

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № _____
многоквартирным домом**

« ____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Живи-Восток» в лице Генерального директора Лобановой Алёны Николаевны, 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:
г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, дом 34, литера А, (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» - 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. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (Приложение №2 к Договору), Стандарт услуг и работ по содержанию и текущему ремонту (Приложение №3 к Договору), а также принимаемый Сторонами договора регламент по проведению ремонтно-строительных работ в помещении (Приложение №4 к Договору). Указанные Приложения являются неотъемлемой частью Договора, размещаемом на сайте УК cosmoservice.space

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).

1.7. 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. Подписание договора означает принятие Собственником и УК указанных Правил и не требует дополнительного их подписания.

2. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

2.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору изложенных в Приложении №5 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;

- за нарушение сроков оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором;

- за нарушение требований к качеству предоставляемых услуг (работ).

2.2. Собственник несет ответственность за несвоевременное и (или) неполное внесение денежных средств по настоящему Договору посредством уплаты УК неустойки (пени) размер которой установлен действующим Жилищным кодексом РФ.

2.2.1. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный УК в результате действий или бездействия Собственника, в размере причиненного ущерба.

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.

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.

Размер платы (стоимость работ и услуг) за жилищные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества, а также управление может быть индексируван не чаще одного раза в год с момента подписания настоящего договора, в течении всего срока его действия. Индексация размера платы осуществляется УК на величину индекса потребительских цен в Российской Федерации в месяце, в котором принимается решение о проведении индексации к уровню индекса потребительских цен месяца прошлого года, рассчитанного государственными органами статистики Российской Федерации, либо в случае изменения нормативных актов субъекта Российской Федерации, определяющих тарифы на соответствующие услуги в порядке и сроки, установленные соответствующим нормативным актом. Если иная дата не установлена решением общего собрания индексация применяется с первого июля каждого года.

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.

3.2. Тарифы и порядок начисления Собственнику стоимости за коммунальные услуги устанавливаются 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, оплаченные Собственником без указания цели платежа, погашают оплату услуг и работ по настоящему Договору соразмерно начислениям по каждому виду работ и услуг.

3.6. Отсутствие платежных документов 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, 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, 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 Управляющей организацией в счет – извещение, 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. Разрешение всех споров, вытекающих из данного Договора, в судебном порядке осуществляется с применением Сторонами договорной подсудности (ст. 32 ГПК РФ) в Красногвардейском районном суде г. Санкт-Петербурга.

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 (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. 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 непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного и непреодолимого характера. В случае возникновения условий при которых фактические затраты Исполнителя не позволяют предоставлять услуги и выполнять работы в соответствии с Приложением №3 к настоящему Договору Исполнитель вправе изменить указанный стандарт после предварительного уведомления Собственника не менее чем за 10 дней до даты изменения в порядке п. 1.6 настоящего Договора. 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 __ 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 исполнителя направление юридически значимых документов осуществляется с официальной электронной почты Исполнителя 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 Исполнителя.

8.4. УК вправе заключать договоры об использовании общего имущества в многоквартирном доме (кровля, чердак, слаботочные системы и проч.) для организации услуг связи и кабельного вещания, устанавливать цену за использование общего имущества в МКД операторам связи и производить начисление и сбор денежных средств в Резервный фонд дома.

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 одностороннему решению Управляющей организации исключительно на работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном Доме.

8.5. УК вправе передавать в пользование общее имущество Дома (фасады Дома, места общего пользования и прочее) под размещение рекламных конструкций на Доме, заключать от своего лица Договоры с третьими лицами на сдачу в аренду рекламного места, устанавливать цену за использование рекламного места в зависимости от спроса и предложений на данную услугу, производить начисление и сбор денежных средств на свой расчетный счет.

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 одностороннему решению Управляющей организации исключительно на работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном Доме.

8.6. 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.

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

8.8. 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.

