

ДОГОВОР № ДУ-П16-_____

управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург

« ____ » _____ 20__ года

Гражданин Российской Федерации _____

в лице представителя _____,

действующего на основании доверенности от « ____ » _____ 20__ № _____,
именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БФА Сервис», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Управляющего многоквартирным домом _____, действующего на основании доверенности № _____ от « ____ » _____ 201__ с другой стороны,
совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор, настоящий Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Исполнитель обязуется в течение согласованного в разделе 6 настоящего Договора срока за плату выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, находящемся по адресу: **Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д. 16** (далее – МКД), предоставлять коммунальные услуги в помещение (помещения) Заказчика и на общедомовые нужды, осуществлять иную направленную на достижение целей управления и эксплуатации МКД деятельность.

1.2. Заказчиком по настоящему Договору является лицо, обязанное в силу статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации вносить плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги.

1.3. Сведения об Исполнителе приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.4. На дату заключения настоящего Договора Заказчику принадлежит следующее помещение (помещения):

Квартира (нежилое помещение) № _____ общей площадью _____ кв. м.

Помещение принадлежит собственнику на основании Договора участия в долевом строительстве от _____ № _____, Акта приема-передачи помещения от _____ № _____.

1.5. На дату подписания Договора Заказчик имеет право на следующие меры социальной поддержки:

1.6. Количество граждан, проживающих совместно с Заказчиком в квартире (включая Заказчика): _____. Вид деятельности, осуществляемой в нежилом помещении: _____.

1.7. Состав общего имущества собственников помещений МКД (далее – общее имущество) перечислен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.8. Перечень работ и услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, условия и периодичность их оказания (выполнения), размер их финансирования (цены и тарифы на дату заключения настоящего Договора), перечень коммунальных услуг указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору. Работы и услуги выполняются (оказываются) Исполнителем в зависимости от фактического состояния общего имущества МКД и в пределах средств, поступивших от собственников помещений на эти цели.

1.9. Сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дата и место их установки (введения в эксплуатацию), дата опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, установленный срок проведения очередной поверки указываются в Акте ввода прибора учета в эксплуатацию, оформляемом в порядке главы VII «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354. Акты ввода приборов учета в эксплуатацию после их подписания Сторонами становятся приложениями к настоящему Договору.

1.10. Согласно части 4 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми и являются обязательным для всех собственников помещений в МКД, в том числе для тех, которые не участвовали в общем собрании собственников помещений или голосовали против.

1.11. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2011 № 354, иными положениями действующего законодательства.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Исполнитель обязуется:

2.1.1. приступить к выполнению Договора с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений (если дата не определена - не позднее тридцати дней с даты заключения Договора). Предоставление коммунальных услуг осуществляется Исполнителем с момента, определяемого в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг);

2.1.2. осуществлять управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества;

2.1.3. содержать общее имущество в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе санитарно-гигиеническим, о техническом регулировании, пожарной безопасности, промышленной безопасности, защите прав потребителей и др.) в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение требований к надежности и безопасности МКД;

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

в) доступность пользования собственниками принадлежащими им помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества;

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

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

е) поддержание архитектурного облика МКД в соответствии с проектной документацией;

ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности;

2.1.4. оказывать следующие услуги (выполнять работы) по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД:

а) дважды в год производить плановые осмотры общего имущества, обеспечивающие выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан. Производить внеплановые осмотры общего имущества в случаях, установленных действующими нормативно-правовыми актами;

б) обеспечивать готовность внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

в) поддерживать помещения, входящие в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

г) осуществлять уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) производить сбор и вывоз твердых бытовых отходов;

е) организовать места для накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и передать их в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

ж) обеспечивать выполнение мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации, при этом противопожарные мероприятия, требующие финансовых затрат, осуществляются на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, утверждающего конкретные мероприятия, сроки их выполнения, сметную стоимость, объем и порядок финансирования;

з) обеспечивать содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

и) осуществлять текущий ремонт (на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД, определяющего виды и сроки подлежащих выполнению ремонтных работ, сметную стоимость, объем и порядок финансирования), подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества;

к) проводить обязательные в отношении общего имущества мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий (на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, утверждающего конкретные мероприятия, сроки их выполнения, сметную стоимость, объем и порядок финансирования);

л) ежегодно разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в МКД предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий;

м) в отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в МКД в целях ее сбережения (при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил), а также доводить до сведения собственников помещений информацию о таких действиях или об отсутствии возможности их проведения по технологическим причинам;

