аварийный ремонт коммерческого узла учета тепловой энергии	не более 15 дней, за исключением сложного ремонта
1.3.9	Аварийный ремонт повысительных насосных станций	не более 3 часов без замены насоса не более 8 часов при замене насоса, за исключением сложного ремонта
1.3.10	Аварийный ремонт лифтов	Эвакуация людей – немедленно. Ремонт - в течение 12 часов, за исключением сложного ремонта.
1.3.11	Аварийный ремонт системы кондиционирования	не более 24 часов
1.3.12	Аварийный ремонт систем безопасности	В течение 24 часов, за исключением сложного ремонта
1.3.13	Аварийный ремонт диспетчерских систем	не более 12 часов, за исключением сложного ремонта
1.3.14	Сопутствующие работы при ликвидации аварий	
	Отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности	в рабочее время – немедленно, в не рабочее время – не позднее 2 часов
1.4	Обслуживание слаботочных систем	
	Обслуживание переговорно-замочного устройства Общий осмотр в целях выявления неисправностей	2 раза в месяц ежедневно
	Обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты Общий осмотр в целях выявления неисправностей	2 раза в месяц ежедневно
	Обслуживание системы контроля доступа и видеонаблюдения территории Общий осмотр в целях выявления неисправностей, контроля параметров системы	2 раза в месяц ежедневно
	Обслуживание общедомовых систем приема телевидения (антенн) Общий осмотр в целях выявления неисправностей, контроля параметров системы	2 раза в месяц ежедневно
	Обслуживание объединенных диспетчерских систем Общий осмотр в целях выявления неисправностей	2 раза в месяц ежедневно
	Обслуживание автоматических ворот Общий осмотр в целях выявления неисправностей,	2 раза в месяц ежедневно
	Обслуживание систем противопожарного водоснабжения Общий осмотр в целях выявления неисправностей, контроля параметров системы	2 раза в месяц ежедневно
	Обслуживание радиоточки	по мере необходимости
	Обслуживание внутридомовой системы оповещения МЧС	1 раз в месяц

1.5	Обслуживание индивидуальных технических устройств и сложных инженерных систем	
	Техническое обслуживание, регулировка и наладка систем автоматического управления индивидуального теплового пункта Общий осмотр в целях выявления неисправностей, контроля параметров системы	1 раз в месяц
	Техническое обслуживание коммерческого узла учета тепловой энергии Общий осмотр в целях выявления неисправностей	1 раз в месяц
	Техническое обслуживание повысительных насосных станций Общий осмотр в целях выявления неисправностей, контроля параметров системы	1 раз в месяц
	Техническое обслуживание узла учета холодной воды, горячей воды и электроэнергии Общий осмотр в целях выявления неисправностей	1 раз в месяц
	Техническое обслуживание лифтов Осмотр лифтов, проверка связи с диспетчером	1 раз в месяц ежедневно
	Освидетельствование и страхование лифтов	1 раз в год
	Техническое обслуживание системы кондиционирования	согласно графику работ
	Техническое обслуживание приточно-вытяжной вентиляции	1 раз в месяц
	Техническое обслуживание системы очистки ГВС, ХВС	по мере необходимости
2	ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА	
2.1	Фундаменты	
	- заделка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен, поврежденных участков гидроизоляции; - устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки; - ремонт просевшей отмостки (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
	Устройство и ремонт вентиляционных продухов	по мере необходимости
	Восстановление прямиков, входов в подвалы	по мере необходимости
2.2	Стены и фасады	
	Заделка трещин, отверстий, расшивка швов, герметизация стыков, утепление промерзающих участков стен во вспомогательных помещениях, восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
	Ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных элементов	по мере необходимости
2.3	Перекрытия	
	Заделка швов в стыках сборных перекрытий, заделка выбоин и трещин (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
2.4	Крыши	
	- все виды работ по устранению неисправностей кровли, включая все элементы: примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, козырьки над трубами и пр.; - замена водосточных труб (кроме полной замены и за исключением других случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
	Ремонт слуховых окон и выходов на крыши	по мере необходимости
2.5	Оконные и дверные заполнения	
	Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных проемах	по мере необходимости
	Замена сломанных доводчиков пружин, упоров	по мере необходимости
	Смена оконных и дверных приборов	по мере необходимости
2.6	Полы	
	Замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к обязательному имуществу дома (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости

2.7	Внутренняя отделка и ремонт входных зон	
	Восстановление штукатурки стен и потолков, облицовки стен и полов отдельными участками (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
	Все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах и т.п.)	по мере необходимости
	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, проступей, подступенков (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
	Частичная замена и укрепление металлических перил	по мере необходимости
	Заделка выбоин, трещин, восстановление гидроизоляции крылец (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
	Окраска стен входных зон	по мере необходимости
2.8	Центральное отопление	
	- Замена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры, водоразборных кранов, расширительных баков; - Ремонт циркуляционных, повысительных насосов, воздушных кранов, фитингов (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
	Замена контрольно-измерительных приборов	согласно регламенту
	Восстановление разрушенной тепловой изоляции трубопроводов	по мере необходимости
	Укрепление трубопровода	по мере необходимости
2.9	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	
	- Замена отдельных участков трубопроводов, запорно-регулирующей арматуры, водоразборных кранов, сифонов, трапов, фитингов, расширительных баков; - Ремонт циркуляционных, повысительных насосов; - Уплотнение соединений (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
	Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов	по мере необходимости
	Прочистка ливневой и дворовой канализации, дренажа	по мере необходимости
	Укрепление трубопроводов	по мере необходимости
	Замена контрольно-измерительных приборов	согласно регламенту
2.10	Электроснабжение и электротехнические устройства	
	Замена неисправных участков электрической сети здания (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
	Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки)	по мере необходимости
	Замена светильников	по мере необходимости
	Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, вводно-распределительных устройств, щитов	по мере необходимости
	Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
2.11	Вентиляция	по мере необходимости
	Устранение засоров вентиляционных шахт	по мере необходимости
2.12	Внешнее благоустройство	по мере необходимости
	Замена, ремонт элементов оборудования детских игровых, спортивных площадок, площадок для отдыха, мусорных площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д. (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
3	САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ	
	Уборка площадки перед входом в здание до первых входных дверей в	ежедневно

