



ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKВАРТИРНЫМ ДОМОМ

№ _____/_____ от « _____ » _____ 2024 г.

г. Санкт-Петербург

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

собственник (и)/лицо (а), принявшее (ие) от застройщика помещение № _____ в многоквартирном доме (далее – МКД) по адресу: **г. Санкт-Петербург, ул. Большой Сампсониевский проспект, дом 70, корпус 2, строение 1**, именуемый (ые) в дальнейшем «Собственник», заключили договор управления (далее – Договор) о нижеследующем.

ПРЕАМБУЛА

Стороны, заключая Договор, исходят из следующих начал и предпосылок:

- Собственник имеет во владении помещение № _____ (далее – Помещение) находящееся в Многоквартирном жилом доме по адресу: **г. Санкт-Петербург, ул. Большой Сампсониевский проспект, дом 70, корпус 2, строение 1** (далее – Многоквартирный дом)
- тип Помещения: квартира
- общая площадь Помещения _____ кв.м

Собственник, 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.

- 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 Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая компания принимает на себя обязательства по управлению Многоквартирным домом, а Собственник оплачивает услуги Управляющей компании.

1.2. Управление Многоквартирным домом включает в себя услуги, состав и перечень которых согласован Сторонами в разделе № 12 к Договору. Услуги по текущему и капитальному ремонту оказываются Управляющей компанией 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 (раздел № 11 к Договору).

1.3. Управляющая компания 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 компанией по Договору указан в разделе № 16 к Договору, границы балансовой и эксплуатационной ответственности Управляющей компании по обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома установлены в разделе № 17 к Договору.

1.5. Стоимость услуг, оказываемых Управляющей компанией по Договору, определяется в соответствии с разделом № 11 к 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.

1.6. Управляющая компания 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.

2. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ СТОРОН

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

2.1.1. Собственник 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 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 обязан соблюдать Правила проживания в Многоквартирном доме, установленные Договором и действующим законодательством РФ (раздел № 15 к Договору).

2.1.4. Собственник обязан обеспечить доступ в занимаемое Помещение представителей Управляющей компании:

2.1.4.1. Для проведения планового осмотра, проверки показаний приборов учета, установления факта переоборудования/переустройства Помещения и прочих плановых проверках, осмотрах общего имущества Многоквартирного дома – в течение суток с момента письменного предупреждения на доске объявлений, установленной в каждой парадной 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 компании.

2.1.5. Доступ в Помещение может быть обеспечен как лично Собственником (для связи используется данные, указанные в Договоре), так и членами его семьи или иными уполномоченными Собственником лицами.

2.1.6. Собственник обязан оплачивать услуги Управляющей компании в полном объеме в порядке и сроки, которые установлены 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.

2.2.2. Извещение собственников Многоквартирного дома о проведении общего собрания собственников производится Управляющей компанией путем размещения объявления на доске объявлений в каждой парадной Многоквартирного дома и на сайте <http://kiproko.ru>

2.2.3. Собрание проводится путем совместного присутствия Собственников (в помещении, заранее указанном Управляющей компанией) или в очно-заочной форме путем разнесения/вручения бюллетеней голосования представителями Управляющей компании 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.

2.3. Обслуживание мест общего пользования

2.3.1. Плановые осмотры:

2.3.1.1. Управляющая компания 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, указанные в разделе № 12 к 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 компания 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 компания 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, иные уполномоченные Собственником лица) должен сообщить об этом в диспетчерскую службу Управляющей компании:

1. круглосуточно по телефону +7 911 211 00 81 в устной форме;

II. 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 Фамилия, Имя, Отчество;

2.5.2.2 адрес помещения, в котором Собственник выявил 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 разделе № 11 к Договору, и относятся к устранению неисправностей, касающихся общедомового имущества. (раздел № 12 к Договору – текущий ремонт) или к услугам по обеспечению безопасности пребывания в Многоквартирном доме (такие как служба администраторов), а также при необходимости дополнительная уборка мест общего пользования.

2.5.3.2.2. 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 (или уполномоченное им лицо) 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(-ов), 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 компанией, составляется Акт в порядке, указанном в п. 7.4. Договора.