н) обеспечивать надлежащую эксплуатацию установленных в МКД коллективных (общедомовых) приборов учета (осмотры, техническое обслуживание, поверку приборов учета и т.д.);

о) производить озеленение территории и устройство элементов озеленения (в том числе газоны, цветники, деревья и кустарники) и иных объектов благоустройства на земельном участке, входящем в состав общего имущества (на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, определяющего виды и сроки подлежащих выполнению работ по благоустройству, сметную стоимость, объем и порядок финансирования);

п) если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранности имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, немедленно известить Заказчика и иных собственников помещений в МКД путем размещения соответствующих объявлений на информационных стендах, а также на своем официальном сайте в сети Интернет;

2.1.5. оформлять (вести) техническую документацию на МКД, включая:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

б) документы (акты) о приемке результатов работ;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, общедомовых приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в МКД, конструктивных частей дома (крыши, ограждающих несущих и не несущих конструкций здания, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

2.1.6. соблюдать правила, предусмотренные в инструкции по эксплуатации МКД, полученной от застройщика;

2.1.7. обеспечить хранение документов, связанных с управлением МКД, указанных в п. 2.1.5 настоящего Договора, а также:

а) копии кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенной органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра (при наличии);

б) выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержащих сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

в) документов, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

г) копии проектной документации на МКД, в соответствии с которой осуществлено его строительство;

д) иных связанных с управлением МКД документов, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений;

2.1.8. восстановить или оформить отсутствующие документы, связанные с управлением МКД и указанные в п. 2.1.5 и 2.1.7 настоящего Договора, в случае если таковые не передавались Исполнителем застройщиком (при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений, определяющего порядок компенсации расходов Исполнителя на такое восстановление или оформление);

2.1.9. предоставить Заказчику коммунальные услуги по холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению путем заключения соответствующих договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг собственникам и владельцам помещений в МКД и надлежащего исполнения таких договоров;

2.1.10. предоставить Заказчику коммунальные услуги по горячему водоснабжению и отоплению путем их самостоятельного производства с использованием крышной котельной, входящей в состав общего имущества;

2.1.11. производить в установленном Правилами предоставления коммунальных услуг порядке с учетом особенностей, установленных нормативными актами, регулирующими порядок установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги, в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении такой социальной нормы, и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия Заказчика в занимаемом жилом помещении;

2.1.12. до второго рабочего дня месяца, следующего за расчетным (оплачиваемым), предоставить Заказчику квитанции (счета) на оплату коммунальных услуг, услуг и работ по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту общего имущества. Квитанции (счета) предоставляются Заказчику путем их доставки в почтовый ящик по адресу помещения Заказчика в МКД. Собственники нежилых помещений получают квитанции самостоятельно в диспетчерском пункте. Квитанции (счета) предоставляются Заказчику без их запечатывания в конверты. В случае необходимости Исполнитель вправе перенести срок предоставления платежных документов не более чем до 15 числа месяца, следующего за расчетным (оплачиваемым), в т.ч. без публикации каких-либо объявлений об этом. Исполнитель не несет ответственности за сохранность квитанций (счетов) после их доставки в почтовый ящик Заказчика. В случае отсутствия квитанции (счета) в почтовом ящике 15 числа месяца, следующего за оплачиваемым, Заказчику следует обратиться в бухгалтерию Исполнителя для заказа дубликата квитанции (счета);

2.1.13. ежемесячно снимать показания коллективных (общедомовых) приборов учета в период с 23-го по 25-е число текущего (оплачиваемого) месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета;

2.1.14. принимать от Заказчика показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, принятых Исполнителем в эксплуатацию, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания (при условии их предоставления Заказчиком в сроки, установленные настоящим Договором);

2.1.15. осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета;

2.1.16. посещать помещение Заказчика с целью:

а) проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия - не чаще 1 раза в шесть месяцев;

б) проверки достоверности представленных Заказчиком сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки - не чаще 1 раза в шесть месяцев;

в) осмотра технического и санитарного состояния внутреннего оборудования помещения Заказчика, выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков - не чаще 1 раза в три месяца;

г) ликвидации аварий – в любое время по необходимости;

д) установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также для проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги - в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов;

2.1.17. соблюдать порядок проведения проверок и согласования их даты, предусмотренный Правилами предоставления коммунальных услуг;

