**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**
**№ _____/_____МР5-Упр от «_____» _____20___ г.г.**

г. Санкт-Петербург

Общество с ограниченной ответственностью **«КИПРОКО»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» или УК, в лице генерального директора Цыганковой Елены Васильевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**ГражданинРоссийской Федерации_____;**

**Дата рождения ___,паспорт серия _____номер_____,**

выдан _____,

**Дата выдачи:** _____20_____г., **код подразделения** _____, **зарегистрированный по адресу:**

_____

_____

именуемый в дальнейшем **«Собственник»** с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", Приказом Минрегиона России от 27.06.2012 N 252 "Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме", Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 26.03.2014) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**ПРЕАМБУЛА**

**Стороны, заключая настоящий Договор**, исходят из следующих начал и предпосылок:
Собственник имеет, на основании права собственности (АПП; Св-во, договор купли продажи),

- **помещение №_____,**

*находящееся в Многоквартирном жилом доме по адресу* ***г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Малая Разночинная улица, дом 5, строение 1*** *(Строительный адрес: г. Санкт-Петербург, Большая Разночинная, дом 6, литера В)*

- **тип помещения:** *квартира/нежилое помещение* _____
- **общая площадь помещения_____ м.кв.**
- номер документа о праве собственности/ номер АПП _____

Собственники, согласно ст. 39 Жилищного кодекса РФ, несет бремя расходов на содержание общего имущества в Многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в Многоквартирном доме, бремя которых несет Собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме указанного Собственника.

Согласно п.6 части 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ у лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, возникает обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется ст. 154 Жилищного кодекса РФ.

- Настоящий Договор является договором управления, текст данного Договора утверждается общим собранием Собственников Многоквартирного дома и не подлежит корректировке Собственником, кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ.
- При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищный кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.

**I.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению многоквартирным жилым домом (далее по тексту – «Многоквартирный дом»), по адресу г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Малая Разночинная улица, дом 5, строение 1 (Строительный адрес: г. Санкт-Петербург, Большая Разночинная, дом 6, литера В), а Собственник оплачивает услуги Управляющей организации.

1.2. Управление Многоквартирным домом включает в себя услуги, состав и перечень которых согласован Сторонами в Приложениях №1,2,3,4,5,6 к настоящему Договору. Услуги по текущему и капитальному ремонту оказываются Управляющей организацией на основании решения Общего собрания собственников многоквартирного дома, в соответствии с тарифами на текущий и/или капитальный ремонт установленными Положением об установлении размера платы за содержание, обслуживание и ремонт помещений в многоквартирном доме Жилом комплексе (Приложении № 1 к настоящему Договору).

1.3. Управляющая организация вправе за отдельную плату оказывать Собственнику дополнительные услуги и выполнять иные работы, не вошедшие в перечень услуг по управлению Многоквартирным домом.

1.4. Состав общего имущества (далее по тексту – «Общее имущество»), в отношении которого будет осуществляться управление Управляющей организацией по настоящему Договору указано » (Приложении № 6 к настоящему Договору), а также границы ответственности Управляющей организации по обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома устанавливаются в Положении об установлении размера платы за содержание, обслуживание и ремонт помещений в многоквартирном доме Жилом комплексе (Приложении № 1 к настоящему Договору).

1.5. Стоимость услуг оказываемых Управляющей организацией по настоящему Договору определяется в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору и включает в себя:

1.5.1. Плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

1.5.2. Взнос на капитальный ремонт (при условии принятия решения на ОСС);

1.5.3. Плату за коммунальные услуги. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение (двухкомпонентный тариф), холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

1.5.4. Плату за дополнительные услуги, в том числе обслуживание СКУД, видеонаблюдения, АППЗ, систем коллективного телевидения, интернет, радио, экстренного оповещения и прочие;

1.5.5. Плату за повторное подключение - платежи за подключение к сетям Многоквартирного дома, при отключении Собственника в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

1.5.6. Управляющая организация обязана в установленном законодательством РФ порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

## II. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ СТОРОН

2.1.**Эксплуатация помещения, принадлежащего Собственнику. Использование Собственником общего имущества**

2.1.1. Собственник помещения обязан содержать принадлежащее ему имущество в надлежащем состоянии (соответствующем требованиям законодательства РФ), не допускать переоборудования и перепланировок без соответствующего разрешения, не допускать использования общего имущества Многоквартирного дома без решения общего собрания.

2.1.2. Собственник помещения обязан использовать сантехническое, электротехническое оборудование и отделочные материалы, соответствующие государственным стандартам РФ, имеющие официальную сертификацию, официальную гарантию, а электротехническое оборудование, по возможности, иметь высокий класс энергоэффективности.

2.1.3. Собственник помещения обязан соблюдать Правила проживания в многоквартирном доме, установленные настоящим Договором и действующим законодательством РФ. (Приложение № 5)

2.1.4. Собственник обязан обеспечить доступ в занимаемое помещение представителей Управляющей организации:

2.1.4.1. Для проведения планового осмотра, проверки показаний приборов учета, установления факта переоборудования/ переустройства помещения и прочих плановых проверках и осмотрах общего имущества многоквартирного дома - в течение суток с момента письменного предупреждения на доске объявлений, установленной в каждом подъезде Многоквартирного дома;

2.1.4.2. Для ликвидации неисправностей имущества по заявке Собственника - в согласованное по телефону с Собственником время;

2.1.4.3. Для ликвидации аварийной ситуации, касающейся общего имущества Многоквартирного дома - в течение 3 часов, с момента поступления заявки в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

2.1.5. Доступ в помещение может быть обеспечен как лично Собственником (для связи используется данные, указанные в настоящем Договоре), так и членами его семьи или соседями.

2.1.6. Собственник помещения обязан оплачивать услуги Управляющей организации в полном объеме в порядке и сроки, которые установлены настоящим Договором.

2.2.**Порядок проведения общего собрания собственников Многоквартирного дома**

2.2.1. Общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме (далее по тексту - «Общее собрание собственников») является органом управления Многоквартирным домом. Общее собрание собственников может быть собрано по вопросам повестки дня, обозначенной в соответствии с компетенцией общего собрания собственников, установленной Жилищным кодексом РФ.

Расположенное в Многоквартирном доме Помещение подземной автостоянки, не является общим имуществом жильцов Многоквартирного дома. Собственники помещений в Многоквартирном доме не являющиеся собственниками доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение - подземную автостоянку, не могут принимать решения в отношении помещения подземной автостоянки, а также входящего в состав данного помещения имущества. Собственники доли на помещение (подземной автостоянки), могут участвовать в принятии решений собственников иных помещений, по вопросам использования общего имущества жильцов многоквартирного дома, т.к. владеют долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

2.2.2. Извещение собственников Многоквартирного дома о проведении общего собрания собственников, производится Управляющей организацией путем размещения объявления на доске объявлений в каждом подъезде Многоквартирного дома и на сайте http:// kiproko.ru.

2.2.3. Собрание проводится путем совместного присутствия Собственников (в помещении заранее указанном Управляющей организацией) или в очно-заочной форме путем разнесения бюллетеней голосования представителями Управляющей организации каждому Собственнику. Если не получается вручить бюллетень лично Собственнику, вручение происходит через членов семьи Собственника или заказным письмом с уведомлением и описью вложения, не менее, чем за 10 дней до назначенного собрания.

2.2.4. Подсчет голосов производится комиссией в составе не менее двух собственников многоквартирного дома.

2.2.5. Решения общего собрания собственников доводятся до Собственников помещений путем размещения, в течение 10 дней с момента окончания проведения собрания, на доске объявлений в каждой парадной Многоквартирного дома и на сайте http:// kiproko.ru.

2.2.6.Решения общего собрания собственников обязательны для исполнения всеми собственниками Многоквартирного дома, с учетом пункта 2.2.1. Договора.

2.3.**Обслуживание мест общего пользования**

2.3.1.Плановые осмотры:

2.3.1.1. Управляющая организация два раза в год производит плановые осмотры инженерного оборудования и конструктивных элементов Многоквартирного дома, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома.

2.3.1.2. В ходе осмотра устраняются неисправности, предусмотренные Приложением №2 к настоящему Договору.

2.3.1.3. По результатам осмотра составляется Акт осмотра, который в целях устранения неисправностей общего имущества является основанием для:

2.3.1.3.1. корректировки Плана работы на текущий год;

2.3.1.3.2. корректировки Сметы затрат на следующий год;

2.3.1.3.3. вынесения предложения собственникам о проведении текущего или капитального ремонта.

2.4.**Текущее содержание**

2.4.1.В рамках текущего технического содержания Многоквартирного дома Управляющая организация обязана:

2.4.1.1. Обеспечить нормативные режимы и параметры работы инженерного оборудования и состояния конструктивных элементов здания;

2.4.1.2. Обеспечить наладку инженерного оборудования;

2.4.1.3. Обеспечить снабжение мест общего пользования коммунальными ресурсами.

2.4.2.В рамках текущего санитарного содержания Многоквартирного дома Управляющая организация обязана:

2.4.2.1.Обеспечить уборку помещений, входящих в состав общего имущества; 2.4.2.2.Обеспечить уборку придомовой территории;

2.4.2.3.Обеспечить сбор и вывоз мусора.