2.5.7. Если требуются работы, не запланированные в рамках текущего ремонта в местах общего пользования, обязательные для обеспечения бесперебойного снабжения коммунальными услугами, пожарной, санитарной, технической безопасности собственников помещений, Управляющая компания выполняет указанные работы за счет средств собственников. Затраты на проведение работ подтверждаются Общим Собранием Собственников. Оплата указанных работ/услуг производится дополнительно к ежемесячным платежам, предусмотренным в Договоре, в рамках дополнительного целевого сбора средств. Платежные документы выставляются на основании: актов осмотра, составленных Управляющей компанией 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 Управляющей компанией 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. 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 разделе № 13 к 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 компания обязана представлять собственникам 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. На основании решения общего собрания собственники вправе поручить Управляющей компании передать в аренду, безвозмездное (для размещения информационно-справочной вывески) и возмездное пользование, в том числе для использования под размещение рекламы часть общего имущества Многоквартирного дома.

2.7.2. Доход, полученный от передачи общего имущества Многоквартирного дома в аренду, возмездного пользования, размещения рекламы, 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 (Раздел № 14 к Договору).

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с разделом № 12 к Договору.

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

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 Договору.

3.1.6. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы в соответствии с законодательством, вновь выбранной управляющей организации, представителю собственников.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по 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 неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством РФ и 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 (Раздел № 14 к Договору).

3.2.4. Безвозмездно размещать 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 Помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей компании.

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

3.3.4. Соблюдать Правила проживания в Многоквартирном доме, установленные разделом № 15 к Договору.

3.4. Собственник имеет право:

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

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

3.4.3. Собственник дает согласие Управляющей компании осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4. СТОИМОСТЬ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Размер стоимости услуг Управляющей компании определен Сторонами в Разделе № 11 к Договору.

4.2. Плата за услуги начинает начисляться с момента начала оказания услуг Управляющей компанией Собственнику (с даты подписания Собственником акта приема-передачи).

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

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

- 4.4.1. В связи с ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ, потребительских цен на аналогичные услуги на рынке города Санкт-Петербурга, инфляционными процессами, стоимость услуг Управляющей компании (кроме платы за коммунальные услуги) может быть увеличена Управляющей компанией в одностороннем порядке в соответствии с официальным уровнем инфляции, но не более, чем на 10 % в годовом исчислении (за 365 календарных дней) относительно уровня текущего года.
- 4.4.2. По инициативе Управляющей компании стоимость услуг Управляющей компании (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 компанией такого увеличения и утверждения нового тарифа на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома.
- 4.4.3. Дата изменения размера стоимости услуг Управляющей компании (кроме коммунальных услуг) фиксируется на 1-е число календарного месяца.
- 4.5. Плата за коммунальные услуги подлежит изменению Управляющей компанией 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 компания подготавливает Собственнику счет-квитанцию (далее по 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 компанией в срок до 15-го числа месяца, следующего за отчетным, и направляется Собственнику в почтовый ящик и/или по электронной почте Собственника, а также путем формирования определенного документа в «личном кабинете» на сайте Управляющей компании <http://kiproko.ru>
- 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 компании 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 компании 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 начинается 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 компания 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 компании.
- 4.6.8. Затраты, связанные с выполнением Управляющей компанией неоговоренных Договором работ в Помещении, возникших по объективным причинам, связанным с аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей компанией, оплачиваются Собственником дополнительно на основании подписанного Собственником Акта выполненных работ/Заказ-наряда с указанием суммы.
- 4.7. Порядок расчетов по приборам учета определен разделом 5 Договора.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ПРИБОРАМ УЧЕТА

- 5.1. Размер платы непосредственно за коммунальные услуги определяется разделом № 11 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 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 компания самостоятельно производит фиксацию и учет показаний общедомовых приборов учета. В случае, если коммунальные услуги по водоснабжению и водоотведению предоставляет Управляющая компания, Собственник не реже 1 раза в месяц самостоятельно осуществляет снятие показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета расхода горячей и холодной воды 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 право проверить правильность подачи данных и состояние/исправность приборов учета. Для этого Собственник в согласованное с Управляющей компанией время предоставляет допуск в Помещение для осмотра. В случае выхода из строя, истечения срока эксплуатации индивидуальных приборов учета, Собственник 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 Собственника.