	здание	
	Уборка тротуаров вдоль дома и территории внутреннего двора (подметание, уборка мусора)	ежедневно
	Уборка и уход за газонами, цветниками, зелеными насаждениями	ежедневно
	Очистка урн от мусора	ежедневно
	Очистка металлической решетки и приемка	8 раз в месяц
	Уборка контейнерных площадок и мусоросборных камер	ежедневно
	Дератизация	1 раза в месяц
	Дезинсекция	по мере необходимости
<i>В теплый период</i>		
	Уборка мусора с газона	1 раз в сутки
	Выкашивание газонов с последующей уборкой скошенной травы	по мере необходимости, но не реже 2 раз в месяц
	Полив газонов, зеленых насаждений	по мере необходимости согласно погодным условиям
	Полив территории для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха	по мере необходимости
	Обеспыливание оборудования детских площадок и малых архитектурных форм (скамеек, вазонов и т.п.)	по мере необходимости
	Протирка урн с применением дезинфицирующих моющих средств	ежедневно
<i>В холодный период</i>		
	Подметание свежеснеженного с тротуаров вдоль здания и территории внутреннего двора	по мере необходимости
	Подметание свежеснеженного с площадки перед входом в Здание до первых входных дверей в Здание	по мере необходимости
	Сдвигание свежеснеженного слоя толщиной до 2 см	по мере необходимости
	Сдвигание свежеснеженного слоя свыше 2 см	по мере необходимости
	Сдвигание свежеснеженного в дни сильных снегопадов	после прекращения снегопада
	Посыпка территории противогололедными материалами	по мере необходимости
	Пескопосыпка ручная	по мере необходимости
	Очистка территории от наледи и льда	по мере необходимости
	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки
	Уборка мусора с газонов зимой	1 раз в день
	Протирка указателей улиц и номеров домов от снега и наледи	по мере необходимости
4	УБОРКА мест общего пользования	
	Мытье пола входных холлов первых этажей	не менее 2-х раз в день
	Влажная уборка интерьеров входных холлов (мытьё, пылеудаление: дверные ручки, кнопки вызова лифтов, дверные рамы, дверные стекла, наружные панели домофона, магнитного замка и т.д.)	ежедневно
	Мытье пола приквартирных холлов	ежедневно
	Влажная уборка интерьеров приквартирных холлов (мытьё, пылеудаление: дверные ручки, кнопки вызова лифта, зеркала и т.д.)	4 раза в неделю
	Мытье входных дверей помещений, вызывных панелей помещения	1 раз в неделю
	Мытье лестничных маршей, лестничных площадок	ежедневно
	Протирка перилл, обеспыливание подоконников	4 раза в неделю
	Мытье пола кабины лифта	не менее 2-х раз в день
	Полировка стен, дверей, элементов декора кабины лифта, протирка плафонов, потолков, зеркал	1 раз в день
	Мытье входных дверей и элементов входной группы	по мере необходимости
	Обеспыливание технических щитов на приквартирных площадках	1 раз в 2 месяца
	Обеспыливание и протирка плафонов светильников	1 раз в месяц
	Мытье отопительных приборов	1 раз в месяц
	Мытье окон МОП (изнутри)	1 раз в месяц
	Мытье козырьков над входными группами	по мере необходимости
	Замена грязеулавливающих ковров во входных группах	по мере необходимости

	Уборка технических помещений здания	не реже 1 раза в неделю
	Уборка помещений ресепшен, детской комнаты.	ежедневно
5	УПРАВЛЕНИЕ ДОМОМ	
5.1	Услуги центра по работе с клиентами	
	Прием телефонных и электронных сообщений клиентов, выдача консультаций	ежедневно
	Подготовка и направление ответов на устные, письменные обращения клиентов	ответ на письменные обращения предоставляется в течение 20 рабочих дней после регистрации обращения в центральном офисе, ответ на электронные обращения – не позднее 3 рабочих дней с момента получения (если не требует дополнительного сбора информации)
	Подготовка и проведение общих собраний собственников помещений	1 раз в год
	Проведение переговоров и заключение договоров оказания услуг между управляющей компанией и собственниками помещений	ежедневно, в рабочие дни
	Претензионная работа с должниками, досудебное взыскание задолженности	1 раз в месяц
	Подготовка и проведение опросов о состоянии качества оказания услуг	2 раза в год
	Выездной контроль качества оказания услуг на объектах управления	еженедельно
	Проведение личного приема клиентов, урегулирование разногласий	по мере необходимости
	Поддержка деловых контактов с собственниками многоквартирного дома	еженедельно
	Размещение и поддержка актуальной информации на сайте, в социальных сетях, инфостендах	ежедневно
	Анализ, разработка и внедрение новых процедур по повышению качества предоставления услуг	по мере необходимости
5.2	Услуги расчетного центра	
	Ведение бухгалтерского и налогового учетов юридического лица, производство расчетов	ежедневно
	Сбор, анализ и предоставление отчетов акционерам и собственникам помещений	по мере необходимости
	Производство начислений платы за обслуживание, расчет льгот, выдача финансовых справок	1 раз в месяц
	Проведение личных приемов собственников по вопросам начисления платы за обслуживание	1 раз в неделю
	Производства закупок услуг, расходных материалов, запасных частей и оборудования	по мере необходимости
5.3	Услуги юридического отдела	
	Разработка договоров с контрагентами, контроль соблюдения договорных обязательств	по мере необходимости
	Представление интересов управляющей компаний в судах	по мере необходимости
	Представление интересов управляющей компаний в контролирующих органах исполнительной власти	по мере необходимости
	Представление интересов собственников помещений по возмещению ущерба страховыми компаниями	по мере необходимости
	Предоставление правовых консультаций собственникам и объединениям собственников помещений	по мере необходимости
	Судебное взыскание задолженности собственников помещений перед управляющей компанией	по мере необходимости
5.4	Услуги отдела по работе с персоналом	
	Поиск, прием и увольнение персонала для объектов управления, кадровое делопроизводство	ежедневно
	Проведение мероприятий по охране труда и технике безопасности	1 раз в месяц
	Организация обучения персонала процедурам исполнения стандартов	по мере необходимости

	обслуживания	
5.5	Услуги службы технической эксплуатации	
	Организация текущего обслуживания и текущего ремонта инженерных систем Дома, приемка качества выполнения работ	ежедневно
	Прием инженерных систем новых объектов, текущий мониторинг состояния конструкций, узлов и соединений	по мере необходимости
	Заключение прямых договоров на поставку коммунальных услуг, сопровождение исполнения договоров	по мере необходимости
	Выдача консультаций по устройству инженерных систем внутри помещений собственников, технический надзор за качеством проведения работ	по мере необходимости
	Организация и контроль мероприятий по исполнению гарантийных обязательств застройщиков	по мере необходимости
	Организация и контроль исполнения противопожарных мероприятий, обучение персонала	по мере необходимости
	Руководство выездными инженерными группами по обслуживанию и ремонту тепловых, слаботочных систем, систем электроснабжения зданий	ежедневно
5.6	Административно-хозяйственная работа	по мере необходимости
6	ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ ЗА ОРГАНИЗАЦИЮ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ОПЛАТЫ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ	
	Вознаграждение Управляющей Компании (Общества) в рамках осуществляемой деятельности по предоставлению коммунальных услуг собственникам, а также расчетам с энерго-, тепло-, водоснабжающими и др. организациями за предоставленные коммунальные услуги в соответствии с целью деятельности Общества (для корректности отражения и уплаты налога на прибыль)	ежемесячно
7	ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ	
7.1	Администратор -диспетчер	
	Прием заявок, заявлений от жильцов, в т.ч. по гарантийным обязательствам, их обработка и доведение до исполнителя	круглосуточно
	Контроль работы диспетчерских систем жилого Дома, прием и обработка сигналов, поступающих на диспетчерский пульт	круглосуточно
7.2	Служба охраны	
	Обеспечение установленного порядка и пропускного режима на объекте	круглосуточно
	Пресечение преступлений против охраняемой собственности, предупреждение чрезвычайных происшествий	круглосуточно
	Видеонаблюдение территории внутреннего двора и периметра здания	круглосуточно
7.3	Администратор Служба приема	
	Встреча проживающих, членов их семей и гостей Жилого комплекса	Ежедневно с 8.00 до 20.00
	Прием заявок, заявлений от жильцов, в т.ч. по гарантийным обязательствам, их обработка и доведение до исполнителя	Ежедневно с 8.00 до 20.00
	Пропуск и сопровождение посетителей по предварительному уведомлению жильца.	по требованию
	Услуга вызова:	
	• такси	по требованию
	• химчистки.	по требованию
	• служб доставки продуктов	по требованию
	• служб доставки цветов	по требованию
	• служб доставки блюд из ресторанов	по требованию
	• служб организации праздников, торжественных мероприятий и др.	по требованию
	Вызов фирм организующих предоставление услуг:	
	• внутренний клининг квартир (послестроительная уборка, генеральная уборка)	по требованию
	• подбор и предоставление домашнего персонала	по требованию
	• вызов служб по уходу за животными (ветеринары, парикмахеры и т.п.)	по требованию
	Услуга заказа и доставки билетов	