8.9. Все уведомления и сообщения в рамках исполнения обязательств Сторон по настоящему договору могут быть направлены посредством электронной почты по адресам, указанным в Разделе 12 «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 «ЖИВИ - ВОСТОК»</p> <p>ИНН: 7802549599 ОГРН: 1157847381636 КПП: 780601001 к/с: 3010181090000000790, БИК 044030790 р/с: 40702810290380001092 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» Юр.адрес: 195030, г. Санкт-Петербург, Ириновский пр-т, дом 32, литера "А", помещ. 101-Н, раб. место 1 Корпоративный центр: 195112, г. Санкт-Петербург, Перевозный переулок, дом 4, стр.1, помещение 74-Н. Тел.: 332-05-05 Электронная почта: cosmo@cosmoservice.spb.ru</p> <p>Генеральный директор</p> <p>_____/Лобанова А.Н./ Подпись М.П.</p>	<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Тел. (моб.) _____</p> <p>Тел. (раб.дом) _____</p> <p>Email: _____</p> <p>_____/_____/_____ Подпись</p>

**Приложение № 1
к Договору на оказание услуг
и выполнение работ**

**Состав и технические характеристики
общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, дом 34, литера А, -**

Год постройки: **2016 г.**

Фундамент (тип и материал): **монолитный железобетон**

Несущие стены (материал): **монолитный железобетон**

Перекрытия (материал): **монолитный железобетон**

Крыша (материал): **мягкий рулонный**

Инженерное и иное оборудование: **система холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжение, тепловой пункт (кол-во) 3, насосы ГВС (кол-во) 6, насосы ХВС (кол-во) 6, насосы по системе отопления (кол-во) 6, автоматизированная система противопожарной защиты, система контроля управления доступом, лифт грузо/пассажирский (кол-во) 3.**

Необорудованный подвал (площадь): **299,10 кв.м.**

Лестницы, лестничные площадки (площадь): **1 748,10 кв. м.**

Площадь жилых помещений: **11 792,70 кв.м.**

Количество квартир: **264**

Количество зданий: **1**

Встроенные нежилые помещения: 2 939,70 кв. м.,

в т.ч.

Помещению 1Н – **81,50 кв.м.,**

Парковочные боксы 14Н-101Н – **955,50 кв.м.,**

Помещения 105Н, 107Н, 108Н, 109Н, 110Н – **346,90 кв.м.,**

МОП для прохода к парковочным боксам – **1173,50 кв.м.**

Количество этажей: **25, в т.ч. подземный 1, кроме того мезонин-надстройка**

Общая площадь Здания: **14 967,70 кв.м.**

Приложение № 2 к Договору управления

АКТ *балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности* *в отношении инженерных систем помещения Собственника, расположенного по адресу:* **г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, дом 34, литера А, -**

Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

- по системе энергоснабжения: точки крепления в квартирном электрощите подходящих к Помещению **Собственника** фазового (L), нулевого (N), заземляющего (PE) проводов от вводного (этажного) распределительного щита. Стояковую разводку до точки крепления обслуживает **Управляющая организация**. Точки креплений и отходящие от точек провода Помещения и все электрооборудование (автоматы на электрощите, розетки, выключатели и пр.), расположенное после этих точек, обслуживает **Собственник**.

- по системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает **Управляющая организация**, оставшуюся часть (краны, фильтры, водосчетчики и другие приборы, расположенные в Помещении) – **Собственник**.

- по системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения Помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает **Управляющая организация**, оставшуюся часть и точку присоединения – **Собственник**.

- по системе теплоснабжения: обслуживается Исполнителем: внутримодовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях и предназначенного для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме. В случае, если в указанную систему **Собственник** вносит изменения, не согласованные с **Исполнителем**, а также производит работы по замене отдельных ее элементов, не согласованные с **Исполнителем**, последний не несет ответственности за вред, причиненный такими действиями.

- по системе теплоснабжения в части отдельных обогревательных элементов (полотенцесушители): транзитные стояки до первого резьбового соединения к запорной арматуре обогревающих элементов (полотенцесушителей) обслуживает **Управляющая организация**, непосредственно обогревающие элементы (полотенцесушители) обслуживаются **Собственником**.

- по системе контроля управления доступом (СКУД): точка присоединения подводящего кабеля Помещения к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает **Управляющая организация**, остальное – **Собственник**.