2.5.**Аварийное обслуживание и выполнение заявок**

2.5.1.При возникновении неисправности общего имущества Многоквартирного дома Собственник (члены семьи Собственника, работники Собственника) должен сообщить об этом в диспетчерскую службу Управляющей организации:

2.5.1.1 по телефону (812) 920-05-90, +7 (911) 280 01 10 в устной форме в УК, через диспетчера;

2.5.1.2 путем подачи письменной заявки через диспетчерскую по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Малая Разночинная улица, дом 5, строение 1 (Строительный адрес: г. Санкт-Петербург, Большая Разночинная, дом 6, литера В)

2.5.1.3 путем заполнения специальной формы на сайте http:// kiproko.ru.. (личный кабинет) или через мобильное приложение «Домовой»

2.5.2.**При подаче заявки Собственник должен указать следующие данные:**

2.5.2.1 Ф.И.О.,

2.5.2.2 Координаты помещения, в котором случилась неисправность;

2.5.2.3 Координаты для связи, если есть необходимость согласовать с мастером время прихода для исправления неисправности

2.5.2.4 предполагаемую или точную причину неисправности;

*2.5.3.**Заявки разделяются на следующие виды:***

2.5.3.1 Аварийные – к ним относятся неисправности домового имущества, которые могут повлиять на ухудшение технического состояния, порчу общего имущества дома и/или имущества какого-либо собственника, либо заявителя; скорость реагирования на данную заявку не более 3-х часов с момента ее получения диспетчерской службой;

2.5.3.2 Не аварийные, которые в свою очередь делятся на:

2.5.3.2.1 *Включенные в тариф* - те заявки, оказание услуг по которым внесены в список услуг указанных в Приложении № 1 и относятся к устранению неисправностей, касающихся общедомового имущества. (Приложение № 2 - текущий ремонт) или к услугам по обеспечению безопасности пребывания в жилом комплексе (такие как служба администраторов), а также при необходимости дополнительная уборка мест общего пользования.

2.5.3.2.2 *Гарантийные заявки* – заявки, связанные с устранением неисправностей имущества собственников по гарантийным обязательствам застройщика.

2.5.3.2.3 *Платные* - все остальные заявки, касающиеся имущества собственника, перечень которых описан в Прейскуранте предоставляемых услуг Управляющей Компании

2.5.4. Поступившие заявки регистрируются, с присвоением уникального номера. Далее Заявки обрабатываются менеджером и распределяются между техническими специалистами соответствующего профиля, с выдачей наряд-заказа, в котором прописаны: вид работ; используемый материал; ответственный мастер. После получения наряд-заказа специалист производит осмотр места неисправности, составляет акт, и устраняет ее, если это не требует закупки дополнительного материала. После выполнения заявки, собственник своей подписью подтверждает факт и качество ее выполнения

2.5.5. После устранения неисправности диспетчер делает отметку в журнале заявок об уточненной причине неисправности, времени устранения неисправности, Ф.И.О. сотрудника (-ков), устранявшего (-их) неисправность, причины, по которым неисправность не устранена в согласованные Сторонами сроки.

2.5.6. Если в результате неисправности есть основания для перерасчета стоимости услуг, оказываемых Управляющей организацией, составляется Акт в порядке, указанном в п. 7.4. настоящего Договора.

2.5.7. Если требуются работы непредвиденного характера, обязательные для обеспечения бесперебойного снабжения коммунальными услугами, пожарной, санитарной, технической безопасности собственников помещений, Управляющая организация устраняет данные неисправности за счет средств Собственника. Оплата указанных работ/услуг производится дополнительно к ежемесячным платежам предусмотренным в настоящем Договоре. Платежные документы выставляются на основании: актов осмотра, составленных Управляющей организацией совместно с собственниками помещений многоквартирного дома, договоров подряда/оказания услуг на производство указанных работ/выполнение услуг, актов выполненных работ/оказания услуг, документов подтверждающих оплату выполненных работ/оказанных услуг, наряд-заданий и актов на списание материалов при выполнении работ/оказании услуг хозяйственным методом (Управляющей организацией самостоятельно).

2.5.8. ***Сроки реагирования и выполнения заявок***

2.5.8.1 Аварийные – срок реагирования на данный вид заявок составляет не более 3-х часов, локализация аварийной ситуации должна проводиться немедленно, а при невозможности немедленной локализации, не позднее 12 часов с момента обращения.

2.5.8.2. Гарантийные – специалист УК, не долее 5 рабочих дней с момента поступления гарантийной заявки, согласовывает с собственником дату и время осмотра совместно с представителем Застройщика; все недостатки выявленные при осмотре фиксируются в Акте с указанием намеченной даты их устранения; если для устранения недостатков требуется привлечение сторонних специалистов, подрядных организаций, необходимо заказать дополнительное оборудование или выполнение работ носит сезонных характер, а также устранение не может быть выполнено по технологическим особенностям, то УК информирует об этом заявителя. Далее заявка передается на исполнение Застройщику;

2.5.8.3. Платные – все дефекты, деформации конструкций или оборудования, которые обнаруживаются после завершения гарантийного срока, устраняются в соответствии с регламентом выполнения эксплуатационных и платных заявок.

2.6.**Капитальный ремонт**

2.6.1. Перечень работ по капитальному ремонту приведен в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.6.2. Перечень обязательных услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, определяется в соответствии с действующим законодательством РФ (в том числе ст.166 Жилищного кодекса РФ).

2.6.3.В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

2.6.4. Управляющая организация обязана представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

2.6.5. Порядок и способ формирования фонда капитального ремонта определяются решением собственников, принятым на общем собрании собственников Многоквартирного дома. Решение о проведении капитального и ремонта также принимается на общем собрании собственников.

2.7.**Использование общего имущества Многоквартирного дома**

2.7.1.Передача в аренду, возмездное и безвозмездное пользование, размещение рекламы.

2.7.1.1.На основании решения общего собрания, принятого в порядке п.2.7 настоящего договора, Собственник вправе поручить Управляющей организации передать в аренду, безвозмездное и возмездное пользование, использование под размещение рекламы часть общего имущества Многоквартирного дома.

2.7.2.Доход, полученный от передачи в аренду, возмездное пользование, размещение рекламы общего имущества Многоквартирного дома, а также средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (Энергоэффективность, минимизация затрат на текущий ремонт, без потери качества), зачисляются в Фонд развития многоквартирного дома. Указанный Фонд создается и функционирует в соответствии с Положением о Фонде развития многоквартирного дома (Приложение №4 к настоящему Договору).

## III.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1.**Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложениями № 1,2,3,4,5,6 к настоящему Договору.

3.1.2. Принимать от собственников помещений оплату за услуги и работы Управляющей организации.

3.1.3. Предоставлять собственникам помещений Многоквартирного дома отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.4. На основании заявки Собственника направлять своего работника для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (-ям) Собственника.

3.1.5. Представлять на законных основаниях интересы Собственника и собственников Многоквартирного дома в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору

3.1.6. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) календарных дней до даты прекращения действия Договора, вновь выбранной управляющей организации, представителю Собственника.

3.2.**Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

3.2.2. Взыскивать с собственников Многоквартирного дома сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим договором.

3.2.3. По итогам отчетного года получать вознаграждение из средств Фонда развития Многоквартирного дома, в объеме и порядке установленном Положением Фонда развития Многоквартирного дома (приложение № 4 к Договору).

3.2.4. Размещать безвозмездно,соответствующие технические службы и места складирования инвентаря и материалов, необходимые для осуществления эксплуатации Многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом собственников Многоквартирного дома.

3.3.**Собственник обязан:**

3.3.1. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций Многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.2. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

3.3.3. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему договору, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

3.3.4. Соблюдать Правила проживания в Многоквартирном доме установленные Приложением № 5 к Договору.

3.4.**Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору принадлежащего Собственнику помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

## IV.СТОИМОСТЬ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. **Размер стоимости услуг** Управляющей организации определен сторонами в **Приложении №1** к настоящему Договору.

4.2. **Плата за услуги начинаетначисляться** с момента начала оказания услуг Управляющей организацией, действующей на основании договора управления, который заключается **при подписании «акта приема-передачи» помещения от Застройщика.**

4.3. Если при наступлении условий, согласованных в настоящем Договоре, Собственника отключают от соответствующей инженерной сети Многоквартирного дома, то за повторное подключение к указанной инженерной сети Собственник помещения оплачивает Управляющей организации плату за последующее подключение. Размер данной платы применительно к каждой инженерной сети согласовывается Собственником и Управляющей организацией.

4.4. **Изменение размера** стоимости услуг Управляющей организации (кроме платы за коммунальные услуги), предусмотренных настоящим Договором, возможно не ранее, чем (далее "Дата Начала Пересмотра Цен") **с первого января года следующего за годом заключения настоящего** Договора. После указанной Даты Начала Пересмотра Цен изменение размера стоимости услуг Управляющей организации, предусмотренных настоящим Договором, возможно одним из следующих способов:

4.4.1. В связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги на рынке города Санкт- Петербурга, инфляционными процессами, а также в связи с ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ, стоимость услуг Управляющей организации (кроме платы за коммунальные услуги) может быть увеличена Управляющей организацией в одностороннем порядке на основании положений ст.ст. 424; 709; 783 ГК РФ, в случае увеличения стоимости оказываемых услуг более чем на 10%. Повышение стоимости услуг на основаниях, не связанных с нормативными правовыми Актами, не может составлять более 10 % в годовом исчислении (за 365 календарных дней) относительно уровня текущего года.

4.4.2. По инициативе Управляющей организации стоимость услуг Управляющей организации (кроме платы за коммунальные услуги) **может быть увеличена**более, чем на 10 % в годовом исчислении (за 365 календарных дней) относительно уровня текущего года, исключительно **при условии обоснования Управляющей организацией такого увеличения иутверждения нового тарифа на общем собрании собственников** помещений Многоквартирного дома.

4.4.3. Дата изменения размера стоимости услуг Управляющей организации (кроме коммунальных услуг) фиксируется на 1-е число календарного месяца.

4.5. Плата за коммунальные услуги подлежит изменению Управляющей организацией в одностороннем порядке на основании утверждения ресурсоснабжающими организациями новых тарифов на поставку коммунального ресурса с даты утверждения новых тарифов.При этом увеличение размера платы может затрагивать только ту статью тарифа, которую затронуло такое увеличение.

4.6. Порядок расчетов:

4.6.1. Управляющая организация подготавливает Собственнику счет-квитанцию (далее о тексту - «Счет на оплату»), в котором указывает размер платежей, подлежащих внесению Собственником за отчетный месяц.