	<ul style="list-style-type: none"> • железнодорожных 	по требованию
	<ul style="list-style-type: none"> • авиа билетов 	по требованию
	<ul style="list-style-type: none"> • театры и кинотеатры 	по требованию
	<ul style="list-style-type: none"> • культурно-массовые мероприятия 	по требованию
	Услуга предоставления полезной информации: адреса, телефоны и режимы работы муниципальных и коммерческих организаций	по требованию
	Муниципальные: <ul style="list-style-type: none"> • Администрация, • поликлиники, • детская поликлиника, • почтовое отделение, • травм пункты, • больницы, • районное отделение милиции 	по требованию
	Коммерческие: <ul style="list-style-type: none"> • Клубы, • рестораны, • магазины, • выставочные, банкетные, конференц- залы, • репертуар театров и кино • организации предоставляющие различные коммерческие услуги (перечень будет формироваться по запросу клиентов), 	по требованию
	Услуга взаимодействия с почтовыми и курьерскими службами по доставке корреспонденции	ежедневно с 8.00 до 20.00
7.4	Фасад	
	Мытье остекления фасада и окон помещений (квартир) с наружной стороны здания	

Приложение № 4 к
Договору управления

ПРАВИЛА **проведения ремонтно-строительных работ в помещении**

Настоящие рекомендации разработаны в целях обеспечения единого порядка при проведении работ по переустройству/перепланировке квартир (помещений), организации эффективной эксплуатации здания, его инженерных систем и придомовой территории, сохранности общего имущества Дома, а также для обеспечения комфортных условий

проживания/пребывания семей собственников в квартирах (помещениях), в которых уже закончен ремонт.

1. **Порядок согласования ремонтных работ**

До начала работ необходимо:

1. Направить заявление установленной формы (образец можно получить у Управляющего Домом) в Службу эксплуатации Управляющей организации, которая находится в диспетчерской Дома, либо в центральный офис по адресу: г. Санкт-Петербург, Перевозный переулок, д. 4, стр. 1, пом. 74-Н, телефон: (812) 332-05-05, с приложением простой копии свидетельства о государственной регистрации права на занимаемую квартиру (помещение) или акта приема-передачи квартиры (помещения).
2. Оформить при необходимости доверенность на лицо, которое будет следить за ходом работ.
3. Получить в Службе эксплуатации Управляющей организации технические характеристики квартиры (помещения), технические условия на ее переустройство/перепланировку, планы размещения в квартире (помещении) несущих элементов конструкции здания, запрещена установка наружного оборудования на фасаде здания, запрещена установка перегородок в местах общего пользования (отсечек).
4. Заказать проект переустройства/перепланировки квартиры (помещения) в организации или у физического лица, имеющие соответствующие разрешения на данный вид деятельности (проектирование).
5. Согласовать проект переустройства/перепланировки квартиры (помещения) со Службой эксплуатации Управляющей организации, с городскими службами, которым законодательством РФ предписано вести контроль за состоянием жилого фонда в части тепло -, водо-, электроснабжения, санитарного состояния и вентиляции квартиры (помещения), а также соответствия проекта нормативам эксплуатации зданий.
6. Согласовать проект в межведомственной комиссии (МВК) при Администрации своего района.
7. Представить Управляющей организации сведения об организации, с которой заключен договор на проведение строительно-монтажных работ, с приложением копии ее лицензии.
8. Передать в Службу эксплуатации Управляющей организации один экземпляр согласованного в МВК проекта переустройства/перепланировки квартиры (помещения) для осуществления контроля за ходом работ.
9. Не допускается переустройство/перепланировка квартиры (помещения) с проведением работ, ведущих к нарушению прочности или разрушению несущих элементов конструкции здания, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению расчетных режимов работы инженерных, противопожарных и иных систем здания.

2. **Порядок работы подрядной организации**

1. До начала проведения работ по переустройству/перепланировке квартиры (помещения) собственник или подрядная организация, заключившая договор с владельцем квартиры (помещения) (далее - Подрядчик) обязана:

- Передать Управляющему (инженеру по эксплуатации) список лиц, допущенных к производству работ в квартире (помещении), а также копии приказов о назначении ответственного за производство работ, мастеров, бригадиров, ответственного за соблюдение в квартире (помещении) правил противопожарной и электробезопасности, охраны труда и производственной санитарии.
- Представить Управляющему (инженеру по эксплуатации) копию договора на вывоз строительного мусора со специализированной организацией.
- Оборудовать и оснастить площадку работ (в квартире/помещении):
 - электрощитом для временных строительных нужд;
 - санитарным блоком (умывальник, унитаз, бак для сбора пищевых отходов);
 - емкостью для сбора жидких производственных отходов (не менее 200 литров);
 - медицинской аптечкой с набором медикаментов для оказания первой медицинской помощи;
 - средствами первичного пожаротушения (кошма, огнетушители) согласно нормам.
- 2. Получить у Управляющего временные пропуска в соответствии с поданной заявкой. Нахождение сотрудников и рабочих строительных организаций в здании **без пропуска и удостоверения личности не допускается.**

3. **Проведение работ по переустройству помещений**

1. Производство ремонтно-строительных работ в квартире (помещении) производится в соответствии с нормами и правилами, утвержденными органами государственной власти.

2. Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ работникам Службы эксплуатации Управляющей организации в квартиру (помещение) для контроля состояния несущих и ограждающих элементов конструкции здания, звуко- и гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.

3. Дополнения к правилам эксплуатации систем общего пользования при строительно-отделочных работах:

3.1. Разрешенные к применению материалы ХВС, ГВС:

- металлопластиковые трубопроводы, соединенные при помощи сварки;
- металлопластиковые трубопроводы, соединенные при помощи обжимных фитингов;
- медные трубопроводы, соединенные при помощи пайки;
- медные трубопроводы, соединенные при помощи обжимных фитингов;
- металлические трубопроводы, соединенные при помощи резьбы или сварки при соблюдении условий:
 - проходное сечение стояка не должно быть заужено;
 - обеспечить защиту стояка от несанкционированного проворачивания или проведения ремонтных работ другими домовладельцами по этому стояку.