2.1.18. уведомлять Заказчика 1 раз в квартал путем указания в платежных документах о:

а) сроках и порядке снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и передачи сведений о показаниях Исполнителю;

б) применении расчетного метода определения объема коммунальных услуг в случае непредставления Заказчиком сведений о показаниях приборов учета;

в) последствиях недопуска Заказчиком представителей Исполнителя в занимаемое помещение Заказчика для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее предоставленных сведений о показаниях приборов учета;

г) последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в помещении Заказчика, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования Заказчика к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

2.1.19. принимать письменные сообщения Заказчика о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Заказчика (при условии возможности установления таких фактов);

2.1.20. направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;

2.1.21. вести учет письменных жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Заказчика на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также направлять Заказчику ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;

2.1.22. информировать Заказчика путем размещения соответствующих объявлений на информационных стендах, расположенных на первом этаже каждого подъезда МКД, а также на сайте Исполнителя о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, в т.ч. превышающими установленную продолжительность;

2.1.23. информировать Заказчика о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг;

2.1.24. устно согласовать с Заказчиком время доступа в занимаемое им помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

а) дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

б) номер телефона, по которому Заказчик вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

в) должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

2.1.25. не создавать препятствий Заказчику в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен МКД;

2.1.26. не позднее месяца, следующего за датой получения Исполнителем письменного заявления и документов, соответствующих требованиям главы VII Правил предоставления коммунальных услуг, осуществлять ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен МКД, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная со дня, следующего за днем ввода прибора учета в эксплуатацию. Первичный (после установки или поверки приборов учета) ввод в эксплуатацию и их опломбирование осуществляется Исполнителем без взимания дополнительной платы, за исключением случаев, когда опломбирование соответствующих приборов учета производится повторно в связи с нарушением пломбы или знаков поверки Заказчиком или третьим лицом (в том числе после переноса приборов учета);

2.1.27. обеспечить надлежащую работу аварийной и диспетчерской служб, принимающих сообщения об авариях сетей в МКД, перерывах в предоставлении коммунальных услуг и (или) о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также своевременно на них реагировать с целью недопущения причинения вреда имуществу МКД, Заказчика и третьих лиц;

2.1.28. осуществлять раскрытие информации о своей хозяйственной и финансовой деятельности в порядке, предусмотренном действующими нормативно-правовыми актами, на собственном официальном сайте в сети Интернет www.bfa-service.ru;

2.1.29. соблюдать требования жилищного законодательства, нормативно-правовых актов в области содержания общего имущества, предоставления коммунальных услуг и других;

2.1.30. в срок до 30 июня каждого года предоставлять Заказчику и иным собственникам помещений в МКД отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год путем размещения на указанном в настоящем Договоре Интернет-сайте;

2.1.31. информировать Заказчика и иных собственников помещений в МКД о необходимости проведения и финансирования мероприятий в целях соблюдения законодательно установленных требований (в том числе об энергетической эффективности, о пожарной безопасности, о промышленной безопасности, о технологическом регулировании, о гражданской обороне и других), а также о необходимости проведения капитального ремонта МКД или отдельных видов общего имущества;

2.1.32. вести учет начисленных и внесенных Заказчиком и другими собственниками помещений сумм платежей за услуги и работы по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества и предоставлению коммунальных услуг, для чего открыть лицевые счета собственнику (собственникам) каждого помещения в МКД. На одно помещение открывается один лицевой счет. Исполнитель осуществляет разделение лицевых счетов (в случае если помещение находится в собственности двух и более лиц, не являющимися членами семьи друг друга, указанными в статье 31 Жилищного кодекса Российской Федерации) по заявлению Заказчика с приложением копии документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на помещение. При этом расчет платы за выполненные по настоящему Договору работы и предоставленные коммунальные услуги производится по каждому такому лицевому счету пропорционально доле в праве собственности на помещение, если иное не установлено соглашением собственников, заключенным в соответствии с требованиями законодательства;

2.1.33. нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством, относящимся к предмету настоящего Договора, в

том числе Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

2.2. Исполнитель имеет право:

2.2.1. требовать внесения платы за выполненные работы (оказанные услуги) по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества, за коммунальные услуги, потребленные Заказчиком и предоставленные на общедомовые нужды, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней);