4.6.2. Счет на оплату за отчетный месяц готовится Управляющей организацией в срок до 15-го числа месяца, следующего за отчетным, и направляется Собственнику помещения в почтовый ящик и/или по электронной почте собственника, а также путем формирования определенного документа в «личном кабинете» на сайте Управляющей компании.

4.6.3. Счет на оплату должен быть оплачен Собственником не позднее 15 числа следующего месяца, (далее по тексту - «Срок оплаты»).

4.6.4. Если Собственник произвел оплату за отчетный месяц в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в Счете на оплату, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении Счета на оплату за следующий месяц.

4.6.5. Если Собственник произвел оплату за отчетный месяц в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в Счете на оплату за данный месяц, то Собственник считается нарушившим условия оплаты, и с момента истечения Срока оплаты до момента погашения Собственником помещения суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее по тексту - «Срок просрочки оплаты»).

4.6.6. Если к моменту составления соответствующего Счета на оплату произойдет официальное изменение тарифов на коммунальные ресурсы, однако такое изменение не будет учтено в выставленном Счете на оплату, Управляющая организация вправе произвести перерасчет стоимости коммунальных услуг с момента официального изменения указанных тарифов путем включения образовавшейся разницы в Счет на оплату за следующий месяц.

4.6.7. Неиспользование Собственником и иными лицами помещения не является основанием для невнесения платежей в оплату услуг Управляющей организации.

4.6.8. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организациейнеоговоренных настоящим Договором работ, возникших по объективным причинам, связанным с аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организацией, оплачиваются Собственником дополнительно.

4.7.Порядок расчетов по приборам учета определен разделом V настоящего договора.

## V. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ПРИБОРАМ УЧЕТА

5.1. Размер платы непосредственно за коммунальные услуги (включающей в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), определяется Приложением №1 к Договору, на основании Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлениями Правительства РФ (в частности в соответствии с Постановлением от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", Постановлением от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", Постановлением от 06.05.2011 N 354 (ред. от 26.03.2014) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов").

5.2. Управляющая организация самостоятельно производит фиксацию и учет показаний общедомовых приборов учета. Не реже 1 раза в месяц Собственник осуществляет снятие показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета, и передает их в Управляющую компанию (занесением в личный кабинет, в соответствующий раздел; в бумажном виде, в специально отведенный для этого ящик в помещении диспетчерской службы; отправкой по электронной почте на адрес uchet@kiproko.ru, с указанием своего адреса, номера помещения и номеров приборов учета, самих показаний). Раз в 6 месяцев Управляющая компания имеет права проверить правильность подачи данных и состояние/исправность приборов учета. Для этого Собственник, по согласованию с Управляющей компанией, предоставляет допуск в свое помещение для осмотра. В случае выхода из строя, истечения срока эксплуатации индивидуальных приборов учета, потребитель обязан предоставить Управляющей компании новый или проверенный прибор учета, а Управляющая компания обязана осуществить его ввод в эксплуатацию после ремонта или замены, без взимания платы с потребителя.

## VI. СДАЧА-ПРИЕМКА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И УСЛУГ

6.1. Сдача-приемка выполненных работ Управляющей организацией производится без подготовки Акта выполненных работ и услуг. Основанием для оплаты является Счет на оплату/квитанция, выставленный Собственнику, согласно раздела IV настоящего Договора. Оплата Счета на оплату является признанием Собственником факта, что работы и услуги выполнены Управляющей организацией качественно и в срок и что претензии к Управляющей организации отсутствуют.

6.2. При наличии претензий к качеству работ и услуг Собственник по факту их обнаружения должен обратиться в диспетчерскую Управляющей организации для составления Акта невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг), в соответствии с разделом VII настоящего Договора, который будет являться, в случае его доказанности, - основанием для перерасчета стоимости услуг Управляющей организации.

## VII. ОСНОВАНИЯ ОТВЕСТВЕННОСТИ СТОРОН, КОНТРОЛЬ

7.1. Основанием наступления ответственности Управляющей организации является Акт невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг).

7.2. Основанием ответственности Собственника является Акт неисполнения Собственником условий Договора.

7.3. Подготовка бланков Актов осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акты составляются в произвольной форме. В Акте должны быть обязательно указаны: дата составления, члены комиссии, невыполненные/ некачественно выполненные обязательства, согласно условиям договора, причины неисполнения обязательств, подписи членов комиссии.

7.4. Акт невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг) Управляющей организацией составляется комиссией, которая должна состоять из трех и более человек, включая уполномоченных представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника или его уполномоченных представителей, подрядной организации, ресурсоснабжающей организации, собственников других помещений многоквартирного дома.

7.5. Акт неисполнения Собственником условий Договора составляется комиссией, которая должна состоять из трех и боле человек, включая уполномоченных представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника или его уполномоченных представителей, подрядной организации, собственников других помещений Многоквартирного дома. При отказе Собственника от участия в комиссии, его отсутствии (при уведомлении Собственника), отказе подписать Акт и/или принять его, Акт составляется без участия Собственника и заверяется подписями двух и более Собственников помещений Многоквартирного дома. Данный Акт является основанием для наступления ответственности Собственника по настоящему Договору.

## VIII. ОТВЕСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон своих обязательств, вытекающих из настоящего Договора, а также виновных действий любой Стороны, виновная Сторона обязана возместить другой Стороне прямые убытки, причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением, а также виновными действиями.

8.2. **Ответственность Собственника:**

8.2.1. В случае нарушения Срока оплаты, установленного настоящим Договором (до 15 числа месяца, следующего за отчетным), Собственник оплачивает Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ от просроченной суммы за каждый день просрочки на день оплаты. Пени начисляются нарастающим итогом с включением начисленной суммы пени в сумму задолженности, на которую начисляется сумма пени.

8.2.2. В случае нарушения Срока оплаты, установленного настоящим договором (более 10 дней), Собственник уплачивает пени определенные законодательством РФ, за факт нарушения установленного Срока оплаты.

8.2.3. Управляющая организация вправе без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление услуг по настоящему Договору (в частности предоставление коммунальных услуг) в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по
которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их
локализации и устранения.

8.2.4. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в отношении конкретного Собственника через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) Собственника в случае:

а) нарушения Собственником установленного договором Срока оплаты. А именно, при наличии задолженности по оплате по оплате одной или нескольких услуг (в том числе коммунальных услуг), превышающей 2 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного
Собственником с Управляющей организацией и (или) при невыполнении условий такого соглашения;
б) проведения ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме;
в) выявления факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным
системам;
г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
д) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем и не согласованных с Управляющей организацией;
е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.
8.2.5. Если иное не предусмотрено федеральными законами, указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации, Управляющая компания при наличии вины Собственника вправе после предупреждения (в письменной форме) приостановить или ограничить предоставление услуг, в следующем порядке:
а) Управляющая организация направляет (в письменной форме) Собственнику уведомление о том, что в случае непогашения задолженности в течение 1 месяца с момента направления указанного уведомления, предоставление ему услуг (конкретной коммунальной услуги) может быть приостановлено и (или) ограничено. Перечень этих услуг прилагается к уведомлению, которое доводится до сведения Собственника путем вручения под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения) по указанному им почтовому адресу;
б) при непогашении задолженности в течение установленного в уведомлении срока Управляющая организация вправе ограничить предоставление указанных в уведомлении услуг с предварительным (за 3 суток) письменным извещением Собственника;
в) в случае непогашения образовавшейся задолженности и по истечении 1 месяца со дня введения ограничения предоставления услуг Управляющая компания имеет право приостановить предоставление коммунальных услуг, за исключением отопления, холодного водоснабжения и водоотведения, до погашения задолженности.
8.2.6. Приостановление или ограничение предоставления услуг/коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) не может считаться расторжением Договора. Приостановление или ограничение предоставления указанных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) собственникам, полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и Договором, не допускается.
8.2.7. В случае нарушения Собственником Правил проживания в Многоквартирном доме (Приложение № 5 к Договору) Управляющая организация вправе:
8.2.7.1. Взыскать с Собственника затраты Управляющей организации на устранение последствий неправомерных действий Собственника штрафы, размер и порядок взыскание которых определен Договором и протоколом общего собрания Собственников, применить иные установленные Договором и действующим законодательством санкции.
8.2.7.2. Приостановить производство ремонтных работ в помещении, в том числе путем ограничения допуска в помещение строительной (подрядной) бригады и/или транспорта (не принадлежащего Собственнику), следующего к помещению.
8.3.Ответственность Управляющей организации:
8.3.1.За неисполнение или ненадлежащее исполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему договору Собственник вправе требовать соразмерного уменьшения размера стоимости услуг Управляющей организации, а также возмещения ущерба, причиненного неисполнением Управляющей организацией своих обязательств.
8.3.2.Управляющая организация не несет ответственность за действия Энергоснабжающих организаций (поставщиков коммунальных ресурсов), коммунальные ресурсы которых потребляет Собственник, равно как не несет ответственности за возможный ущерб, который может возникнуть у Собственника в связи с нарушением вышеназванными организациями порядка поставки коммунального ресурса, в том числе в результате временного прекращения поставки коммунального ресурса и т.д., а также иных обязательств, возложенных на них действующим законодательством РФ.
8.3.3.Управляющая организация не несет ответственность за дефекты, выявленные собственником, которые являются гарантийными обязательствами Застройщика, равно как не несет ответственности за возможный ущерб, который может возникнуть у Собственника в связи с выявлениями вышеуказанных дефектов, а также иных обязательств, возложенных на него действующим законодательством РФ.