4. У управляющего домом получить индивидуальный пожарный инвентарь, автономные датчики.

4.1. Категорически запрещено без согласования с обслуживающей специализированной организацией:

- Демонтировать оборудование пожарной сигнализации, смонтированной в квартире (помещении), коридорах, лифтовых холлах;
- Подключение отвода СКПТ (антенны) из квартиры (помещения) к центральной магистрали;
- Подключать дополнительные аудио- и видеодомофоны к центральной магистрали.

4.2. Недопустимо:

- Передавать ключи ТМ (электронные чипы) от входящих дверей парадных посторонним лицам;

- Разъединять доводчики;
 - Размыкать эл.магнитный замок;
 - Подкладывать посторонние предметы для удержания входной двери в открытом состоянии длительное время.
5. Управляющая организация отвечает за правильную эксплуатацию и бесперебойную подачу напряжения на электроустановку жилого дома:
- Главный распределительный щит;
 - Коммунальное освещение мест общего пользования;
 - Энергоснабжение лифтов;
 - Индивидуальные тепловые пункты и другие агрегаты.
- 5.1. Владельцы жилых помещений отвечают за правильную эксплуатацию электроустановки жилых помещений (квартир).
- 5.2. Категорически запрещается:
- Изменять схему электроснабжения;
 - Увеличивать количество автоматических выключателей внутри квартирного щитка;
 - Срывать пломбы на электросчетчике;
 - Допускать одновременную работу электрических потребителей, превышающих выделенную на жилое помещение мощностей;
 - Устанавливать дополнительные электронагревательные приборы в ванных комнатах (теплые полы, кондиционеры) без согласования с эксплуатирующей организацией.
- 5.3. Не рекомендуется увеличивать количество автоматических выключателей внутри квартирного щитка.
- В случае нарушения эксплуатации электрической установки и создания аварийной ситуации владелец за свой счет восстанавливает работоспособность электрических установок.

4. При проведении ремонтно-строительных работ ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

1. Снос, ослабление сечений несущих элементов конструкции здания, устройство проемов и пробивка в них ниш, отверстий и борозд за исключением борозд в защитном слое арматуры глубиной не более 20 мм и длиной не более 1500 мм для прокладки опусков (подводок) к светильникам и электроустановочным изделиям.
2. Пробивка борозд в защитном слое арматуры для прокладки опусков (подводок) к водоразборной арматуре.
3. Применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно-допустимого уровня шума и вибраций.
4. Проведение работ без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен, потолков.
5. Проведение мероприятий, влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений и т.п.) и подлежащие оформлению и реализации в порядке, установленном для реконструкции жилых домов.
6. Изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений без согласования с Управляющей организацией.
7. Использование лифтов, не приспособленных (не обшитых защитными материалами) для транспортировки строительных материалов и отходов (разрешается использование не обшитых лифтов при условии безопасной транспортировки строительных материалов – целая упаковка, закрытие мягкими материалами углы и т.п.).
8. Использование подземной автостоянки для складирования мебели, строительных материалов и отходов.
9. Загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования.
10. Закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей без освидетельствования с участием Службы эксплуатации Управляющей организации с оформлением соответствующих актов скрытых работ.
11. Хранение газовых баллонов объемом свыше 50 литров и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены, в квартире (помещении).
12. Слив в канализацию жидких отходов, содержащих остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение системы канализации.
13. Установка наружных блоков кондиционеров, антенн спутникового телевидения, камер видеонаблюдения.
14. Снос, пересечения коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в квартире (помещении).
15. Отвод конденсата от кондиционеров и наружных блоков сплит-систем на фасад здания.
16. Требуют обязательного согласования со Службой эксплуатации Управляющей организации:
 - Проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения. Заявка на отключение стояков должна быть принята диспетчером Службы эксплуатации Управляющей организации за 24 часа до начала производства работ.
 - Время отключения стояков отопления, горячего и холодного водоснабжения не должно превышать 3 часов, при этом отключение стояков отопления в отопительный период производится при температуре наружного воздуха не ниже минус 5°С.
 - Изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, а также демонтаж и замена запорно-регулирующей арматуры системы отопления.
 - Демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации.
17. Уменьшать или демонтировать вентиляционные блоки или прокладывать в них коммуникации.
18. Ослаблять несущие конструкции путем штробления, выбуривания отверстий коронками, выдалбливания ударным инструментом, выпиливания алмазными дисками без согласованной разрешительной документации.
19. Переносить кухню в жилую комнату.

20. Устройство санузла за счет жилой комнаты.
21. Увеличение санузла за счет кухни, жилой комнаты и наоборот.
22. Увеличение жилой комнаты или кухни за счет лоджии или балкона.
23. Устанавливать приборы центрального отопления на лоджии или балконе.
24. Демонтировать шлейфовые противопожарные датчики.
25. Категорически запрещено использовать воду из системы ГВС и отопления в качестве теплоносителя в системах теплых полов, т.к. это ведет к разбалансировке соответствующих систем здания и причинению материального вреда владельцам других квартир (помещений).

Домовладельцы должны помнить главное – все основные коммуникации и оборудование, а также несущие конструкции, находящиеся в зоне ответственности Управляющей организации и соответствующие проекту, не могут быть видоизменены без утвержденного дополнительного проекта.

5. Порядок ввоза, вывоза, складирования строительных материалов и вывоз мусора:

1. Вывоз (вывоз) с территории домовладения материалов и имущества допускается только с письменного разрешения руководителя работ.
2. Подача строительных материалов и оборудования в квартиру (помещение) осуществляется в упаковке, исключающей запыление, загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования.
3. Транспортировка строительных материалов, мебели и оборудования производится в специально оборудованных для этих целей лифтах (обшитых защитными материалами).
4. Не допускается складирование материалов и оборудования: на разгрузочных площадках и в лифтовых холлах на срок более 3 часов; на путях эвакуации, в местах общего пользования, на газонах, отмостках и аварийных проездах, кроме специальных разгрузочных площадок, согласованных со Службой эксплуатации Управляющей организации.
5. Вывоз строительного мусора осуществляется собственными силами (Собственником/Подрядчиком) из квартиры (помещения) до контейнера для вывоза мусора. Мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключающую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования.
6. Не допускается складирование строительного мусора в квартире (помещении).
7. Контейнеры для вывоза мусора должны устанавливаться только в местах, определенных Службой эксплуатации Управляющей организации, полностью загружаться и вывозиться в течение 8 часов с момента подачи на площадку. Не допускается спуск и складирование мусора на погрузочной площадке до подачи бункера.
8. Уборку маршрута транспортировки материалов, оборудования, мебели и мусора осуществляет персонал Подрядчика/собственник, ведущего(ий) работы в квартире (помещении). Ответственный представитель Подрядчика/Заказчика обязан в каждом случае произвести уборку маршрута после окончания транспортировки материалов, оборудования, мебели и мусора.