6. СДАЧА-ПРИЕМКА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И УСЛУГ

- 6.1. Сдача-приемка выполненных работ Управляющей компанией производится без подготовки Акта выполненных работ и услуг. Основанием для оплаты является Счет на оплату/квитанция, выставленный Собственнику согласно разделу 4

Договора. Оплата Счета на оплату является признанием Собственником факта, что работы и услуги выполнены Управляющей компанией качественно и в срок и что претензии к Управляющей компании отсутствуют.

6.2. При наличии претензий к качеству работ и услуг Собственник по факту их обнаружения должен обратиться в диспетчерскую Управляющей компании для составления Акта невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг), в соответствии с разделом 7 Договора, который будет являться, в случае его доказанности, основанием для перерасчета стоимости услуг Управляющей компании.

7. ОСНОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН, КОНТРОЛЬ

7.1. Основанием наступления ответственности Управляющей компании 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 компанией. 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 компанией составляется комиссией, которая должна состоять из трех и более человек, включая уполномоченных представителей Управляющей компании (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 более человек, включая уполномоченных представителей Управляющей компании (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 Договору.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон своих обязательств, вытекающих из 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 Договором, Собственник оплачивает Управляющей компании 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. Управляющая компания вправе без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление услуг по Договору (в частности предоставление коммунальных услуг) в случае:

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

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

8.2.3. Управляющая компания вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в отношении 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 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 компанией 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 компанией;

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 компания направляет (в письменной форме) Собственнику уведомление о том, что в случае непогашения задолженности в течение 1 (одного) 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 в разделе 12 Договора почтовому адресу;

б) при непогашении задолженности в течение установленного в уведомлении срока Управляющая компания 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 (одного) 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 (раздел № 15 к Договору) Управляющая компания вправе:

8.2.7.1. Взыскать с Собственника затраты Управляющей компании 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 компании:

8.3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Управляющей компанией обязательств по Договору Собственник вправе требовать соразмерного уменьшения размера стоимости услуг Управляющей компании, а также возмещения ущерба, причиненного неисполнением Управляющей компанией своих обязательств.

8.3.2. Управляющая компания 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 компания 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.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ 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 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 компания не выполняет условия Договора.

9.3. Собственники в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора по истечении каждого последующего года со дня заключения Договора в случае, если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников принято решение о выборе другой управляющей организации 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. Договор считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у Собственника права собственности на Помещение в Многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9.6. Изменение и расторжение Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

9.7. При отсутствии заявления одной из Сторон на расторжение Договора управления по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Почтовые уведомления, предусмотренные Договором, направляются заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в разделе 12 Договора.

10.2. В случае изменения у одной из Сторон контактной информации (адреса, эл. почты, телефонов), Стороны обязаны уведомить друг друга о таком изменении и подписать соответствующее дополнительное соглашение к 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. 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 Договора, все предшествующие переговоры, условия и договоренности Сторон, касающиеся предмета Договора, утрачивают силу.

11. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ УСТАНОВЛЕНИИ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ, ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

11.1. 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 27.06.2012N 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 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 в Многоквартирном доме (далее – МКД). В МКД устанавливаются следующие категории собственников:

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

Установленные настоящим Положением размеры платы за жилые помещения 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.

Общая плата за жилые помещения 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).

11.2. 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.

НАИМЕНОВАНИЕ УСЛУГ	Жилье (за кв. метр)
Содержание общего имущества	26,14
<u>Содержание инженерных систем:</u>	19,00
Материалы, инвентарь, обучение, транспортные и пр.	1,83
Подготовка к отопительному сезону накопительная	0,81
Эксплуатация приборов учета накопительная	0,32
ТО ОДС	0,20
ИТП автоматика	0,97
Служба Диспетчер	1,62
ТО инженерных систем и конструктивных элементов здания (в т. ч. сантехника, электрика, ТО ИТП, аварийная служба)	13,24
<u>Содержание мест общего пользования:</u>	7,15
Уборка МОП	5,62
Расходы на моющие средства и расходный инвентарь, песко-гололедные смеси, топливо для газонокосильной техники	1,38
Озеленение (накопит)	0,15
Санитарное содержание придомовой территории	5,08
<u>Затраты на специализированные организации:</u>	7,02
ТО АППЗ и АУГТТ	1,08
ТО ПЗУ, СКУД, ВН	1,00
ТО лифтов/инвалидных подъёмников	4,94
ТО ворот/калиток	0,27
Механизированная уборка территории (накопительная)	1,59
Управление МКД	4,29
ИТОГО тариф обязательный	44,39
<u>Дополнительные услуги:</u>	
Аренда и замена ковров	1,53
Служба администраторов-контролеров (или Охрана) 3 поста	7,20
Итого за дополнительные услуги	8,73
Текущий ремонт (накопительная)	6,95
Вывоз снега (в зимний период)	По факту вывоза с отчетными документами