- по системе автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ): точка присоединения подводящего кабеля к первому датчику Помещения АППЗ. Общедомовую систему и подводку к первому датчику Помещения АППЗ обслуживает **Управляющая организация**, остальное – **Собственник**.

- по системе приема телевидения: точка крепления в щитке мест общего пользования, подходящего к Помещению **Собственника**. Разводку до точки крепления обслуживает **Управляющая организация**. Точки крепления и отходящие от точек провода Помещения обслуживает **Собственник**.

**Приложение № 3
к Договору управления**

Перечень и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества МКД

	Виды работ (услуг)	Периодичность (количество в месяц)
1	СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА	
1.1	Содержание общего имущества жилого дома (работы выполняются только при обнаружении соответствующих недостатков)	
1.1.1	Стены и фасады	
	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
	Покраска фасада (частичная покраска фасада)	По мере необходимости (за исключением работ по капитальному ремонту фасада)
1.1.2	Крыши и водосточные системы	
	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	
	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	
	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
	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	
	Консервация и расконсервация систем центрального отопления	1 раз в год

	Регулировка кранов, вентилей 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 воздухоотборников	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	
	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	
	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
	Измерение температуры электрических контактов с помощью пирометра	1 раз в неделю
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	отключение стояков (локализация) на отдельных

	Установка бандажей на трубопроводе	участках трубопроводов – в течение 30 минут, устранение аварийных повреждений и обратное наполнение систем – не более 3 суток с момента регистрации заявки в аварийно-диспетчерской службе дома
	Смена небольших участков трубопровода (до 2 м)	
	Ликвидация засора канализации внутри дома	
	Ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца	
	Заделка свищей и зачеканка раструбов	
	Замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи	
	Выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода	
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 8 часов, за исключением сложного ремонта
1.3.8	Аварийный ремонт повысительных насосных станций	не более 3 часов без замены насоса не более 8 часов при замене насоса, за исключением сложного ремонта
1.3.9	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	отключение стояков (локализация) на отдельных участках трубопроводов – в течение 30 минут, устранение аварийных повреждений и обратное наполнение систем – не более 3 суток с момента регистрации заявки в аварийно-диспетчерской службе дома
1.4	Обслуживание слаботочных систем	
	Обслуживание переговорно-замочного устройства	1 раз в месяц
	Обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты	1 раз в месяц
	Обслуживание системы контроля доступа и видеонаблюдения территории	1 раз в месяц
	Обслуживание общедомовых систем приема телевидения	1 раз в месяц
	Обслуживание объединенных диспетчерских систем	1 раз в месяц
	Обслуживание автоматических ворот	1 раз в месяц
	Обслуживание системы контроля управления доступом	1 раз в месяц
	Обслуживание радиоточки (если имеется)	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	1 раз в месяц
	Техническое обслуживание повысительных насосных станций	1 раз в месяц
	Техническое обслуживание коммерческого узла учета тепловой энергии	1 раз в месяц
	Техническое обслуживание общедомовых узлов учета холодной воды, горячей воды и электроэнергии	1 раз в месяц
	Техническое обслуживание лифтов	1 раз в месяц
	Освидетельствование и страхование лифтов	1 раз в год
2	ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА	
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 приямков, 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 техническому 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 техническому 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	
	Устранение засоров вентиляционных шахт	по мере необходимости
2.12	Внешнее благоустройство	
	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	УБОРКА МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	
	Мытье входных холлов первых этажей	2 раза в день, за исключением выходных и праздничных дней; 1 раз в день - в выходные и праздничные дни
	Мытье лестничных площадок и маршей черных лестниц	4 раза в месяц
	Мытье лифт-холла выше первого этажа	2 раза в неделю
	Мытье межквартирных коридоров, пылеудаление с горизонтальных поверхностей на этажах	2 раза в неделю
	Влажная уборка пола кабины лифта, протирка стен лифта, зеркал лифта	1 раз в день, за исключением выходных и праздничных дней
	Влажная уборка поверхности плафонов	1 раз в месяц
	Подметание межквартирных коридоров, удаление мелкого мусора, пылеудаление с горизонтальных поверхностей на этажах	2 раза в неделю
	Влажная уборка переходных лоджий (в теплый период)	1 раз в квартал
	Сухая уборка переходных лоджий (в холодный период)	1 раз в месяц
	Влажная протирка дверей шахты лифта (на этажах)	1 раз в неделю
	Удаление механических загрязнений с поверхностей	1 раз в неделю
	Мытье окон в местах общего пользования	2 раза в год
	Мытье пола и пылеудаление с горизонтальных поверхностей, а также уборка санузлов в помещениях диспетчера, помещениях охраны, технического персонала и помещениях Управляющей компании	1 раз в день