Заранее благодарим Вас за соблюдение вышеуказанных ПРАВИЛ проведения ремонтно-строительных работ.

Соблюдение ПРАВИЛ позволит сохранить Ваш дом красивым!

**ПРАВИЛА
ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И
УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ**

расположенном по адресу: Санкт-Петербург, улица Алтайская, дом 39 строение 1

Пользование помещениями в многоквартирном доме (МКД) и взаимодействие собственников помещений в МКД и управляющей компании осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов всех проживающих в МКД граждан, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами взаимодействия собственников помещений в МКД и управляющей компании и нормами действующего жилищного законодательства.

1. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ (УК) В МКД:

1.1. УК осуществляет управление и техническое обслуживание МКД обеспечивающее безопасные условия проживания граждан, сохранность общего имущества МКД, соблюдение прав и законных интересов всех лиц проживающих в МКД, собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций обеспечивает содержание в надлежащем состоянии общего имущества МКД и придомовой территории.

Для достижения указанных целей УК:

- ведет отдельный учет платежей Собственников в МКД;
- осуществляет контроль за своевременным внесением Собственниками платежей в счет оплаты выполненных работ и оказанных услуг;
- при возникновении необходимости заключает Договоры с подрядными организациями на выполняемые работы и оказываемые услуги;
- организует аварийно-диспетчерскую службу в МКД;
- осуществляет контроль за качеством предоставляемых в МКД коммунальных услуг и контроль за состоянием общего имущества МКД;
- взаимодействует по возникающим вопросам управления и технического обслуживания МКД с государственными учреждениями и организациями в соответствии с действующим законодательством;

- в интересах Собственников обращается в ресурсоснабжающие и иные организации, осуществляющие предоставление коммунальных услуг, в целях бесперебойного, качественного предоставления Собственникам коммунальных услуг, своевременного вывоза твердых коммунальных отходов, обслуживания коллективных приборов учета и другого оборудования, относящегося к общему имуществу Дома;

- устраняет выявленные при оказании услуг и выполнении работ недостатки в части управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также обеспечения предоставления коммунальных услуг;

- оказывает иные виды услуг, предусмотренные действующим законодательством и/или решением ОСС.

1.2. УК осуществляет расчёт оплачиваемой Собственниками денежных средств, которые необходимо внести за предоставленные коммунальные услуги, а также производит аккумуляцию денежных средств Собственников на расчётном счёте УК и их последующее перечисление организациям – поставщикам коммунальных услуг на основании Договоров, заключенных между Управляющей организацией и организациями - поставщиками коммунальных услуг;

1.3. УК обеспечивает содержание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с установленными требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей).

1.4. УК обязуется в случае оказания коммунальных или иных услуг и выполнения работ не в полном объеме и/или ненадлежащего качества по вине УК устранить все выявленные недостатки в порядке и сроки, установленные нормами действующего жилищного законодательства, а также произвести перерасчет размера платы в установленном законом порядке при наличии подтверждающего указанные обстоятельства Акта, составленного в порядке, определенном действующим законодательством и подписанного уполномоченными сотрудниками УК.

1.5. УК обязуется обеспечить контроль и исполнение договоров с подрядными организациями.

1.6. УК принимает работы и услуги, выполненные и оказанные по договорам заключенным с УК в порядке и на условиях таких договоров.

1.7. УК осуществляет подготовку МКД к сезонной эксплуатации.

1.8. УК проводит плановые, а при необходимости внеплановые технические осмотры состояния внутридомового оборудования (их ремонт или замену), а также несущих конструкций МКД.

1.9. УК обеспечивает проверку фактов, изложенных в поступающих жалобах, заявлениях и обращениях, в отношении качества оказываемых услуг и выполняемых работ, а также содержания общего имущества МКД.

УК обязуется соблюдать установленные сроки устранения выявленных неисправностей работы инженерного оборудования, недостатков и аварий.

1.10. УК осуществляет ведение и хранение имеющейся (переданной УК со стороны застройщика и/или предшествующей УК, ЖСК, ТСЖ) технической документации (базы данных) МКД, на внутридомовое инженерное

оборудование и благоустройство придомовой территории.

1.11. Ежемесячно не позднее 25 числа текущего месяца производит расчет суммы платежа, который необходимо произвести Собственнику в рамках исполнения обязанности по настоящему Договору. При этом расчет коммунальных услуг производится на основании предоставляемых Собственником показаний индивидуальных приборов учета (при их наличии, исправности и опломбировании).

В случае, неисправности приборов учета или нарушения установленных пломб, что было выявлено УК при осуществлении контрольного снятия показаний, а также в случае не предоставления или не своевременного предоставления показаний прибора учета УК производит расчет стоимости коммунальных услуг в порядке и сроки которые установлены в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

1.12. При изменении размеров установленных по настоящему Договору платежей, стоимости выполняемых работ и услуг УК информирует Собственника путем размещения сообщения в порядке, определенном п. 1.13 Приложения № 5 к настоящему Договору не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, содержащих измененный размер платы.

Надлежащим также считается уведомление об изменении тарифов (в результате принятия нормативно – правовых актов уполномоченными органами, к компетенции которых отнесено принятие решений об изменении действующих тарифов), опубликованное в средствах массовой информации (в печатных изданиях и т.д.).

1.13. УК размещает для Собственников информацию, уведомления (в том числе об изменении тарифов и цен на жилищно-коммунальные услуги) на информационных стендах, расположенных в местах общего пользования многоквартирного дома (в том числе на придомовой территории), а также на официальном сайте УК и/или путем проведения рассылок через приложение Platido.

Информация, подлежащая раскрытию в соответствии с жилищным законодательством в части соблюдения стандартов раскрытия информации о государственной информационной системе жилищно- коммунального хозяйства размещается также на официальном сайте

интернет портале по адресу: <https://dom.gosuslugi.ru/> в порядке, определенном соответствующими нормативно-правовыми актами.

1.14. Ежегодно не позднее 30 июня года следующего за отчетным, предоставляет Собственникам финансовый отчет о выполнении условий договора управления, о произведенных начисленных и израсходованных денежных средствах в части коммунальных услуг, потребленных Собственниками МКД за отчетный период, путём размещения информации на информационных стендах МКД (парадных дома), на сайте в сети Интернет: [cosmoservice.space](https://dom.gosuslugi.ru/), а также на официальном интернет портале по адресу: <https://dom.gosuslugi.ru/>.

Отчёт о выполнении условий договора управления предоставляется Собственникам по форме, утвержденной в УК, если иная форма не установлена законодательством РФ в качестве обязательной.

1.15. УК обязуется производить оценку физического износа, эксплуатационных показателей и работоспособности общего имущества или его отдельных элементов, информировать о них Собственника, по итогам подготовки МКД к сезонной эксплуатации.

1.16. В случае образования задолженности Собственника в сумме, превышающей двухмесячную сумму начислений по любой оказываемой услуге, УК вправе производить ограничение в предоставлении отдельных видов оказываемых услуг. Приостановление и/или ограничение в предоставлении жилищно- коммунальных услуг производится в сроки и в порядке, предусмотренным законодательством и настоящим Приложением к Договору.