Помывка фасадного остекления балконов	По факту мойки с отчетными документами
Вывоз строительного мусора (временная, до окончания массовых ремонтов)	По факту вывоза с отчетными документами
Водоснабжение	По тарифам утвержденным полномочными органами исполнительной власти (руб./куб. м, руб./кв. м. руб./кВ. т.ч). Весь объем коммунальной услуги, представляемой на общедомовые нужды, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета минус показания индивидуальных приборов учета, ежемесячно распределяется в полном объеме между владельцами помещений пропорционально размеру общей площади каждого помещения.
Водоотведение	
Утилизация ТБО	
Отопление и ГВС(двухкомпонентное)	
Электроснабжение	

Расчет платы за ресурсы на ОДН: Сумма за потребление = (Показания общедомовых приборов учета - сумма показаний индивидуальных приборов учета) / на S всю общую * S Помещения * тариф

12. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

Содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома (далее – МКД) 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.

12.1. Содержание общего имущества МКД включает в себя:

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

12.1.1. К аварийным событиям относятся:

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

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 "лежачков" 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.

12.1.2. Требования к содержанию общего имущества

В вестибюле парадной, 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 парадной, лестничных клеток (влажная уборка, мытье лестниц, стен и окон) должны производиться с установленной периодичностью.

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

<u>№ п/п</u>	<u>Вид работ</u>	<u>Периодичность</u>
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей, в том числе холлы и коридоры нижних двух этажей	Ежедневно
2	Влажное подметание площадок и маршей выше двух этажей, в том числе холлы и коридоры выше двух этажей, двери, предметы интерьера, почтовые ящики	2 раза в неделю (согласно графику)
	Мытье площадок и маршей на пожарной/черной лестнице	2 раза в неделю (согласно графику)
	Мытье кабины лифта	Ежедневно
	Влажная протирка потолков кабины лифта	1 раз в неделю
	Мытье окон (фасадного остекления) МОП	1 раз в год (в весенний период)
	Уборка площадки перед входом в парадную; очистка металлической решетки и приемка	2 раза в неделю (по необходимости)
	Влажная протирка стен, дверей, плафонов, подоконников и т.д.	1 раз в неделю
	Влажная протирка отопительных приборов	2 раза в неделю (согласно графику уборки этажа)
	Влажная протирка входных дверей	Ежедневно
	Влажная протирка дверей переходных лоджий	1 раз в неделю
	Удаление локальных загрязнений	Ежедневно (согласно графику уборки этажа)
	Мытье фасада входных крылец	По мере необходимости

В 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 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

<u>№ п/п</u>	<u>Вид работ</u>	<u>Периодичность</u>
--------------	------------------	----------------------

1	Подметание снега (ручное)	Ежедневно (По мере необходимости)
2	Пескопосыпка ручная	Ежедневно (По мере необходимости)
3	Сдвигание снега (ручное)	По мере необходимости
4	Сдвигание снега механизированное	По мере необходимости
5	Вывоз снега	По мере необходимости
6	Подметание территории в летний период	Ежедневно
7	Уборка газонов зимой	По мере необходимости
8	Уборка газонов летом	Ежедневно
9	Выкашивание газонов	1 раз в неделю (по мере необходимости)
10	Уборка скошенной травы	1 раз в неделю (по мере необходимости)
11	Очистка газонов от опавшей листвы	1 раз в неделю (по мере необходимости)
12	Уборка мусоросборной камеры	Ежедневно
13	Уборка газонов, зеленых насаждений летом	Ежедневно
14	Поливка газонов, зеленых насаждений	По мере рекомендации садовника и температурного режима
15	Уборка урн	Ежедневно. 2 раза в день (по необходимости)
16	Помывка фасадов на уровне 1,5 м от поверхности земли	2 раза в год
17	Сбрасывание снега и льда с крыши крылец	По мере необходимости

12.1.3. Периодичность проведения осмотров и текущих ремонтов лифтов

№ п/п	Виды периодических осмотров и текущих ремонтов	Периодичность
1	ЕТО - ежесуточный осмотр	Не реже одного раза в сутки
2	Техническое обслуживание ежемесячное (проводится на всех типах лифтов)	1 раз в месяц
3	Текущий ремонт (проводится на всех типах лифтов)	По мере необходимости
4	Освидетельствование лифтов – ежегодное (проводится на всех типах лифтов)	Один раз 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.