2.2.2. требовать от Заказчика полного возмещения убытков, возникших по его вине, в том числе в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое помещение представителей Исполнителя и (или) работников аварийных служб, осуществления самовольной перепланировки или переустройства помещения, несанкционированного вмешательства в работу инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу, нарушения правил пожарной безопасности, совершения действий или бездействия, создавших угрозу причинения или причинивших вред общему имуществу или имуществу третьих лиц и т.д.;

2.2.3. производить определение размера платы за поставленные Заказчику коммунальные услуги расчетными способами в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг. В случае обнаружения несанкционированного подключения Заказчика к инженерным сетям МКД или несанкционированного вмешательства в работу прибора учета Исполнитель вправе произвести перерасчет платы за соответствующую коммунальную услугу за последние шесть месяцев (или с момента проведения предыдущей проверки) исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанного как произведение мощности несанкционированного подключенного оборудования (для водоснабжения и водоотведения – по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы, а также потребовать от Заказчика возмещения причиненных убытков, в том числе оплаты штрафов, наложенных ресурсоснабжающими организациями;

2.2.4. приостанавливать или ограничивать предоставление Заказчику коммунальных услуг по основаниям и в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг;

2.2.5. привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

а) для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;

б) для доставки платежных документов Заказчику и иным собственникам помещений;

в) для начисления платы за работы и услуги Исполнителя по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества, коммунальные услуги и подготовки платежных документов для Заказчика и иных собственников помещений;

2.2.6. по собственной инициативе организовывать созыв годового общего собрания собственников помещений МКД, а также внеочередных собраний для решения вопросов о распоряжении общим имуществом, о капитальном и текущем ремонте общего имущества, о проведении и финансировании мероприятий в целях соблюдения законодательно установленных требований, вносить вопросы в повестку дня общего собрания собственников помещений, рекомендовать варианты решений, принимаемых общим собранием собственников помещений в МКД;

2.2.7. заключать договоры с третьими лицами на оказание отдельных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД (в пределах видов работ и услуг, предусмотренных Приложением № 3 к настоящему Договору, а также решений общих собраний собственников помещений в МКД) или проведении иных дополнительно финансируемых мероприятий), поставке коммунальных ресурсов;

2.2.8. использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу, для размещения своих служб и работников, материалов, оборудования, инвентаря, информационных стендов, при этом на сумму платы за пользование такими помещениями Исполнитель уменьшает цены своих услуг (работ), подлежащих оплате собственниками помещений в МКД, что учтено при их установлении в Приложении № 3 к настоящему Договору;

2.2.9. распоряжаться общим имуществом (совершать в отношении общего имущества сделки аренды, оказания услуг, передачи во временное пользование, в том числе в целях размещения рекламных конструкций, вывесок, информационных табличек, установки оборудования и иных) в порядке и на условиях, определенных решением общего собрания собственников помещений в МКД;

2.2.10. устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в принадлежащем Заказчику жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано введенными в эксплуатацию индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, и составлять акт об установлении количества таких граждан;

2.2.11. производить рассылку (в т.ч. с помощью sms-сообщений, электронной почты и т.д.) сообщений нерекламного характера на имеющиеся в распоряжении Исполнителя адреса электронной почты или номера мобильных телефонов Заказчика – уведомлений о начислении платы за жилое помещение и коммунальные услуги, о наличии задолженности, о плановых ограничениях поставок энергоснабжения и пр. – связанных с исполнением настоящего Договора;

2.2.12. осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, Санкт-Петербурга и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, ремонту, содержанию общего имущества МКД и предоставлению коммунальных услуг.

2.3. Заказчик обязуется:

2.3.1. использовать помещение по назначению и в пределах, установленных действующим законодательством Российской Федерации;

2.3.2. обеспечивать сохранность принадлежащего ему помещения;

2.3.3. содержать принадлежащее ему помещение в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе санитарно-гигиеническом, о техническом регулировании, пожарной безопасности и др.);

2.3.4. нести расходы на содержание принадлежащего Заказчику помещения, а также участвовать в расходах на управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности, своевременно внося плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также иные расходы и сборы, установленные общим собранием собственников помещений;

2.3.5. производить оплату работ и услуг Исполнителя по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту общего имущества и предоставленных коммунальных услуг не позднее последнего рабочего дня месяца, следующего за расчетным (оплачиваемым);

2.3.6. при обнаружении неисправностей, пожаров и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Исполнителя, а также принимать все возможные меры по устранению или локализации таких неисправностей, пожаров и аварий и уменьшению ущерба;

2.3.7. при обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в диспетчерскую службу Исполнителя;