1.17. Любые уведомления, извещения могут быть направлены УК Собственнику по электронной почте, путем SMS оповещения на номер, указанный при заключении договора управления, почтовым отправлением, путем проведения рассылок в приложении Platido или любым иным способом позволяющим установить отправку сообщения, а также установить адресата и отправителя.

1.19. УК не менее чем за сутки до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовывает с ним или с представителем Собственника время доступа в помещение или направляет ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

В случае аварийных ситуаций на инженерных сетях внутри помещения Собственника и при угрозе нанесения существенного вреда имуществу других Собственников или общему имуществу многоквартирного дома при непредоставлении доступа к общему имуществу в помещении Собственника УК с уведомлением участкового организует доступ к общему имуществу, расположенному в помещении Собственника. После проведенных мероприятий помещение подлежит опечатыванию сотрудниками УК.

В случае объективной невозможности Собственника предоставить доступ в помещение для ликвидации аварийной ситуации, УК организует доступ в такое помещение с письменного согласия Собственника, направленного в адрес УК на официальный адрес электронной почты УК.

1.20 УК вправе представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

1.21. В отношении общего имущества многоквартирного дома УК вправе:

- не допускать использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников, в том числе для целей размещения рекламных и иных конструкций, информационных вывесок, оборудования и пр.

- в случае решения общего собрания собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам или собственникам помещений в доме, а также при определении УК уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры с правом взимания соответствующей платы.

- в случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в многоквартирном доме.
 - содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.
 - использовать средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества собственников либо его части на счет УК, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся УК в соответствии с условиями настоящего Договора (если иной размер не установлен решением собственников) на цели, определенные условиями настоящего Договора если иное не установлено решением собственников.
- 1.22. УК вправе самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям.
- 1.23. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.
- 1.24. УК вправе готовить в соответствии с условиями предложения общему собранию собственников помещений по установлению:
- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
 - перечней работ и услуг, предусмотренных Приложением № 3 к настоящему Договору. Указанные предложения УК доводит до сведения Собственников в порядке п. 1.13 настоящего Приложения к Договору.
- 1.25. УК вправе производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, Приложение № 2), согласовав с последними дату и время таких осмотров.
- 1.26. УК вправе оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.
- 1.27. УК вправе вести работу, направленную на взыскание задолженности с Собственников за жилищно-коммунальные услуги, в том числе путем проведения мероприятий по ограничению коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством, а также по ограничению жилищных услуг, направленных на обеспечение повышенного уровня комфортности проживания, при условии обеспечения нормативов содержания общего имущества многоквартирного дома и прав Собственника на безопасные условия проживания в соответствии с жилищным законодательством.
- 1.28. УК реализует обязанности, указанные в настоящих Правилах, но не ограничивается ими, выполняет иные обязанности, установленные действующим законодательством.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД:

- 2.1. Собственник обязуется ежемесячно не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем, вносить плату за работы и услуги в соответствии с условиями настоящего Договора. Собственник не вправе требовать изменения размера платы:
- если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или действием обстоятельств непреодолимой силы;
 - при отсутствии подтверждения оказания услуг и (или) выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
 - при наличии оснований, установленных действующим законодательством и (или) условиями настоящего Договора для изменения размера платы за жилищно-коммунальные услуги;
 - если начисление платы за конкретную услугу обусловлено действием обстоятельств непреодолимой силы.
- 2.2. Собственник обязан обеспечивать доступ в занимаемое помещение для работников УК в целях проведения осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов МКД, осмотров приборов учета, устранения аварийных ситуаций и контроля за выполнением работ внутри Помещения, выполняемых Собственником.
- 2.3. В ходе проводимых осмотров индивидуальных приборов учета, о которых Собственник в МКД извещается с помощью объявлений на информационных досках, Собственник обязан обеспечить доступ в Помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета с целью проверки правильности подачи данных о расходе горячей и холодной воды, правильности подключения и функционирования инженерных систем внутри Помещения, которое влияет на работу инженерных систем МКД.
- 2.4. Собственник обязан незамедлительно сообщать УК об обнаружении недостатков, относящихся как к Помещению, так и к общему имуществу МКД (неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг), которые создают угрозу безопасности жизни и здоровью Собственников, в результате которых может быть причинен вред общему имуществу МКД.
- 2.5. При самостоятельном проведении ремонтных работ в своем помещении Собственник обязан соблюдать Правила проведения ремонтно-строительных работ, принятых на ОСС. Производить ремонт оборудования, а также ремонт общего

имущества МКД, в случаях, когда повреждение общего имущества произошло в результате виновных действий Собственника.

Собственник заключает договор на оказание услуг по сопровождению выполнения работ по ремонту квартиры с УК, в том числе на условиях, утвержденных ОСС.

2.6. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, расположенных в Помещении Собственника и предоставлять информацию о показаниях УК в срок не позднее 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца, в том случае если не предусмотрена автоматизированная система передачи показаний приборов учета коммунальных услуг.

2.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей МКД, не нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением опломбировки

приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с УК.

2.8. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические возможности инженерных сетей Помещения, не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, бойлеры/водогреи, электрические теплые полы, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, без согласования с УК и без установки оборудования, обеспечивающего их безопасную эксплуатацию (обратные клапаны на водогреи/бойлеры).

2.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, захламления коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять требования пожарной безопасности.

2.10. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную поверку) приборов учёта коммунальных услуг (в соответствии со сроком эксплуатации опломбированных/поверенных приборов учёта, указанных в паспортах). В случае, если приборы учета, включены в состав общего имущества многоквартирного дома на основании решения ОСС, ремонт, замена и поверка приборов учета осуществляется силами и за счет УК.

При эксплуатации прибора учёта свыше установленного паспортом периода, без его поверки – расчет потребленного объема производится без учета показаний прибора учета коммунальных услуг, так как бы он производился при отсутствии прибора учета в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». При замене прибора учёта Собственник обязан уведомить об этом УК, которая совместно с Собственником составляет акт снятия последних показаний демонтируемого прибора и первоначальных показаний устанавливаемого прибора учёта коммунальной услуги.

2.11. Собственник производит переустройства, перепланировки и реконструкцию Помещения и находящихся в нём подсобных помещений, лоджий, переустройство инженерного оборудования только после предварительного уведомления об этом УК с разрешения соответствующих органов местного самоуправления и органов государственной власти Санкт-Петербурга, в котором находится МКД.

2.12. Производство ремонтных работ Собственником может осуществляться по рабочим дням с 9.00 до 19.00, при этом работы, связанные с повышенным уровнем шума, могут производиться только в период с 10.00 до 18.00 (обязательный перерыв шумных работ с 13.00 до

15.00). В субботние, воскресные и праздничные дни работы, связанные с повышенным уровнем шума производить ремонтные работы запрещено.