12.2 Текущий ремонт общего имущества дома

Текущий ремонт включает в себя работы неотложного характера, а также планово-предупредительный ремонт, формируемый на основании технических осмотров общего имущества дома, в соответствии с объемом поступивших платежей собственников.

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.

12.2.1. 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 Поливочные наружные устройства (краны, разводка) Система внутреннего водоотвода с крыш зданий	Слесарь-сантехник Слесарь-сантехник Слесарь-сантехник	2 1 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 распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	Электромонтер	В соответствии с Договором, но не менее 2 раз

12.2.2. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров

12.2.2.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации

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

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

- 12.2.2.4. Прочистка канализационного лежачка.
- 12.2.2.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
- 12.2.2.6. Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах.
- 12.2.2.7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
- 12.2.2.8. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.
- 12.2.3. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период
- 12.2.3.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
- 12.2.3.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
- 12.2.3.3. Консервация системы центрального отопления.
- 12.2.3.4. Ремонт отмостки.
- 12.2.3.5. Устройство дополнительной сети поливочных систем.
- 12.2.4. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период
- 12.2.4.1. Замена разбитых стекол окон, балконных дверей и дверей вспомогательных помещений.
- 12.2.4.2. Утепление, трубопроводов в подвальных помещениях.
- 12.2.4.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- 12.2.4.5. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
- 12.2.4.6. Прочистка и утепление дымоventилиационных каналов.
- 12.2.4.7. Консервация поливочных систем.
- 12.2.4.8. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
- 12.2.4.9. Ремонт и укрепление входных дверей, дверей вспомогательных помещений, дверей и решеток подвальных помещений.
- 12.2.4.10. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- 12.2.4.11. Удаление с крыш снега и наледей.
- 12.2.4.12. Выполнение мероприятий по подготовке ИТП к работе в отопительный сезон с подписанием акта готовности с теплоснабжающей организацией и Администрацией района.
- 12.2.5. Перечень планируемых работ по текущему ремонту
- 12.2.5.1. Фундаменты.
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
- 12.2.5.2. Стены и фасады.
Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов.
- 12.2.5.3. Перекрытия.
Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска.
- 12.2.5.4. Крыши.
Замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
- 12.2.5.5. Оконные и дверные заполнения.
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
- 12.2.5.6. Межквартирные перегородки.
Усиление, смена, заделка отдельных участков.
- 12.2.5.7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в парадные, подвалы, над балконами верхних этажей.
Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
- 12.2.5.8. Полы.
Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования.
- 12.2.5.9. Внутренняя отделка.
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в парадных, технических помещениях, других общедомовых вспомогательных помещениях. Ликвидация последствий протечек (не по вине проживающих).
- 12.2.5.10. Центральное отопление.
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.
- 12.2.5.11. 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.
- 12.2.5.12. Электроснабжение и электротехнические устройства.
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
- 12.2.5.13. 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.
- 12.2.5.14. 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.
- 12.2.5.15. Озеленение территории: подсев газонной травы, покос травы, высадка однолетних цветов в вазоны, уход за ними. Уход за зелеными насаждениями, расположенными на территории многоквартирного дома, переданными Застройщиком по акту.

13. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

- 13.1 Обследование жилого здания (включая сплошное обследование) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).
- 13.2 Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилого здания (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).
- 13.3 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, 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;
 - перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение;
 - устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления;
 - диспетчеризация отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования;
 - благоустройство дворовой территорий (замошение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок). Ремонт крыши, фасада, стыков полносборных зданий до 50%.
- 13.4 Утепление жилого здания (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).
- 13.5 Замена внутриквартальных инженерных сетей.
- 13.6 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).
- 13.7 Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.
- 13.8 Ремонт встроенных помещений в здании.