	Пылеудаление со стен	1 раз в год
	Уборка технических помещений дома	не реже 1 раз в квартал
	Влажная протирка дверей, отопительных приборов, подоконников	2 раза в квартал
4	САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ	
	Уборка площадки перед входом в парадные	1 раз в день
	Очистка металлической решетки и приемках	4 раза в месяц
	Подметание снега ручное	по мере необходимости
	Сдвигание снега ручное	по мере необходимости
	Пескопосыпка ручная	по мере необходимости
	Посыпка территории противогололедными материалами	по мере необходимости
	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в день
	Подметание территории в летний период	1 раз в день
	Уборка мусора с газонов зимой	1 раз в день
	Уборка мусора с газонов летом	1 раз в день
	Выкашивание газонов	По мере необходимости, но не реже 1 раза в 10 дней
	Уборка скошенной травы	По мере необходимости, но не реже 1 раза в 10 дней
	Уборка контейнерных площадок	1 раз в день
	Работы по очистке от мусора и промывке урн	по мере необходимости
	Помывка урн в теплый сезон	2 раза в месяц
	Дератизация	1 раза в месяц
	Дезинсекция	по мере необходимости
5	УБОРКА ТЕРРИТОРИИ АВТОСТОЯНКИ	
	Влажная уборка входных групп	1 раз в день, за исключением выходных и праздничных дней
	Влажная уборка территории автостоянки	1 раз в неделю
	Уборка территории автостоянки- удаление крупного мусора, подметание	5 раз в неделю
	Влажная протирка дверей, отопительных приборов, пожарных шкафов (снаружи), табличек, указателей, кнопок сигнализации и др. элементов интерьера	1 раз в 2 недели
	Обеспыливание коммуникаций	1 раз в год
6	УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ	
6.1	Услуги центра по работе с клиентами	
	Прием телефонных и электронных сообщений клиентов, выдача консультаций	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней.
	Подготовка и направление ответов на устные, письменные обращения клиентов	ответ на письменные обращения предоставляется в течение 20 рабочих дней после регистрации обращения, ответ на электронные обращения – не позднее 5 рабочих дней с момента получения (если не требует дополнительного сбора информации)
	Подготовка и проведение общих собраний собственников помещений	не менее 1 раза в год
	Проведение переговоров и заключение договоров оказания услуг между управляющей компанией и собственниками помещений	еженедельно
	Претензионная работа с должниками, досудебное взыскание задолженности	1 раз в месяц
	Подготовка и проведение опросов о состоянии качества оказания услуг	1 раз в год

	Выездной контроль качества оказания услуг на объектах управления	еженедельно
	Проведение личного приема клиентов, урегулирование разногласий	по мере необходимости
	Поддержка деловых контактов с инициативными группами собственников, Советами МКД	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
6.2	Услуги расчетного центра	
	Ведение бухгалтерского и налогового учетов юридического лица, производство расчетов	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней.
	Сбор, анализ и предоставление отчетов акционерам и собственникам помещений	по мере необходимости
	Производство начислений квартирной платы, расчет льгот, выдача финансовых справок	1 раз в месяц
	Проведение приемов собственников (возможно консультирование по телефону) по вопросам начисления квартирной платы	2 раза в неделю
6.3	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 вопросам обслуживания общедомового имущества	по мере необходимости
	Судебное взыскание задолженности собственников помещений перед управляющей компанией	по мере необходимости
6.4	Услуги отдела по работе с персоналом	
	Поиск, прием и увольнение персонала для объектов управления, кадровое делопроизводство	по мере необходимости
	Проведение мероприятий по охране труда и технике безопасности	1 раз в месяц
	Организация обучения персонала процедурам исполнения стандартов обслуживания	по мере необходимости
6.5	Услуги службы технической эксплуатации	
	Организация текущего обслуживания и текущего ремонта инженерных систем многоквартирного дома, приемка качества выполнения работ	ежедневно кроме выходных и праздничных дней
	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 кроме выходных и праздничных дней