2.13. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество, инженерные сети и коммуникации МКД, без согласования с УК. В случае, отсутствия такого согласования Собственник несет ответственность за самовольное вмешательство в соответствии с действующим законодательством, и обязуется компенсировать УК денежные средства уплаченные в качестве административного штрафа за несоответствие общего имущества МКД, его инженерных сетей и коммуникаций (после вмешательства Собственника) нормам безопасности или санитарным нормам, а также при необходимости затраты УК на восстановление (ремонт) общего имущества МКД, его инженерных сетей и коммуникаций.

2.14. Собственник обязан соблюдать тишину и не причинять беспокойство проживающим в других помещениях лицам в ночное время с 22.00 до 8.00

2.15. Собственнику запрещается выносить бытовой и строительный мусор на лестницах, лестничных площадках, в лифтовых холлах, переходных лоджиях, на территории МКД и прилегающем земельном участке.

2.16. Собственник обязуется не производить изменения внешнего вида фасада МКД без предварительного согласования с УК:

- остекление или изменение остекления балконов и лоджий, установку на фасадах МКД рекламных объявлений, рекламных щитов и/или конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ- трансляции, системы связи, охранные системы, внешние жалюзи и другие системы и приспособления, связанные с изменением внешнего вида фасада МКД. Осуществлять действия связанные с фасадом МКД только при соблюдении правил и норм действующего законодательства и только по заблаговременному письменному согласованию с УК и Комитетом по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга. При отсутствии указанных согласований Собственник и/или арендатор его помещения несёт ответственность за самовольное изменение внешнего вида фасада, в том числе несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств и иных конструкций на фасаде Дома в соответствии с действующим законодательством.

В случае наложения на УК административного штрафа за нарушение внешнего вида фасада МКД и несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных устройств, Собственник и/или арендатор его помещения обязуется полностью компенсировать УК суммы, уплаченные в качестве штрафных санкций, а также затраты УК на

приведение фасада в первоначальное состояние.

2.17. Собственник обязуется не курить и не распивать спиртные напитки в парадных МКД, кабинах лифтов и иных местах общего пользования МКД, а также не использовать открытый огонь на балконе/лоджии своего помещения и помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

2.18. Собственник обязуется не открывать для проветривания этажные клапаны дымоудаления и не нажимать кнопки системы АППЗ, открытие и нажатие которых приводит к срабатыванию системы пожаротушения.

2.19. Собственник обязуется не допускать сбрасывания в канализацию мусора и отходов, засоряющих канализацию.

2.20. Собственник обязуется не выгуливать домашних животных на придомовой территории, прилегающих газонах, детских площадках. Выводить (проводить) собак, начиная от дверей своего Помещения и до выхода за пределы придомовой территории, прилегающих газонов, площадок на поводке и в наморднике. Допускается выводить (проводить) собак, имеющих высоту в холке до 40 см. без намордников.

2.21. Собственник обязуется своими силами и за свой счет осуществлять вывоз строительного мусора, образуемого в Помещении при проведении ремонтно-строительных работ. В случае обнаружения УК мусора, оставленного Собственником и/или лицами, производящими ремонт в помещении в местах общего пользования или иных местах, обслуживаемых УК, УК составляет акт, с приложением фотофиксацию оставленного мусора.

Составленный акт передается Собственнику с требованием самостоятельно убрать оставленный мусор, в срок, установленный в акте. В случае, отказа Собственника от самостоятельной уборки мусора

УК вправе осуществить уборку своими силами с последующим выставлением счета Собственнику, включив стоимость уборки исходя из цен на вывоз мусора затраченных УК (включая вынос мусора и его последующее размещение и утилизацию) в счет – извещение по оплате жилья и коммунальных услуг в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.22. Собственник обязуется следить за надлежащим состоянием принадлежащего ему оборудования, инженерных систем, входящих в зону его ответственности в соответствии с действующим законодательством и Приложением № к настоящему Договору, а также предпринимать все необходимые действия, направленные на предотвращение причинения вреда имуществу других Собственников и общему имуществу многоквартирного дома, в том числе в случае, если оборудование (прибор учета коммунальной услуги), инженерные сети, находящиеся в зоне эксплуатационной ответственности Собственника находятся за пределами

его помещения (в помещении, относящемся к общему имуществу многоквартирного дома).

В случае, если оборудование (прибор учета коммунальной услуги), инженерные сети, находящиеся в зоне эксплуатационной ответственности Собственника, находятся за пределами его помещения (в помещении, относящемся к общему имуществу многоквартирного дома) Собственник предпринимает незамедлительные самостоятельные меры по получению доступа к такому помещению, а также к уведомлению сотрудников УК.

УК вправе содействовать Собственнику в ликвидации последствий, предусмотренных настоящим пунктом и в доступе к общему имуществу многоквартирного дома в целях предотвращения наступления неблагоприятных последствий при условии получения уведомления от Собственника об аварийной ситуации.

2.23. Собственник обязуется в полном объеме выполнять обязанности, предусмотренные Договором и настоящими правилами.

2.24. Собственник обязуется нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

2.25. Собственникам рекомендуется при выполнении ремонтно-строительных работ силами установить обратные клапаны на отводах от транзитных стояков холодного и горячего водоснабжения с целью исключить передавливание воды из одного стояка в другой. В системе канализации при установке унитаза (и других приборов) рекомендуется устанавливать обратные клапаны между унитазом и приемным раструбом канализационного стояка для защиты в случае засоров системы канализации. Также рекомендуется устанавливать отсечные краны, на трубчатые и другие отопительные приборы в санитарных узлах (ванных комнатах), радиаторы системы отопления, в Помещении, от транзитных стояков системы отопления или горячего водоснабжения.

3. ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СТОРОН В ЧАСТИ ФОРМИРОВАНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ РЕЗЕРВНОГО ФОНДА ДОМА

3.1. УК формирует резервный фонд МКД.

3.2. Резервный фонд МКД не является индивидуальным резервным фондом УК или отдельного Собственника многоквартирного дома и может использоваться исключительно на нужды, связанные с обеспечением надлежащей эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и оплатой коммунальных услуг.

3.3. Резервный фонд МКД, формируется за счёт средств:

- напрямую оплачиваемых Собственником равно как и иными собственниками (правообладателями) помещений в МКД,
- за счёт средств, образовавшихся в результате экономии от оказания коммунальных услуг,

МКД.

- за счет средств, получаемых от сдачи в аренду общего имущества

3.4. УК имеет право без предварительного согласования с

собственниками помещений в МКД использовать средства резервного фонда МКД для оплаты коммунальных услуг, проведения неотложных или аварийных работ, капитального ремонта общего имущества МКД, инженерных сетей и коммуникаций (в том числе закупку оборудования и материалов, необходимых для проведения вышеуказанных работ), на цели механизированной уборки снега, вывоза строительного мусора.

3.5. УК имеет право также использовать средства резервного фонда для проведения дополнительных работ и организации дополнительных услуг, направленных на повышение уровня комфортности проживания в МКД:

- модификация инженерных систем и коммуникаций, направленная на повышение коэффициента полезного действия при их использовании с целью экономии коммунальных ресурсов,
- организация (при наличии возможности) дополнительных детских игровых площадок, или замена существующих на более современные,
- закупка дополнительной мебели и оборудования для мест общего пользования МКД, и т.п.