## IX. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАССТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников Многоквартирного дома, сроком на 3 года. Договор вступает в силу с момента его подписания в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между Сторонами до заключения настоящего Договора.
9.2. Собственники на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления, если докажут, что Управляющая организация не выполняет условия настоящего Договора.
9.3. Собственники в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора по истечении каждого последующего года со дня заключения настоящего Договора в случае, если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников принято решение о выборе или об изменении способа управления домом.
9.4. Договор может быть досрочно расторгнут сторонами в соответствии с действующим законодательством при наличии письменного извещения друг друга за два месяца до даты расторжения.
9.5. В случае расторжения Договора, Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.
9.6. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.
9.7. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
9.8. При отсутствии заявления одной из Сторон на расторжение Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

## X. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Почтовые уведомления, предусмотренные настоящим Договором, направляются заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам (далее по тексту - «Адреса»), указанным в разделе XII Договора.
10.2. В случае изменения у одной из Сторон контактной информации (адреса, эл.почты, телефонов), Стороны обязаны уведомить другу друга о таком изменении и подписать соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору, в котором указать изменения. До момента

уведомления и подписания такого дополнительного соглашения, уведомления, направленные по ранее согласованным Сторонами адресам, будут считаться надлежащим образом направленными.

10.3. Уведомления так же могут быть переданы уполномоченному представителю Стороны или Стороне под подпись, таким образом, чтобы можно было подтвердить факт и дату получения соответствующего уведомления уполномоченным представителем Стороны или Стороной.

10.4. Настоящий Договор подписан в двух идентичных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

10.5. С момента вступления в силу настоящего Договора, все предшествующие переговоры, условия и договоренности Сторон, касающиеся предмета настоящего Договора, утрачивают силу.

## XI. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1. Положение об установлении размера платы за содержание, обслуживание и ремонт помещений в многоквартирном доме Жилом комплексе .

Приложение №2. Перечень услуг по содержанию и текущему ремонту Многоквартирного дома.

Приложение №3. Перечень услуг по капитальному ремонту Многоквартирного дома.

Приложение №4. Положение о Фонде развития Многоквартирного дома.

Приложение №5. Правила проживания в Многоквартирном доме.

Приложение № 6. Состав и характеристика общегоимущества, передаваемого в управление Управляющей организации,

Приложение № 7. Границы балансовой и эксплуатационной ответственности.

## XII. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

| | |
|---|---|
| **Собственник:**<br>Фамилия_____<br>Имя _____<br>Отчество_____<br>Дата рождения _____<br>Паспорт _____<br>_____<br>_____<br>_____<br><br>Свидетельство о регистрации _____<br>_____<br><br>Контактный телефон _____<br><br>Электронная почта _____<br>Зарегистрирован _____<br>_____<br>_____<br>_____<br>Почтовый адрес _____<br>_____<br>_____<br><br>Подпись _____ | **Исполнитель:**<br>**ООО «КИПРОКО»**<br>Юридический адрес: 197110, Санкт-Петербург, ул. Малая Зеленина, дом 4 литер а, офис 39 помещение 1-н<br>**ОГРН** 1077847671109<br>**ИНН** 7805444234 **КПП** 780201001<br>**ОКПО** 82261635<br>**ОКТМО** 40<br>**ОКВЭД***74.7*; 31.10.9*; 31.20.9*; 40.10.5; *40.30.3*; 40.30.5; *41.00.2*; 81.10*; 46.42*; 46.49.43; *47.64.1*; 47.71.5; 47.91.1;*47.91.2*;47.91.3;*47.99.2;* 64.20.3<br>**Расчётный счёт** 40702810.2.55000020701<br>СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК,<br>Г. Санкт-Петербург<br>БИК 044030653<br>Корр. Счёт 30101810500000000653<br>телефон: (812) 920-05-90<br>www. kiproko.ru<br>info@kiproko.ru<br><br>Генеральный директор Цыганкова Е.В.<br><br>Подпись _____ |

**Приложение №1**

**№ _____/_____МР5-Упр**
**от «_____» _____ 2020 г.г.**

**Положение об установлении размера платы за содержание, обслуживание и ремонт помещений в многоквартирном доме.**

**1.Общие положения.**

Настоящее положение разработано в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", Приказом Минрегиона России от 27.06.2012 N 252 "Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме", Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 26.03.2014) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", с целью установления размеров платы по содержанию и обслуживанию помещений, расположенного по адресу : г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Малая Разночинная улица, дом 5, строение 1 (Строительный адрес: г. Санкт-Петербург, Большая Разночинная, дом 6, литера В).

В жилом комплексе устанавливаются следующие категории собственников:

- Собственники жилых помещений (квартир);
- Собственники нежилых помещений коммерческого использования;

Установленные настоящим Положением размеры платы за жилые помещение и коммунальные услуги для собственников, включая расчеты установленных размеров платы, основаны на анализе фактических расходов, подтвержденных договорами с обслуживающими и снабжающими организациями, собственной отчетностью, государственными тарифами.

Расчеты установленных размеров платы не учитывают индекс роста потребительских цен на платные услуги населению и динамику среднемесячной зарплаты граждан и устанавливаются на 2020-2021 год.

В соответствии со статьями 424; 709; 783 ГК РФ, размер платы может быть увеличен в течение действия тарифа в случае увеличения стоимости оказываемых услуг или стоимости коммунальных тарифов по фактически заключенным договорам более, чем на 10%. При этом увеличение размера платы может затрагивать только ту статью тарифа, которую затронуло такое увеличение.

Общая плата за жилые помещение и коммунальные услуги для собственников включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт (при условии принятия решения при голосовании);

3) плату за коммунальные услуги.

4) прочие услуги (телевидение, радио, видеонаблюдение и прочие услуги, необходимые для содержания конструктивных элементов МКД)

**3. Расчет платы за содержание, обслуживание и ремонт.**

В приведенной ниже таблице представлен расчет платы за содержание, обслуживание и ремонт для всех категорий собственников в пересчете на один квадратный метр соответствующего помещения.

# Тарифы на жилищные услуги

| НАИМЕНОВАНИЕ УСЛУГ | за кв. метр |
|---|---|
| **Содержание общего имущества** | **36,86** |
| ***В.т.ч Зарплата персонала:*** | **28,50** |
| ***В.т.ч затраты на сопутствующ.*** | **8,36** |
| **Затраты на специализированные орг-ии:** | **5,82** |
| В т.ч ТО АППЗ | 1,54 |
| В т.ч ТО ПЗУ | 1,54 |
| В т.ч ТО лифтов | 2,75 |
| **Дополнительные услуги** | |
| Аренда и замена ковров | 0,77 |
| ТО ворот | 1,03 |
| Текущий ремонт | 6,31 |
| Управление МКД | 5,05 |
| **ИТОГО тариф обязательный** | **55,84** |
| **Организация поставки коммунальных услуг, в том числе:** | |
| Холодное водоснабжение | По тарифам утвержденным полномочными органами исполнительной власти (руо./куб.м, руб./кв.м. руб./кВт.ч). Весь объем коммунальной услуги, представляемой на обшедомовые нужды, определенный исходя из показаний коллективного (о бше домов ого) прибора учета, ежемесячно распределяется в полном объеме между владельцами помещений пропорционально размеру обшей площади каждого помещения. |
| Водоотведение | |
| Отопление и ГВС(двукомпонентное) | |
| Электроснабжение | |

**Собственник** **Управляющая организация**

_____(_____) _____ (Цыганкова Е.В.)

м.п

**Приложение № 2**

**№ _____/_____МР5-Упр**
**от «_____» _____ 20____г.г.**

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ**
**ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**
**МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Малая Разночинная улица, дом 5, строение 1 (Строительный адрес: г. Санкт-Петербург, Большая Разночинная, дом 6, литера В)**

Содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома включает в себя комплекс работ и услуг по техническому обслуживанию инженерных коммуникаций и технических устройств, выполняемых в течение всего жизненного цикла здания постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью в целях поддержания его сохранности, обеспечения функционирования и надлежащего санитарно-гигиенического состояния.

**I. Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя:**

- услуги аварийного обслуживания;
- общие и частичные осмотры;
- работы и услуги по договорам со специализированными организациями (трубочистные работы, замер сопротивления изоляции проводов, поверка манометров, счетчиков, техническое обслуживание лифтов, газовых сетей и оборудования, ПЗУ, сбор и вывоз бытовых отходов, услуги по дератизации и др.);
- услуги и работы по санитарному содержанию помещений, являющихся общим имуществом (лестничные клетки, чердачные, подвальные и др. помещения), и придомовой территории.

1. К работам аварийного характера относятся:

- повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования многоквартирного дома во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
- засоры стояков и лежаков канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению многоквартирного дома;
- выходы из строя запорной, водозаборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий, приводящие к нарушению функционирования систем;
- поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;
- выход из строя оборудования электрических щитов, повреждение электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире.

Нижеуказанный перечень работ по аварийному обслуживанию является открытым и включает в себя, в том числе:

-Устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения.
- Незамедлительная ликвидация засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения внутри многоквартирного дома.
- Выполнение иных работ по аварийному обслуживанию, таких как:

а) водопровод и канализация:
-ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
-установка бандажей на трубопроводе;
-замена небольших участков трубопровода (до 2 м);
-ликвидация засора канализации внутри строения;
-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;
б) центральное отопление, горячее водоснабжение:
-ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;
-ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;
-ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
-смена небольших участков трубопровода (до 2 м);
-выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;
в) электроснабжение:
-замена (восстановление) неисправных участков электрической сети;
-замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;
-ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;
-замена плавких вставок в электрощитах;
г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:
-отрывка траншей;
-откачка воды из подвала;
-вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над вскрытыми трубопроводами;
-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;
-другие работы по аварийному обслуживанию.

2.Требования к содержанию общего имущества

В вестибюле подъезда, на лестничной клетке должен поддерживаться температурно-влажностный режим, соответствующий нормативным требованиям, путем регулярного проветривания, обеспечения исправности приборов отопления и влажной уборки лестничной клетки и вестибюля.
Работы по уборке вестибюля подъезда, лестничных клеток (влажная уборка, мытье лестниц, стен и окон) должны производиться с установленной периодичностью.