7	ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ	
7.1	Аварийно-диспетчерская служба	
	Прием заявок, заявлений от жильцов, в т.ч. по гарантийным обязательствам Застройщика, их обработка и доведение до исполнителя	круглосуточно
	Контроль работы диспетчерских систем жилого комплекса, прием и обработка сигналов, поступающих на диспетчерский пульт	круглосуточно
7.2	Служба администраторов территории	
	Обеспечение установленного порядка на придомовой территории/ автостоянке и пропускного режима на территорию	круглосуточно
	Пресечение преступлений против общедомового имущества дома и автостоянки, предупреждение чрезвычайных ситуаций	круглосуточно
7.3	Служба регистрационного учета	
	Регистрация граждан по месту жительства и снятие граждан с регистрационного учета	2 раза в неделю
	Выдача следующих видов документов: -Форма справки о регистрации (№9); -Форма характеристики жилого помещения (№7); -Форма справки о снятии с регистрации некоторых категорий граждан (№12)	2 раза в неделю
8	Клининг фасадного остекления	
	Клининг фасадного остекления	1 раз в год

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, пр. Большой Сампсониевский, д. 4-6, лит. А, пом. 12-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, технические условия на установку наружного оборудования на фасаде здания, технические условия на установку перегородок в местах общего пользования (отсек).
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 ремонтно-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. В диспетчерские дома 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 без согласования с КГА и Управляющей организации.

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°C.

- 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!

**Приложение №5
к договору управления**

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

расположенном по адресу: г.Санкт – Петербург, Ириновский проспект, дом 34, лит. А

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.

ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ (УК) В МКД:

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: 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.

2. Организует предоставление Собственникам коммунальных услуг, в случае отсутствия договоров между Собственниками и ресурсоснабжающей организацией.

3. 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;

4. Составляет акты о неисполнении или ненадлежащем исполнении организациями – поставщиками коммунальных услуг своих обязательств.

5. Собственными силами или с привлечением подрядных организаций обеспечивает содержание в надлежащем состоянии общего имущества МКД и придомовой территории, а именно осуществлять услуги и работы, указанные в Стандарте услуг и работ по содержанию и текущему ремонту (Приложением №3 к Договору), круглосуточное функционирование системы аварийно-диспетчерской службы, контроля доступа в МКД, обслуживание тепловых пунктов, электрощитовых и другие виды услуг.

Содержит общее имущество в соответствии с установленными требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей).

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 Правилами предоставления коммунальных услуг, а также произвести перерасчет размера платы в порядке, предусмотренном Правилами.

- УК обеспечивает контроль и исполнение договоров с подрядными организациями;
- УК принимает работы и услуги, выполненные и оказанные по договорам заключенным с УК, несет ответственность за качество работ подрядных организаций;
- УК осуществляет подготовку МКД к сезонной эксплуатации;
- УК обеспечивает надлежащую работу аварийно-диспетчерской службы Дома, принимающей сообщения об авариях в МКД;
- УК проводит плановые, а при необходимости внеплановые технические осмотры состояния внутридомового оборудования (их ремонт или замену), а также несущих конструкций МКД;
- 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.

6. Осуществляет ведение и хранение технической документации (базы данных) МКД, на внутридомовое инженерное оборудование и благоустройство придомовой территории.

7. 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».

8. При изменении размеров установленных по настоящему Договору платежей, стоимости выполняемых работ и услуг информировать Собственника путем размещения сообщения на информационных стендах МКД 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.).

9. 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, а также на официальном интернет портале по адресу: <https://dom.gosuslugi.ru/>.