3.6. Мероприятия, указанные в п. 3.5 настоящего Приложения к Договору, УК имеет право проводить в случае, если в резервном фонде Дома накоплено достаточное количество денежных средств для проведения работ или оказания услуг, указанных в п. 3.5 настоящего Приложения к Договору, и на момент принятия решения о возможности использования денежных средств на такие цели нет необходимости проводить работы, указанные в п. 3.4. настоящего Приложения к Договору.

3.7. Проведение работ и оказание услуг, предусмотренных п. 3.5 настоящего Приложения к Договору, возможно только по предварительному письменному Уведомлению Собственника, содержащему Предложение УК провести дополнительные работы доведённого до сведения Собственника не позднее чем, за 1 (Один) месяц до принятия решения о проведении дополнительных работ в порядке п.

1.13 настоящего Приложения к Договору.

3.8. В случае если в течение одного месяца с момента Уведомления собственников помещений в МКД в порядке п. 1.13 настоящего Приложения к Договору УК не получило письменный отказ от проведения предложенных УК дополнительных работ или услуг, УК считает Предложение принятым и согласованным со стороны Собственника.

Согласие или отказ Собственника от проведения работ или предоставления услуг может быть отправлен почтовым сообщением на адрес УК или зарегистрирован, непосредственно в Диспетчерской службе многоквартирного дома.

3.9. Для отклонения Предложения УК о проведении дополнительных работ или оказании услуг, предусмотренных п. 3.5. настоящего Приложения к Договору, в адрес УК должно поступить не менее 10 % голосов от общего количества собственников (правообладателей) Помещений в виде письменных уведомлений об отказе согласования проведения работ, оказания услуг.

3.10. Ежегодный отчёт о накоплении и расходовании средств резервного фонда доводится до сведения собственников помещений в МКД путём размещения на официальном сайте УК cosmoservice.space, а также в порядке п. 1.13 настоящего Приложения к Договору.

4. ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ УК С СОВЕТОМ ДОМА.

4.1. Совет Дома создается по решению общего собрания собственников и является полномочным представительным органом, действующим от имени и в интересах Собственников в порядке, определенном Жилищным кодексом РФ и в соответствии с Положением о Совете Дома, принятом на общем собрании собственников или условиями настоящего Договора.

4.2. Члены Совета Дома и его председатель избираются на общем собрании Собственников.

4.3. Совет Дома возглавляется Председателем. Порядок избрания, полномочия и функции Председателя Совета определяются ЖК РФ и Положением о Совете Дома, принятом на общем собрании собственников.

4.4. Совет Дома может принимать решения по любым вопросам своей компетенции, определенным ЖК РФ и решением общего собрания собственников, если в заседании приняли участие простое большинство.

Решения принимаются путём голосования, итоги которого оформляются протоколами заседаний и доводятся до сведения УК путем направления на официальный адрес УК по реквизитам, указанным в настоящем Договоре не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты голосования.

4.5. Во всех случаях взаимодействия с УК, Совет Дома действует исключительно в интересах Собственников (не вмешиваясь в хозяйственную деятельность УК и в пределах своей компетенции), исходя из предпосылки, что эти интересы заключаются в содержании, обслуживании, ремонте и использовании общедомового имущества в соответствии с требованиями законодательства и решениями общего собрания Собственников на максимально выгодных для Собственников условиях. Содержание и обслуживание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства является безусловным приоритетом.

4.6. УК обращается по возникающим в процессе управления и обслуживания МКД вопросам к Председателю Совета Дома, который доводит предложения УК до сведения членов Совета Дома и созывает Совет Дома не позднее, чем через 30 дней с даты поступления

предложения от УК. Обращения УК оформляются в виде Уведомления в свободной форме и направляются на электронную почту Председателя Совета Дома, известную УК.

4.7. После обсуждения предложений УК Совет Дома предоставляет Собственникам своё заключение по поводу предложений УК, Совет Дома вправе также выносить предложения УК на рассмотрение общего собрания Собственников.

4.8. Мотивированный ответ на предложения (уведомление) УК Совет Дома направляет на официальную электронную

почту УК в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения предложения (уведомления).

4.9. Члены Совета Дома и председатель Совета Дома не имеют права получать от УК какие бы то ни было выплаты, вознаграждения, подарки, льготы и другие благоприобретения.

4.10. В случае уклонения УК от выполнения условий договора управления, Совет Дома вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания собственников для принятия соответствующих решений с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) УК.

4.11. Совет Дома и его председатель могут осуществлять полномочия только предусмотренные Жилищным кодексом РФ и решением общего собрания собственников дома, принятым и оформленным в установленном законом порядке при условии доведения до сведения УК о таком решении.

**Приложение №6
к Договору управления**

ТАРИФЫ НА УСЛУГИ

для владельцев жилых и нежилых помещений дома, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Звездное, Алтайская улица, дом 39, строение 1

Наименование	Ед. измерения (в месяц)	Жилые помещения	Нежилые помещения	Основание
Содержание и ремонт помещения				
Содержание общего имущества многоквартирного дома	руб. /кв.м			Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	руб. /кв.м			Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
Уборка мест общего пользования	руб. /кв.м			Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
Санитарное содержание придомовой территории	руб. /кв.м			Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
Сервисное обслуживание системы контроля управления доступом	руб. /кв.м			Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
Сервисное обслуживание системы видеонаблюдения	руб. /кв.м			Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
Сервисное обслуживание переговоно-замочных устройств	руб. /кв.м			Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
Сервисное обслуживание объединенных диспетчерских систем	руб. /кв.м			Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
Сервисное обслуживание подъемно-секционных ворот	руб. /кв.м			Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
Сервисное обслуживание системы вентиляции и кондиционирования	руб. /кв.м			Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
Сервисное обслуживание систем автоматической противопожарной защиты	руб. /кв.м			Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
Дистанционный сбор, хранение, передача, обработка показаний ИПУ холодной и горячей воды, электроэнергии, тепловой энергии	руб. /кв.м			Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
Сервисное обслуживание систем экстренного оповещения	руб. /кв.м			Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
Сервисное обслуживание оборудования ИТП	руб. /кв.м			Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления

Эксплуатация коллективных приборов учета тепловой энергии, холодной воды, горячей воды, электрической энергии	руб. /кв.м			Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
Сервисное обслуживание, освидетельствование, страхование лифтов	руб. /кв.м			Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
Управление многоквартирным домом	руб. /кв.м			Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
Аварийно-диспетчерская служба	руб. /кв.м			Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
Сервисное обслуживание наружной подсветки здания	руб. /кв.м			Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
Клининг фасадного остекления	руб. /кв.м			Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
Сервисное обслуживание системы очистки холодной и горячей воды	руб. /кв.м			Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
<i>Прочие</i>	руб. /кв.м			Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
Обслуживание системы коллективного приема телевидения	руб. /кв.м			Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
Резервный фонд				
Пени	30 дней-0; с 31-90 день- 1/300 ставки; с 91 дня- 1/130ставки.	30 дней-0; с 31-90 день- 1/300 ставки; с 91 дня - 1/130 ставки.		Жилищный кодекс РФ ст.155, п.14