Вид и периодичность работ по уборке мест общего пользования (МОП)

| № п/п | Вид работ | Периодичность |
|---|---|---|
| 1 | Влажное подметание лестничных площадок и маршей первых этажей, в том числе холлы и коридоры | 5 раза в неделю |

| | | |
|---|---|---|
| 2 | Влажное подметание лестничных площадок и маршей со второго этажа, в том числе холлы и коридоры | 5 раза в неделю |
| 3 | Мытье лестничных площадок и маршей | 5 раза в неделю |
| 4 | Влажное подметание пола кабины лифта | Ежедневно |
| 5 | Влажная противна стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта | 5 раза в неделю |
| 6 | Мытье окон МОП | 1 раз в год |
| 7 | Уборка площадки перед входом в подъезд; очистка металлической решетки и приямка | 5 раз в неделю |
| 8 | Влажная протирка стен, дверей, плафонов и т.д. | По мере необходимости |
| 9 | Влажная протирка подоконников и отопительных приборов | 5 раза в неделю |

В чердачных помещениях, подвалах и технических подпольях должен обеспечиваться температурно-влажностный режим, исключающий конденсацию влаги на ограждающих конструкциях или появление плесени, путем проветривания и вентиляции через продухи (окна), обеспечения исправности изоляции трубопроводов системы отопления и других мер в зависимости от местных условий.

Захламление, загрязнение и затопление подвалов и технических подполий, лестничных клеток, чердачных помещений и других мест общего пользования не допускаются.

Подвалы, технические подполья должны быть защищены от проникновения животных: грызунов, кошек и собак.

Для предупреждения возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием жилого здания; при необходимости проводить дезинсекцию и дератизацию помещений.

Работы, выполняемые при уборке придомовой территорий, различаются в зависимости от сезона.

Зимняя уборка должна обеспечивать нормальное движение пешеходов и транспорта независимо от погодных условий. Зимняя уборка включает: подметание и сдвигание снега, устранение скользкости, удаление снега и снежно-ледяных образований. Очистка внутриквартальных проездов во время снегопада должна быть начата с окончанием снегопада и завершена не позднее 6-12 часов (в зависимости от класса территории) после завершения снегопада.

Летняя уборка включает: подметание пыли и сора с поверхности покрытий, поливку территории для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха, удаление мусора с газонов, мойку покрытий и полив зеленых насаждений.

В осеннее время помимо обычных уборочных работ производится подметание и сгребание листьев, очистка от мусора территорий, на которых зимой предполагается складировать снег.

Весной помимо обычных работ расчищаются канавы для стока талых вод к люкам и приемным колодцам ливневой сети и т.д.

Вид и периодичность работ по санитарному содержанию придомовой территории

| N п/п | Вид работ | Периодичность |
|---|---|---|
| 1 | Подметание снега (ручное) | 47 раз в сезон<br>(в среднем 1-2 раза в неделю) |
| 2 | Пескопосыпка ручная | 25 раз в сезон |
| 3 | Сдвигание снега (ручное) | 12 раз в сезон |
| 4 | Подметание территории в летний период | 75 раз в сезон |
| 5 | Уборка газонов зимой | 35 раз в сезон |
| 6 | Уборка газонов летом | 76 раз в сезон |
| 7 | Выкашивание газонов | 2 раза в сезон |
| 8 | Уборка скошенной травы | 2 раза в сезон |
| 9 | Очистка газонов от опавшей листвы | 1 раз в сезон |
| 10 | Уборка мусоросборной камеры | Ежедневно |

3.Требования к сбору и вывозу бытовых отходов

Вывоз бытового мусора осуществляется по договору между Управляющей организацией и специализированными организациями, имеющими специально оборудованный транспорт, подготовленный персонал и лицензию на право осуществления этой деятельности.

Крупногабаритный мусор - отходы потребления и хозяйственной деятельности (бытовая техника, мебель и др.), утратившие свои потребительские свойства, загрузка которых в контейнеры для сбора твердых бытовых отходов не представляется возможной, складируется в специально отведенных для этого местах и вывозится транспортом специализированной организации по мере его накопления.

Неутилизируемые отходы, образующиеся при строительстве, ремонте, реконструкции помещений и зданий, вывозятся транспортом строительной (ремонтной) организации на специальные полигоны или сооружения для их обезвреживания и (или) захоронения.

Управляющая организация обязана контролировать соблюдение своевременности вывоза бытового мусора и состояние контейнеров (исправность и мытье в установленные нормативными документами сроки).

Сбор жидких отходов в неканализованных домовладениях, в том числе емкостями для сбора, и порядок их очистки установлены соответствующими нормативными документами.

4.Периодичность проведения осмотров и текущих ремонтов лифтов

| N п/п | Виды периодических осмотров и текущих ремонтов | Периодичность |
|---|---|---|
| 1 | ЕТО - ежесуточный осмотр<br>(проводится на лифтах, которые не оборудованы устройствами автоматического контроля, выключателей<br>ДК и ДШ) | Не реже одного<br>раза в сутки |
| 2 | ТР - месячный<br>(проводится на всех типах лифтов) | Не реже одного<br>раза в месяц |
| 3 | ТР-1 - квартальный<br>(проводится на всех типах лифтов) | Не реже одного<br>раза в квартал |
| 4 | ТР-2 - полугодовой<br>(проводится на всех типах лифтов) | Не реже одного<br>раза в полугодие |

| | | |
|---|---|---|
| 5 | ТР-2 - полугодовой<br>(проводится на всех типах лифтов) | Не реже одного<br>раза в полугодие |
| 6 | ТР-3 - годовой<br>(проводится на всех типах лифтов) | Не реже одного<br>раза в год |

Техническое обслуживание и ремонт лифтов, установленных в доме, осуществляется по договору со специализированной организацией, которая обеспечивает: содержание лифтов в исправном состоянии и безопасную их эксплуатацию путем надлежащего обслуживания, неукоснительного осуществления системы планово-предупредительных ремонтов, своевременного производства диагностического обследования лифтов, отработавших нормативный срок службы.

**II. Текущий ремонт общего имущества дома**

Текущий ремонт включает работы неотложного характера, а также планово-предупредительный ремонт, формируемый на основании технических осмотров общего имущества дома, в соответствии с объемом поступивших платежей Собственников и других категорий граждан.

Текущий ремонт общего имущества жилого дома (помещения и инженерные коммуникации) включает:

- систему технических осмотров жилых зданий;
- техническое обслуживание;
- аварийное обслуживание;
- текущий ремонт;
- подготовку к сезонной эксплуатации.

1. Периодичность технических осмотров

| № п/п | Конструктивные элементы: отделка, домовое оборудование | Профессия осматривающих рабочих | Расчетное количество осмотров в год |
|---|---|---|---|
| 1 | Вентиляционные каналы | Специализированная организация | 2 |
| 2 | Холодное и горячее водоснабжение канализация мест общего пользования<br>Поливочные наружные устройства (краны, разводка)<br>Система внутреннего водоотвода с крыш зданий | Слесарь-сантехник<br>Слесарь-сантехник<br>Слесарь-сантехник | 2<br>1<br>2 |
| 3 | Центральное отопление | Слесарь-сантехник | 2 |
| 4 | Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений | Электромонтер | В соответствии с договором, но не менее 2 раз |
| 5 | Осмотр электрической сети, в том числе рас паянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины | Электромонтер | В соответствии с договором, но не менее 2 раз |

2. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров

2.1.Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации

2.2.Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывкой трубопроводов и отопительных приборов.

2.3.Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др. в помещениях общего пользования).

2.4.Прочистка канализационного лежака.

2.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

2.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

2.7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

2.8. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

3.Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период

3.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

3.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

3.3. Снятие доводчиков на входных дверях.

3.4. Консервация системы центрального отопления.

3.5. Ремонт отмостки.

3.6. Устройство дополнительной сети поливочных систем.

4. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

4.1. Замена разбитых стекол окон, балконных дверей и дверей вспомогательных помещений.

4.2. Утепление оконных проемов.

4.3. Утепление чердачных перекрытий, трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

4.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

4.5. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

4.6. Прочистка и утепление дымовентиляционных каналов.

4.7. Консервация поливочных систем.

4.8. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

4.9. Ремонт и укрепление входных дверей, дверей вспомогательных помещений, дверей и решеток чердачных и подвальных помещений, дверей и решеток лифтовых шахт.

4.10. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

4.11. Удаление с крыш снега и наледей.

4.12. Выполнение мероприятий по подготовке ИТП к работе в отопительный сезон с подписанием акта готовности с теплоснабжающей организацией и Администрацией Петроградского района.

5. Перечень планируемых работ по текущему ремонту

1. Фундаменты.

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия.

Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска.

4. Крыши.

Устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки.

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования.

9. Внутренняя отделка.

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, других общедомовых вспомогательных помещениях. Ликвидация последствий протечек (не по вине проживающих).

10. Центральное отопление.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.

11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

12. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

13. Специальные общедомовые технические устройства.

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником жилищного фонда (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованным государственными надзорными органами.

14. Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмостки, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, помещений для контейнеров-мусоросборников.

**Собственник** **Управляющая организация**

**_____(_____)** _____ (Цыганкова Е.В.)

м.п

**Приложение № 3**

**№ _____/_____МР5-Упр**
**от «_____» _____ 2020 г.г.**

**Перечень услуг по капитальному ремонту Многоквартирного дома**

1. Обследование жилого здания (включая сплошное обследование) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).
2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилого здания (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).
3. Модернизация жилого здания при его капитальном ремонте:
   - замена теплопроводов и тепловых пунктов;
   - монтаж и установка крышных и иных автономных источников теплоснабжения;
   - оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м, устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных;
   - полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения (в т.ч. с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д. и запретом на установку стальных труб);
   - устройство лифтов, мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 15 м и выше;
   - перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение;
   - подключение к радиотрансляционной сети;
   - устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления;
   - диспетчеризация отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования;
   - благоустройство дворовой территорий (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок). Ремонт крыши, фасада, стыков полносборных зданий до 50%.
4. Утепление жилого здания (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).
5. Замена внутриквартальных инженерных сетей.
6. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей).
7. Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.
10. Ремонт встроенных помещений в здании.

**Собственник** **Управляющая организация**

**_____(_____)** _____(Цыганкова Е.В.)

м.п.