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

12. УК обязуется расходовать денежные средства, поступающие от Собственников в соответствии с их целевым назначением.

13. 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 коммунальных услуг производится в сроки предусмотренные законодательством.

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

14. УК реализует обязанности, указанные в настоящих Правилах, но не ограничивается ими, выполняет иные обязанности установленные действующим законодательством.

ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД:

15. Ежемесячно не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем, вносить плату за работы и услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

16. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение работников УК для 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 СП.

17. В ходе проводимых осмотров индивидуальных приборов учета, о которых СП в МКД извещаются с помощью объявлений на информационных досках, обеспечить 2 раза в год 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.

18. 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.

19. Самостоятельно производить ремонт Помещения, с соблюдением правил 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.

СП заключают договор на оказание услуг по сопровождению выполнения работ по ремонту квартиры с УК на условиях, утвержденных ОСС.

20. 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.

21. 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.

22. 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).

23. 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.

24. 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.

25. Производить 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.

Производство вышеуказанных работ 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 запрещено.

26. 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.

27. Соблюдать тишину и не причинять беспокойство проживающим в других помещениях лицам в ночное время с 22.00 до 7.00.

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

29. Не производить изменения внешнего вида фасада МКД:

- 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 нести ответственность за самовольное изменение внешнего вида фасада, в том числе несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде Дома в соответствии с действующим законодательством.

В случае наложения на УК административного штрафа за нарушение внешнего вида фасада МКД и несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных устройств, полностью компенсировать УК суммы, уплаченные в качестве штрафных санкций, а также затраты УК на приведение фасада в первоначальное состояние.

30. Не курить и не распивать спиртные напитки в парадных МКД, кабинах лифтов и иных местах общего пользования МКД.

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

32. Не допускать сбрасывания в канализацию мусора и отходов, засоряющих канализацию.

33. 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.

34. 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.

35. В полном объеме выполнять обязанности, предусмотренные Договором и настоящими правилами.

36. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

37. 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.

РЕЗЕРВНЫЙ ФОНД ДОМА

38. УК формирует резервный фонд МКД.

39. 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.

40. Резервный фонд МКД, формируется за счёт средств:

- за счёт средств, образовавшихся в результате экономии от оказания коммунальных услуг,
- за счет средств, получаемых от сдачи в аренду общего имущества МКД.

41. 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 и текущего 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.

42. УК имеет право также использовать средства резервного фонда для проведения дополнительных работ и организации дополнительных услуг, направленных на повышение уровня комфорта 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.

43. Мероприятия, указанные в п. 42 настоящих Правил, 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. 42, и на момент принятия решения о возможности использования денежных средств на такие цели нет необходимости проводить работы, указанные в п. 41. настоящего Договора.

44. Проведение работ и оказание услуг, предусмотренных п. 42 настоящего Договора, 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. 1.6 настоящего договора.

45. В случае если в течение одного месяца с момента Уведомления собственников помещений в МКД в порядке п. 1.6 настоящего договора 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.

46. Для отклонения Предложения УК о проведении дополнительных работ или оказании услуг, предусмотренных п. 42. Договора, 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.

47. Ежегодный отчёт о накоплении и расходовании средств резервного фонда доводится до сведения собственников помещений в МКД путём размещения на сайте УК

- cosmoservice.space, а также в порядке п. 1.6 настоящего договора.

Приложение №6
к Договору управления

ТАРИФЫ НА УСЛУГИ
для владельцев жилых и нежилых помещений дома, расположенного по адресу:
г. Санкт – Петербург, Ириновский проспект, дом 34, лит. А

	Наименование	Ед. измерения (в месяц)	Тариф для жилых помещений	Тариф для не жилых помещений	Тариф для помещений кладовых (парковочные боксы)	Тариф для парковочных боксов (помещений автостоянки)	Основание
I.	Содержание и ремонт жилого помещения						
	· Содержание общего имущества многоквартирного дома	руб./кв.м.	11,67	11,67	11,67	11,67	Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
	· Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	руб./кв.м.	7,67	7,67	7,67	7,67	Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
	· Уборка мест общего пользования/территории автостоянки	руб./кв.м.	8,29	-	-	40,46	Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
	· Санитарное содержание придомовой территории	руб./кв.м.	8,39	8,39	8,39	-	Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
	· Сервисное обслуживание систем автоматической противопожарной защиты	руб./кв.м.	0,44	0,44	0,44	2,09	Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
	· Сервисное обслуживание системы контроля управления доступом	руб./кв.м.	0,13	0,13	0,13	0,13	Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления

· Сервисное обслуживание переговорно-замочного устройства	руб./кв.м.	0,30	-	-	4,96	Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
· Сервисное обслуживание системы видеонаблюдения	руб./кв.м.	0,24	-	-	1,12	Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
· Сервисное обслуживание объединенных диспетчерских систем	руб./кв.м.	0,22	-	-	2,47	Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
· Сервисное обслуживание распашных ворот / подъемно секционных ворот автостоянки	руб./кв.м.	0,18	-	0,18	7,63	Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
· Сервисное обслуживание системы вентиляции и кондиционирования	руб./кв.м.	2,41	-	-	44,68	Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
· Эксплуатация коллективных приборов учета тепловой энергии, холодной воды, электрической энергии	руб./кв.м.	0,13	1,99	-	1,55	Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
· Сервисное обслуживание оборудования ИТП	руб./кв.м.	1,51	23,93	-	18,62	Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления
· Сервисное обслуживание, освидетельствование, страхование лифтов	руб./кв.м.	3,77	-	-	1,21	Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления

	· Служба регистрационного учета	руб./кв.м.	0,61	-	-	-	Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления	
	· Управление многоквартирным домом	руб./кв.м.	8,20	8,20	8,20	8,20	Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления	
	· Аварийно-диспетчерская служба	руб./кв.м.	9,34	9,34	9,34	9,34	Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления	
	· Служба администраторов территории и паркинга	руб./кв.м.	9,03	9,03	9,03	9,03	Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления	
	· Клининг фасадного остекления	руб./кв.м. остекления	5,40	-	-	-	Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления	
	· Сервисное обслуживание фонтанного комплекса	руб./кв.м.	0,36	0,36	0,36	0,36	Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления	
II.	Прочие услуги (включаются иные виды услуг, а также платежи на основании договора управления либо решения, принятого на общем собрании)							
	Сервисное обслуживание системы коллективного приема телевидения (по фактическому подключению)	руб./отвод	240,00	-	-	-	Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления	
	Электроэнергия день/ночь в целях содержания общего имущества	руб. / кВт	Тарифы устанавливаются на основании Распоряжений Комитета по тарифам и ценовой политике г. Санкт - Петербурга					
	Холодная вода для производства горячей	руб. /куб.м						

	воды в целях содержания общего имущества			
	Холодная вода в целях содержания общего имущества	руб. /куб.м		
	Водоотведение холодной воды в целях содержания общего имущества	руб. /куб.м		
	Водоотведение горячей воды в целях содержания общего имущества	руб. /куб.м		
	Тепловая энергия для производства горячей воды, потребляемой в целях содержания общего имущества	руб./ Гкал		
	Прочие (могут быть включены иные виды услуг, а также платежи на основании договора либо решения, принятого на общем собрании)	-		
III.	Коммунальные услуги			
	Электрическая энергия, индивидуальное потребление (день/ночь)	руб. /кВт		Тарифы устанавливаются на основании Распоряжений Комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области
	Отопление, индивидуальное потребление	руб./ Гкал		
	Холодная вода для производства горячей воды, индивидуальное потребление	руб. /куб.м		
	Тепловая энергия для производства горячей воды, индивидуальное потребление	руб./ Гкал		
	Холодная вода (индивидуальное потребление)	руб. /куб.м		
	Водоотведение (индивидуальное потребление)	руб. /куб.м		
	Вывоз твердых бытовых и крупногабаритных отходов	руб./кв.м.		
IV.	Пени	30дней-0; с31-90день- 1/300ставки; с 91 дня- 1/130ставки	30дней-0; с31-90день- 1/300ставки; с 91 дня- 1/130ставки	

* Площадь помещений определяется согласно выписке из ЕГРН на помещение.