14. ПОЛОЖЕНИЕ О ФОНДЕ РАЗВИТИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

- 14.1 Обследование жилого здания (включая сплошное обследование) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).
- 14.2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилого здания (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).
- 14.3. Модернизация жилого здания при его капитальном ремонте:
- 14.3.1 замена теплопроводов и тепловых пунктов;
- 14.3.2 монтаж и установка крышных и иных автономных источников теплоснабжения;
- 14.3.3 оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, водоподкачек, бойлерных;
- 14.3.4 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);
- 14.3.5 устройство лифтов;
- 14.3.6 перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение;
- 14.3.7 устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления;
- 14.3.8 диспетчеризация отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования;
- 14.3.9 благоустройство дворовой территорий (замошение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок). Ремонт крыши, фасада, стыков полносборных зданий до 50%.
- 14.4 Утепление жилого здания (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).
- 14.5 Замена внутриквартальных инженерных сетей.
- 14.6 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).
- 14.7 Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.
- 14.8 Ремонт встроенных помещений в здании.

15. ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

15.1 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 содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. и другими нормативными актами, регулирующими жилищные правоотношения.

Управляющая компания – Общество с ограниченной ответственностью «КИПРОКО».

ДС – Диспетчерская Служба Управляющей компании.

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

15.2 Сфера действия настоящих Правил.

Правила распространяются на всех Проживающих в жилых домах, а также на сотрудников Управляющей компании. Правила устанавливают порядок проживания в Многоквартирном доме, порядок пользования жилыми и нежилыми помещениями в Жилом доме, порядок использования и содержания общего имущества в Многоквартирном доме, порядок внесения обязательных платежей, порядок разрешения аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования в Жилом доме, а также ответственность за невыполнение Правил.

15.3 Пользование жилыми и нежилыми помещениями.

15.3.1 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 Многоквартирном 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.

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

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

15.3.4 Содержание домашних животных в Многоквартирном 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.

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

15.3.6 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.

15.3.7 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 Многоквартирного дома взрывчатых, токсичных и иных опасных веществ, и предметов.

15.3.8 Порядок переустройства помещений в Многоквартирном доме:

15.3.8.1 Любое переустройство и перепланировка помещений в Многоквартирном 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.

15.3.8.2 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.

15.3.8.3 Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения 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

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

15.3.8.5 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 компанию до начала производства работ), под руководством квалифицированного и ответственного специалиста. Рекомендуются проведение технического контроля со стороны Управляющей компании 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 компанией.

15.3.8.6 Запрещается производство шумных работ:

- в воскресные и праздничные нерабочие дни;
- ранее 9.00 и 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.

15.3.8.7 Не допускается изменение функционального назначения помещений: жилых комнат, кухонь и санузлов (кухня или санузел над жилой комнатой или наоборот).

15.3.8.8 Проживающий, желающий осуществить ремонт принадлежащего ему помещения, пользуясь услугами Управляющей компании, подает об этом заявку за 15 дней до начала ремонта. Между сторонами заключается договор, в котором оговариваются условия осуществления ремонта.

15.3.8.9 Проживающий, допустивший самовольное переустройство помещений, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние. В случае невыполнения этого требования Управляющая компания может инициировать подачу искового заявления в суд, а в случае представления опасности для других проживающих заявление в прокуратуру о возбуждении уголовного дела.

15.3.8.10 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.

15.3.9 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.

15.3.10 Проживающие обязаны допускать в занимаемое помещение представителей Управляющей компании для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нём, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

15.3.11 Ежегодно, в заранее определённые сроки, Управляющая компания проводит осмотр жилых и нежилых помещений с целью определения состояния сантехнического и инженерного оборудования помещений.

15.3.12 В случае невозможности проведения Управляющей компанией профилактических осмотров и мероприятий по техническому обслуживанию домовладения и помещений, Проживающий несёт всю полноту ответственности за возможное причинение вреда имуществу и здоровью третьих лиц.

15.4 Пользование общим имуществом в многоквартирном доме:

15.4.1 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 объёмно-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 объёмов помещений, исключённых 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 прямках 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 отступление от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир.

15.4.2 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.

15.4.3 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.