**Приложение № 4**

**№ _____/_____МР5-Упр**
**от «_____» _____ 2020 г.г.**

**Положение о Фонде развития Многоквартирного дома**

**Цели:** создание безопасных и благоприятных условий проживания в многоквартирном доме, повышения качества жилья, его стоимости и рыночной привлекательности, Управляющая компания, в соответствии с положениями договора на управление многоквартирным жилым домом, заключаемым между ею и собственником, создает Фонда развития многоквартирного дома.

**Средствами,** служащими для формирования Фонда развития многоквартирного дома на расчетном счете Управляющей компании в течение календарного года, являются:
Ежемесячный доход:

1) полученный от передачи в аренду,
2) возмездное пользование,
3) размещения рекламы,
4) использования общего имущества

Жилого комплекса г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Малая Разночинная улица, дом 5, строение 1 (Строительный адрес: г. Санкт-Петербург, Большая Разночинная, дом 6, литера В), в размере 100 (Ста) процентов от общей суммы полученного дохода;

Конкретные цели использования средств Фонда развития многоквартирного дома определяются положениями договора на управление многоквартирным жилым домом, заключаемым между собственником и Управляющей компанией, в том числе Положением о фонде развития многоквартирного дома.

На протяжении календарного года, Управляющая компания при необходимости может расходовать средства Фонда развития многоквартирного дома в соответствии с указанным Положением о фонде развития многоквартирного дома, отчитываясь по итогам года перед собственниками путем предоставления отчета об использовании указанных средств (с приложением необходимых документов).

По итогам календарного года, неизрасходованные средства Фонда развития многоквартирного дома распределяются следующим образом:

- 90 (Девяносто) процентов средств сохраняются для использования на цели Фонда развития многоквартирного дома в следующем году;
- 10 (Десять) процентов средств является вознаграждением Управляющей компании (не входящим в плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом) и расходуются Управляющей компанией по своему усмотрению.

**Порядок принятия решения об использовании средств Фонда:**

1. При использовании денежных средств Фонда на цели, определенные в настоящем Положении, решение принимается совместно единоличным исполнительным органом Управляющей организации и Советом дома.
2. При использовании денежных средств Фонда на иные цели, не определенные в настоящем Положении, решение об использовании средств Фонда принимается Общим собранием собственников, путем утверждения сметы на очередной год, или путем утверждения решения сформированного и представленного Управляющей организацией на утверждение Общим собранием собственников многоквартирного дома.

**Цели использования денежных средств Фонда:**

- Благоустройство и озеленение придомовой территории
- Покупка малых архитектурных форм: скамейки, урны, осветительные приборы, ограждения, детские площадки и т.д.
- Проведение мероприятий по энергосбережению: установка приборов учета, датчиков движения, экономичных осветительных приборов и т.д.
- Улучшение качества и благоустройства подъезда: установка домофона, дверей в подъезде, утепление окон и прочее
- Устранение аварийных и неотложных ситуации, не профинансированных собственниками многоквартирного дома
- Проведение мероприятий для улучшения качества жизни в жилом комплексе: установка новогодней елки, украшение общедомовых территорий в праздники, организация праздников для детей комплекса и т.д.

Все имущество, приобретенное за счет средств Фонда, является Общим имуществом многоквартирного дома.

**Собственник** **Управляющая компания**

**_____(_____)** **_____ (Цыганкова Е.В.)**

**Приложение № 5**
**№ _____/_____БР5-Упр**
**от «_____» _____ 2020 г.г.**

**Правила проживания в Многоквартирном жилом доме по адресу:**
**г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Малая Разночинная улица, дом 5, строение 1**
**(Строительный адрес: г. Санкт-Петербург, Большая Разночинная, дом 6, литера В)**

## 1. Основные понятия.

**Правила** - настоящие Правила проживания в многоквартирных жилых домах, находящихся в управлении ООО «КИПРОКО» (далее – «Жилые дома») разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ,Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, утверждёнными Постановлением Правительства РФ №25 от 21.01.2006 г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.и другими нормативными актами, регулирующими жилищные правоотношения.

**Управляющая организация** – Общество с ограниченной ответственностью «КИПРОКО». **(УК)**

**ДС** – Диспетчерская Служба Управляющей организации.

**Проживающие** – собственники отдельных жилых и нежилых помещений, арендаторы, наниматели и иные пользователи жилых и нежилых помещений в Жилом доме.

## 2. Сфера действия настоящих Правил.

Правила распространяются на всех Проживающих в жилых домах, а также на сотрудников Управляющей организации.

Правила устанавливают порядок проживания в Жилом доме, порядок пользования жилыми и нежилыми помещениями в Жилом доме, порядок использования и содержания общего имущества в Жилом доме, порядок внесения обязательных платежей, порядок разрешения аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования в Жилом доме, а также ответственность за невыполнение Правил.

## 3. Пользование жилыми и нежилыми помещениями.

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

Жилые помещения в Жилом доме используются исключительно для проживания. Жилое помещение может быть использовано для осуществления надомной работы или иной деятельности, если таковая не затрагивает интересы других Проживающих, не нарушает действующее законодательство и требования, которым должно отвечать жилое помещение.

3.2. Нежилое помещение, принадлежащее Проживающему на праве собственности, используется в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Проживающие не вправе менять назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе, как в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Содержание домашних животных в Жилом доме допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания домашних животных. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается. Запрещается разводить животных внутри жилого либо нежилого помещения в коммерческих целях.

3.5. Проживающий обязан содержать принадлежащее ему жилое или нежилое помещение в чистоте и порядке.

3.6. Проживающий обязан обеспечивать сохранность жилых и нежилых помещений, бережно относиться к занимаемому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием.

3.7. Балконы и лоджии должны содержаться в чистоте. Запрещается загромождать балконы и лоджии вещами, оборудованием и т.п., особенно с фасадной стороны домовладения.

Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже.

Сушка белья также осуществляется только внутри балкона или лоджии. Запрещается сушка белья за пределами балкона или лоджии.

Строго запрещается выброс мусора, чистка половиков, белья и т.п. из окон, с балконов и лоджий, а также на лестничную клетку и другие общие помещения многоквартирного дома.

Запрещается сбрасывать пепел при курении из окон, с балконов и лоджий.

Запрещается хранение в помещениях Жилого дома взрывчатых, токсичных и иных опасных веществ и предметов.

3.8. Порядок переустройства помещений в Жилом доме:

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

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

- перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов,
- устройство вновь и переустройство существующих туалетов, ванных комнат, вентиляционных каналов,
- прокладку новых или – замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

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

- перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проёмов,
- разукрупнение многокомнатных квартир,
- устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счёт вспомогательных помещений, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

3.8.4. Переустройство помещений допускается с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления, на основании принятого им решения с обязательным уведомлением Управляющей организации.

3.8.5. Работы по переоборудованию и переустройству помещений должны производиться организациями, имеющими допуск на право производства строительно-монтажных, специальных отделочных работ (допуск должна быть представлен в Управляющую организацию до начала

производства работ), под руководством квалифицированного и ответственного специалиста. Рекомендуется проведение технического контроля со стороны Управляющей организации путём заключения договора технического контроля и составления Акта на производство скрытых работ (если таковые работы проводятся) между собственником помещения, в котором производятся вышеуказанные работы и Управляющей организацией.
3.8.6. Запрещается производство работ:

- в воскресные и праздничные нерабочие дни;
- сопряженных с шумом, ранее 9.00 и заканчивать их позднее 19.00 часов;
- с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибраций;
- без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен и потолков;
- с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования;
- с использованием пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов.

3.8.7. Не допускается изменение функционального назначения помещений: жилых комнат, кухонь и санузлов (кухня или санузел над жилой комнатой или наоборот).
3.8.8. Проживающий, желающий осуществить ремонт принадлежащего ему помещения, пользуясь услугами Управляющей организации, подает об этом заявку за 15 дней до начала ремонта. Между сторонами заключается договор, в котором оговариваются условия осуществления ремонта.
3.8.9. Проживающий, допустивший самовольное переустройство помещений, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние. В случае невыполнения этого требования Управляющая организация может инициировать подачу искового заявления в суд, а в случае представления опасности для других проживающих заявление в прокуратуру о возбуждении уголовного дела.
3.8.10. Не допускается выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений в доме либо создающих повышенный шум и вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других помещениях.
3.9. Уровень шума внутри домовладения не должен превышать установленных нормативами величин. Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя других Проживающих. С 22.00 до 7.00 часов должна соблюдаться тишина.
3.10. Проживающие обязаны допускать в занимаемое помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нём, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.
3.11. Ежегодно, в заранее определённые сроки, Управляющая организация проводит осмотр жилых и нежилых помещений с целью определения состояния сантехнического и инженерного оборудования помещений.
3.12. В случае невозможности проведения Управляющей организацией профилактических осмотров и мероприятий по техническому обслуживанию домовладения и помещений, Проживающий несёт всю полноту ответственности за возможное причинение вреда имуществу и здоровью третьих лиц.

## 4. Пользование общим имуществом в многоквартирном доме:

4.1. Проживающим запрещается:

- использовать чердаки, технические этажи, венткамеры и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов;
- снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации. Производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, стационарной автоматической установки пожаротушения, системы дымоудаления, системы оповещения и управления эвакуацией). Уменьшение зоны действия автоматической пожарной сигнализации или автоматической установки пожаротушения в результате перепланировки допускается только при дополнительной защите объемов помещений, исключенных из зоны действия указанных выше автоматических установок, индивидуальными пожарными извещателями или модульными установками пожаротушения соответственно;
- загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами двери, люки на балконах и лоджиях, переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы;
- проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других ЛВЖ и ГЖ, а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;
- оставлять неубранным промасленный обтирочный материал;
- устанавливать глухие решетки на окнах и приямках у окон подвалов, за исключением случаев, специально оговоренных в нормах и правилах, утвержденных в установленном порядке;
- остеклять балконы, лоджии и галереи, ведущие к незадымляемым лестничным клеткам;
- устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые (чуланы), а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы. Под лестничными маршами в первом и цокольном этажах допускается устройство только помещений для узлов управления центрального отопления, водомерных узлов и электрощитовых, выгороженных перегородками из негорючих материалов;
- устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир.

4.2. Проживающие не вправе устанавливать телевизионные и иные антенны и устройства, кондиционеры, электрические и телефонные провода на стенах или крыше дома, в других местах относящихся к общему имуществу в доме, а также в иных местах, если вышеуказанные устройства нарушают фасад или внешний облик здания.

4.3. Места общего пользования, а также иные объекты общего имущества в доме используются для обеспечения Проживающих теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены.

4.4. Проживающие обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила: соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; производить чистку одежды, ковров и т.п. в местах, определяемых Управляющей организацией. Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, а также загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования.

Запрещается вывешивать объявления на лестничных клетках, лифтах, дверях и т.д. Для вывешивания объявлений, касающихся деятельности Управляющей организации, ей должно быть определено место, о котором уведомляются все Проживающие. Объявление должно быть снято после его использования.

4.5. Парковка транспортных средств, производится в специально отведенных для этой цели местах. Запрещается парковка транспортных средств на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарного оборудования и иных местах не

предназначенных для этой цели. В случае нанесения ущерба общему имуществу в доме при пользовании транспортным средством, владелец транспортного средства обязан компенсировать за свой счёт ремонт поврежденных объектов общей собственности.

Запрещается мойка транспортных средств и их ремонт во всех вышеперечисленных местах.

В случае длительного отсутствия владельца транспортного средства (отпуск, командировка и т.д.) последний обязан хранить транспортное средство в гараже или на стоянке вследствие ограниченного места для парковки.

4.6. Проживающие обязаны бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме и не допускать его порчи или загрязнения. Строго запрещается сброс или складирование (в т. ч. временное) мусора где-либо, кроме специально установленных для этих целей контейнеров или накопителей. Бытовой мусор допускается выбрасывать в контейнер, и оплата его вывоза входит в перечень коммунальных услуг оплачиваемых Проживающими.

Вывоз строительного мусора оплачивается Проживающими дополнительно по действующим на соответствующий период расценкам.

Проживающие обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать её загрязнения.

## 5. Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования.

5.1. В случае обнаружения Проживающим неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в Управляющую организацию или ДС.

5.2. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны Проживающего последний обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлён как Управляющей организацией, так и самим проживающим по согласованию сторон.

5.3. Проживающему необходимо придерживаться следующих правил при устранения неисправностей инженерного оборудования.

5.3.1. Утечка воды внутри помещения:

- перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода;
- если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом слесарю-сантехнику;
- вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения; не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован;
- не производить самостоятельно ремонтные работы.

5.3.2. Затопление помещения извне: установить источник затопления: если это крыша - необходимо уведомить об этом Управляющую организацию и предохранить вещи от порчи; если это помещение, расположенное над Вашим помещением - немедленно связаться с собственником данного помещения для предотвращения утечки, в случае отсутствия собственника помещения - связаться с Управляющей организацией.

5.3.3. Неисправность электросети:

- установите, повреждена ли электросеть только в Вашем помещении;
- если произошло полное повреждение электросети – вызовите аварийную службу; если произошло повреждение участка электросети – проверьте распределительный щит, не выбило ли на нем пробки, пригласите электрика, если невозможно ликвидировать аварию самостоятельно; если в помещении произошла крупная авария, необходимо вызвать аварийную службу.

5.4. В случае возникновения опасности для жилого либо нежилого помещения в отсутствие Проживающего (поломка оборудования, пожар и другая аварийная ситуация) комиссия, в состав которой входит Управляющая организация, берёт на себя ответственность за открытие помещения, в соответствии с заключённым с Проживающим Договором управления.

5.5. Каждому Проживающему необходимо соблюдать следующие меры безопасности:

- никогда не оставляйте дверь Вашего помещения открытой;
- не оставляйте автомобили открытыми;
- не оставляйте автомобили вблизи дома, во избежание падения наледи с крыши, частей строительных конструкций Жилого дома;
- старайтесь давать меньше поводов для установления Вашего отсутствия в помещении – обеспечьте ежедневное изъятие корреспонденции из почтового ящика;
- не храните ценные вещи на балконе или лоджии;
- не позволяйте чужим людям входить в ваш дом, остерегайтесь приглашать незнакомых людей в квартиру, не установив их личности, в случае возникновения сомнений сообщите об этом в диспетчерскую, либо сотрудникам охраны, либо в полицию;
- при установлении в Вашем доме подозрительных лиц немедленно сообщите об этом сотрудникам охраны, либо в полицию.

5.6. Про всем вопросам, возникающим у Проживающего, он может обратиться в Управляющую организацию.

## 6. Ответственность за несоблюдение Правил.

6.1. При несоблюдении Правил Проживающие несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил является Акт, составленный уполномоченным представителем Управляющей организации в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать Проживающие.

6.2. Нарушение настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации жилых домов, жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка жилых домов, жилых и нежилых помещений, использование их не по назначению, порча жилых домов, жилых и нежилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет уголовную, административную или иную ответственность в соответствии с законодательством РФ и Договором управления.

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

6.4. В соответствии со статьёй 293 ГК РФ, если собственник жилого помещения использует его не по назначению, а также осуществляет самовольное переустройство занимаемого помещения, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, Управляющая организация может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению, либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, Управляющая организации может инициировать подачу искового заявления в суд о продаже с публичных торгов жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

**Собственник** **Управляющая организация**

_____(_____) _____(Цыганкова Е.В.)

м.п.

**Приложение №6**

**№ _____/_____МР5-Упр**
**от «_____» _____ 2020 г.г.**

**Состав общего имущества многоквартирного дома**
**расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Малая Разночинная улица, дом 5, строение 1**
**(Строительный адрес: г. Санкт-Петербург, Большая Разночинная, дом 6, литера В)**

| Наименование элементов | | Описание элементов | Техническое состояние элементов общего имущества |
|---|---|---|---|
| **№№** | **Общие данные** | | |
| 1 | Адрес объекта | *г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Малая Разночинная улица, дом 5, строение 1* | |
| 2 | Назначение объекта | *Многоквартирный жилой дом* | |
| 3 | Год постройки | *2019* | |
| | **Конструктивные элементы здания** | | |
| 4 | Тип фундамента | *Бутовый в монолитной железобетонной обойме и монолитная фундаментная плита с балками (ребрами)* | |
| 5 | Конструктивная схема здания | *Пустотелый кирпич, монолитный железобетон* | |
| 6 | Количество и высота этажей | *6 этажей* | |
| 7 | Материал фасадных стен | *Пустотелый кирпич, монолитный железобетон* | |
| 8 | Материал перекрытий | *Пустотелый кирпич, монолитный железобетон* | |
| 9 | Материал внутренних перегородок | *Пустотелый кирпич, монолитный железобетон* | |
| 10 | Тип и материал кровли | *Металлическая фальцевая* | |
| | **Общие характеристики здания** | | |
| 11 | Площадь объекта (общая/полезная), (м2) | -- | |
| 17 | Площадь, сдаваемая в аренду (м2) | -- | |
| 18 | Площадь общественных зон (м2) | -- | |
| 19 | Площадь технических помещений (м2) | --- | |
| 20 | Площадь прилегающей территории (м2) | --- | |
| 21 | Площадь газонов (м2) | -- | |
| 22 | Площадь мощения (м2) | -- | |
| 23 | Площадь парковочных мест с проездами (прилегающая территория) (м2) | - | |
| 24 | Площадь витражного остекления фасада (м2) | -- | |
| 25 | Площадь фасада (м2) | -- | |
| 26 | Площадь внутренних стеклянных перегородок (м2) | - | |
| 28 | Площадь кровли (м2) | --- | |
| | **Инженерные системы** | | |
| | **Наружные коммуникации** | | |
| 29 | Электрокабель | ------ | |
| 30 | Теплосеть (dy) | ---- | |
| 31 | Водопровод (dy) | --- | |
| 32 | Канализация (хозяйственно-бытовая) (dy) | --- | |
| 33 | Ливневые стоки (dy) | -- | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | **Отопление** | | |
| 34 | Потребляемая тепловая мощность, (Гкал/час) | ---- *Гкал/час* | |
| 35 | Тип внутренней системы отопления (одно- или двухтрубная, открытая или замкнутая) | --- | |
| 36 | Количество стояков | ---- | |
| 37 | Магистрали (материалы) | *ст. труба* | |
| 38 | ИТП | *есть* | |
| 39 | Насосное оборудование ИТП | | |
| 40 | Водоподогреватели | ---- | |
| 41 | Аккумуляционные баки | --- | |
| 42 | Узел учета | --- | |
| 43 | Радиаторы (тип, материалы, фирма производитель) | ---- | |
| | **Водоснабжение и канализация** | | |
| 44 | Среднемесячное водопотребление | - | |
| 45 | Водомерный узел, тип водосчётчиков | ---- | |
| 46 | Горячее водоснабжение | -- | |
| 47 | Расположение подающего трубопровода (верхнее или нижнее), предусмотрена ли закольцовка или раздельное отключение отдельных участков | ---- | |
| 48 | Материал трубопроводов магистральных/стояковых/подводящих | --- | |
| 49 | Тип канализации (раздельная или общесплавная) | --- | |
| 50 | Тип водостоков ливневой канализации, их количество | ---- | |
| 51 | Количество унитазов/умывальников/писуаров | - | |
| 52 | Душевые кабины, биде, др. санитарные приборы, количество | - | |
| 53 | Насосная ХВС | -- | |
| 54 | Жироуловители | -- | |
| 55 | Канализационные насосные станции | - | |
| 56 | Дренажные насосные станции | -- | |
| 57 | Дренажные приямки | -- | |
| 58 | Дренажи пристенные | -- | |
| | **Электроснабжение** | | |
| 59 | Установленная мощность | ---*Квт* | |
| 60 | Разрешенная мощность | -- | |
| 61 | Уровень получаемого напряжения (10; 6; 0,4)кВ | ----*кВ* | |
| 62 | Категория электроснабжения | -- | |
| 63 | Количество ЩС, ЩО, ЩР, ЩУ | --- | |
| 64 | Среднемесячное электропотребление | - | |
| 65 | ТП (оборудование) | *нет* | |
| 66 | ГРЩ (оборудование) | | |
| 67 | АВР (оборудование) | | |
| 68 | Количество, сечение, материал питающих вводов | | |
| 69 | Материалы проводки | --- | |
| 70 | Количество светильников (люминесцентных/накаливания) | -- | |
| | **Вентиляция** | | |
| 71 | Общая производительность приточной вентиляции ($м^3$/ч) | --- | |
| 72 | Мощность электрическая, кВт | ---- *кВт* | |
| 73 | Кратность воздухообмена | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 74 | Оборудование приточной вентиляции | | |
| 75 | Производители оборудования | | |
| 76 | Общая производительность вытяжной вентиляции, ($м^3$/ч) | | |
| 77 | Мощность электрическая, кВт | | |
| 78 | Кратность воздухообмена | | |
| 79 | Оборудование вытяжной вентиляции | | |
| 80 | Производители оборудования | | |
| 81 | Превышение производительности вытяжных установок над приточными | - | |
| 82 | Тепловые завесы водяные (шт.) | - | |
| 83 | Тепловые завесы электрические (шт.) | - | |
| 84 | Грузоподъемность | *-- лифта по ---кг,* -- | |
| | **Системы пожарной безопасности** | | |
| 85 | Пожарный водопровод | -- | |
| 86 | Система пожарной сигнализации | --- | |
| 87 | Система дымоудаления | -- | |
| 88 | Производительность системы дымоудаления (м3/ч) | | |
| 89 | Мощность электрическая СДУ, кВт | | |
| 90 | Оборудование Системы дымоудаления | | |
| 91 | Фирма производитель СДУ | | |
| 92 | Система подпора воздуха | | |
| 93 | Производительность системы подпора (м3/ч) | | |
| 94 | Мощность электрическая СПВ, кВт | | |
| 95 | Оборудование Системы подпора воздуха | | |
| 96 | Фирма производитель СПВ | | |
| 97 | Пожаротушение (порошок/вода/газ), защищаемая площадь | -- | |
| 98 | Насосная пожаротушения | - | |
| 99 | Спринклера, пожарные краны | - | |
| 100 | Система оповещения о ЧС (СОУЭ) | -- | |
| | **Другие инженерные системы** | | |
| 101 | Газоснабжение | - | |
| 102 | Автоматизированная диспетчерская система | -- | |
| 103 | Система доступа | - | |
| 104 | Видеонаблюдение | -- | |
| 105 | Система автоматической парковки | - | |
| 106 | Автоматические распашные двери, ворота | -- | |
| 107 | Структурированные кабельные сети | -- | |
| 108 | Телевидение | -- | |
| 109 | Телефон | -- | |
| 110 | Радио | -- | |