15.4.4 Проживающие обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила: соблюдать чистоту и порядок в парадных, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; производить чистку одежды, ковров и т.п. в местах, определяемых Управляющей компанией. 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 компании, ей должно быть определено место, о котором уведомляются все Проживающие. Объявление должно быть снято после его использования.

15.4.5 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.

15.4.6 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.

15.5 Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования.

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

15.5.2 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 компанией, так и самим Проживающим по согласованию сторон.

15.5.3 Проживающему необходимо придерживаться следующих правил при обнаружении неисправностей инженерного оборудования.

15.5.4 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.

15.5.5 Затопление помещения извне: установить источник затопления: если это крыша - необходимо уведомить об этом Управляющую компанию 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 компанией.

15.5.6 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.

15.5.7 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 компания, берёт на себя ответственность за открытие помещения, в соответствии с заключённым с Проживающим Договором управления.

15.5.8 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 Многоквартирного 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.

15.5.9 По всем вопросам управления Многоквартирным домом, возникающим у Проживающего, он может обратиться в Управляющую компанию.

15.6 Ответственность за несоблюдение Правил.

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

15.6.2 Нарушение настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, парадных, 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.

15.6.3 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.

15.6.4 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 компания 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 компания 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.

16. СОСТАВ И ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА, ПЕРЕДАВАЕМОГО В УПРАВЛЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ.

Год постройки - 2024 г.

Фундамент (тип, материал) – свайное поле. Ростверк монолитный железобетонный

Несущие стены (материал) - монолитный железобетон

Перекрытия (материал) монолитный железобетон

Крыша - плоская, бассейн, мягкая

Балконные плиты, лоджии (фасадное остекление) - есть

Окна в помещениях общего пользования - есть

Двери в помещениях общего пользования:

Двери, выходы на кровлю – есть

Входные двери подъездов – есть

Инженерное и иное оборудование:

Система холодного водоснабжения - есть

Система горячего водоснабжения - есть

Система водоотведения - есть

Система отопления - есть

Система электроснабжения - есть

Система вентиляции, АОВ - есть

Системы СКУД, СС- есть

Системы АПС, ВПВ, АУПТ, Внутридомовая система пожарной безопасности АППЗ - есть

Система ДИО - есть

Система РАСЦО – есть

Технологические помещения			
№ помещения	№ части помещения	Наименования части помещения	Общая площадь, кв.м.
1Н	1	Водомерный узел	9
2Н	1	ИТП	31,3
	2	ИТП	16,2
3Н	1	ПУИ	4,5
4Н	1	Насосная ВППВ	13,7
5Н	1	Насосная хоз.-быт	15,4
	2	Насосная хоз.-быт.	15,4
6Н	1	ГРЦ	10,4

7Н	1	Мусоросборная камера	3,9
8Н	1	Мусоросборная камера	4,2
9Н	1	Мусоросборная камера	4,1
			128,1
Лестницы			
1-12 этаж	1ЛК		1147,1
1-12 этаж	2ЛК		1141,9
1-12 этаж	3ЛК		557,7

17. ГРАНИЦЫ БАЛАНСОВОЙ И ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

17.1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между общим имуществом в многоквартирном жилом доме и личным имуществом Собственника является:

- по строительным конструкциям внутренняя поверхность помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение;
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, находящихся в коллекторах;
- на системе канализации плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении;
- на системе электроснабжения выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке.

При отсутствии вентиля по первым сварным соединениям на стояках.

По системе автоматизированной противопожарной защите: точка присоединения подводящего кабеля к первому квартирному датчику АППЗ. Общедомовую систему и подводку к первому квартирному датчику АППЗ обслуживает Управляющая компания, остальное - Собственник.

Индивидуальные приборы учета в состав общего имущества не входят.

18. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:	Собственник:
Общество с ограниченной ответственностью «КИПРОКО»	ФИО: _____
Юр. адрес: 197110, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Разночинная, д. 32, литера Л, пом. 15-Н, офис 5	Паспорт: _____
ИНН 7805444234 КПП 781301001	Выдан: _____
ОГРН 1077847671109	зарегистрирован по адресу: _____
Р/сч. 40702810255000020701	СНИЛС _____
К/сч. 30101810500000000653	Дата документа, подтверждающего право на помещение: _____
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК БИК 044030653	Телефон: _____
Генеральный директор	Е-mail: _____
_____ /Цыганкова Е.В./	_____ / _____ /