**Собственник** **Управляющая организация**

_____**(**_____**)** _____(Цыганкова Е.В.)

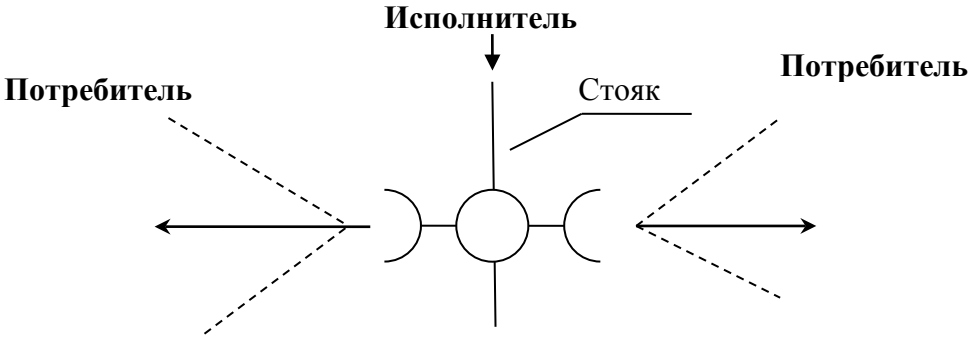
**Приложение № 7**

**№ _____/_____МР5-Упр**
**от «_____» _____ 2020 г.г.**

**А К Т**
**разграничения границ балансовой и эксплуатационной ответственности**

**Границей ответственности по канализации**

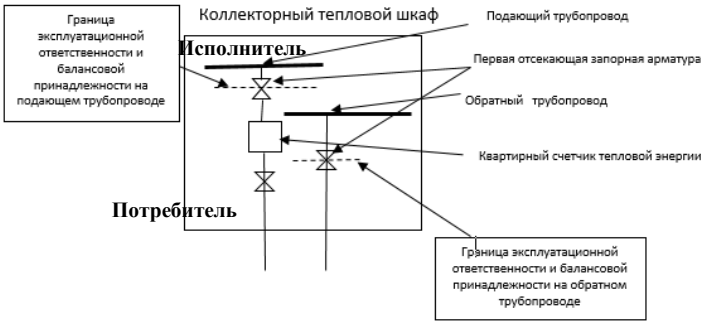
Является точка присоединения отводящей трубы канализации квартиры к тройнику транзитного стояка домового водоотведения.
Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри квартиры обслуживает потребитель.
Крестовину транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает исполнитель.




Граница раздела обслуживания по канализации между исполнителем и потребителем обозначена ----------

**Границей ответственности по теплоснабжению**

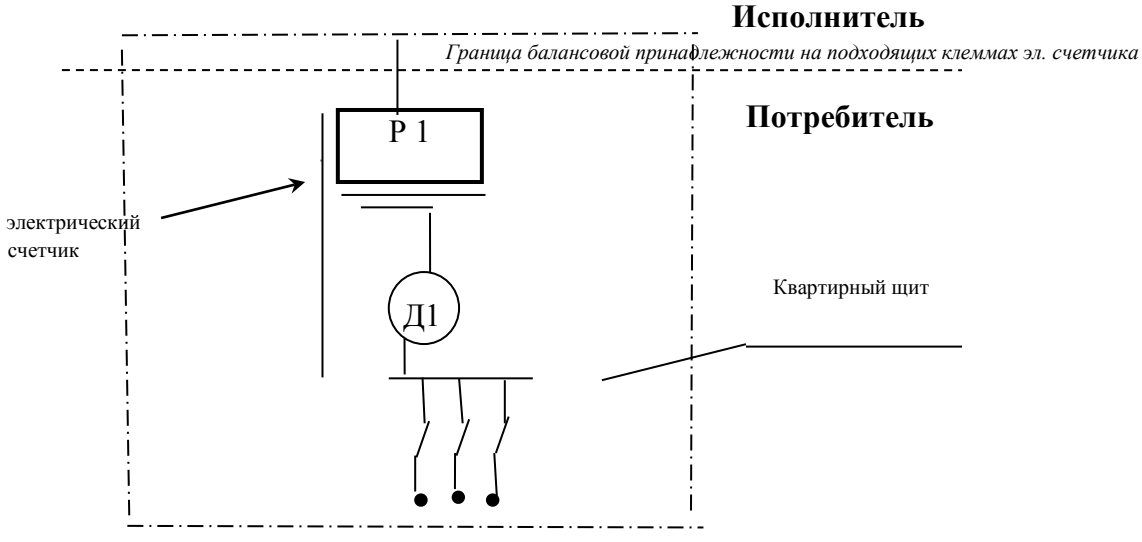
Являются точки первого резьбового соединения на подводящих и отводящих трубах от транзитных стояков отопления системы теплоснабжения дома к радиаторам отопления квартиры.
Подводящие и отводящие трубы и радиаторы отопления квартиры обслуживает потребитель.
Транзитный стояк отопления, подводящие и отводящие трубы системы теплоснабжения внутри квартиры обслуживает исполнитель.




Граница раздела обслуживания по теплоснабжению между исполнителем и потребителем обозначена ----------

**Границей ответственности по электроснабжению**

Являются точки крепления на клеммах электрического счетчика потребителя от питающего кабеля.
Отходящие от точек крепления провода, всё электрооборудование и электрическую разводку внутри квартиры обслуживает потребитель.
Стояковую разводку, вводной выключатель и этажный электрощит обслуживает исполнитель.
Граница раздела обслуживания по электроснабжению между исполнителем и потребителем обозначена ----------



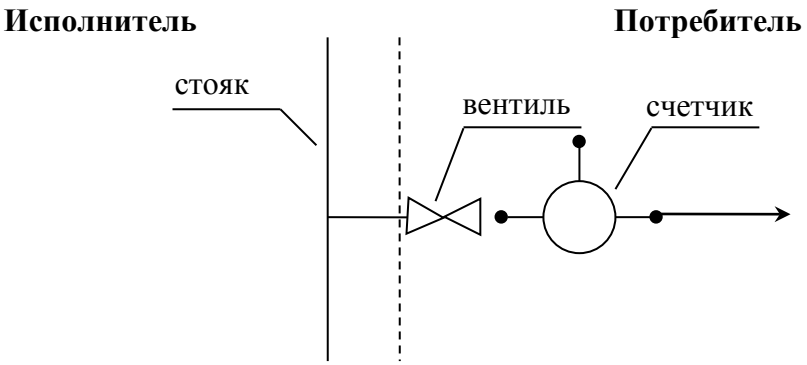

Квартирные потребители

**Границей ответственности по горячему и холодному водоснабжению**

Является точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения.

Транзитный стояк обслуживает исполнитель.

Первый расположенный от стояка кран и всю водопроводную разводку внутри квартиры обслуживает потребитель.




Граница раздела обслуживания по водоснабжению между исполнителем и потребителем обозначена ----------

**Собственник** **Управляющая компания**

**_____(_____)** **_____ (Цыганкова Е.В.)**