2.3.8. в целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку, а также опломбированные и принятые в эксплуатацию Исполнителем;

2.3.9. обеспечивать за свой счет оснащение принадлежащего Заказчику помещения приборами учета, обеспечить их ввод в эксплуатацию, надлежащую техническую эксплуатацию, сохранность и своевременную замену, проведение поверок индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно (не позднее 10 дней) письменно проинформировав Исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки или замены и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки;

2.3.10. допускать сотрудников Исполнителя и уполномоченных Исполнителем третьих лиц в занимаемое помещение для осуществления мероприятий, перечисленных в п. 2.1.15 настоящего Договора;

2.3.11. сообщать Исполнителю об изменении количества зарегистрированных граждан в жилом помещении, а в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета – об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в принадлежащем Заказчику жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений;

2.3.12. обеспечить соблюдение условий настоящего Договора и требований законодательства в данной области всеми лицами, проживающими в жилых помещениях либо пользующимися нежилыми помещениями, принадлежащими Заказчику. Заказчик отвечает перед Исполнителем за действия указанных лиц как за свои собственные;

- 2.3.13. обеспечить сохранность документов о произведенных платежах по настоящему Договору не менее 3 лет с момента их совершения;
- 2.3.14. при передаче права собственности на принадлежащее Заказчику помещение уведомить нового собственника об обязанностях по содержанию общего имущества и оплате коммунальных услуг, установленных условиями настоящего Договора, письменно известить Исполнителя о смене собственника помещения и произвести расчет за оказанные Исполнителем услуги по настоящему Договору;
- 2.3.15.1. после отчуждения помещения в случае наличия на лицевом счете прежнего собственника помещения переплаты (аванса) данные денежные средства могут быть зачислены на лицевой счет нового собственника помещения только при условии получения Исполнителем письменного распоряжения об этом предыдущего собственника;
- 2.3.15. соблюдать Правила пользования помещениями и общим имуществом, являющиеся Приложением № 4 к настоящему Договору. При несоблюдении указанных Правил возможные негативные последствия относятся на Заказчика, в том числе по уплате штрафов за нарушения, приведенного имущества в первоначальный вид, возмещения убытков и другие;
- 2.3.16. компенсировать расходы Исполнителя по введению ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг и последующему его возобновлению;
- 2.3.17. нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, Санкт-Петербурга и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, ремонту, содержанию общего имущества и предоставлению коммунальных услуг.
- 2.4. Заказчик вправе:
- 2.4.1. обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 № 261-ФЗ не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета;
- 2.4.2. при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23 по 25 число расчетного (оплачиваемого) месяца и передавать полученные показания Исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 18 часов 00 минут 26-го числа текущего месяца. В случае непредоставления Заказчиком показаний приборов учета в установленный настоящим пунктом срок плата за коммунальную услугу определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса Заказчиком, определенного по показаниям индивидуального прибора учета, предоставленным Заказчиком за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода), начиная с расчетного периода, за который Заказчиком не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который Заказчик представил Исполнителю показания прибора учета, но не более 6 расчетных периодов (месяцев) подряд, по истечении которых плата начисляется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг;
- 2.4.3. требовать пересчета размера платы за коммунальные услуги в случае временного отсутствия Заказчика в помещении, не оборудованном индивидуальным, общим (квартирным) или комнатным прибором учета, предоставления услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг;
- 2.4.4. по собственной инициативе самостоятельно и за свой счет созывать, организовывать и проводить внеочередные общие собрания собственников помещений в МКД;
- 2.4.5. свободно реализовывать иные права, предоставленные ему действующим законодательством Российской Федерации.
- 2.5. Заказчик не вправе:
- 2.5.1. использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые проектные нагрузки для помещения¹, а именно: для 1-комнатной квартиры – 10 кВт, для 2-комнатной квартиры – 11 кВт, для 3-комнатной квартиры – 12 кВт, для 5-комнатной квартиры – 17 кВт; для нежилых помещений: 23-Н – 36,2 кВт, 25-Н – 16,46 кВт, 26-Н – 20,7 кВт, 27-Н – 26,39 кВт, 28-Н – 18,63 кВт, 29-Н, 30-Н, 43-Н, 44-Н, 45-Н – 15,0 кВт,
- 2.5.2. производить слив теплоносителя из системы отопления;
- 2.5.3. самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева или количество отопительных приборов, установленных в помещении Заказчика, свыше параметров, предусмотренных проектной документацией на МКД, устраивать водяные теплые полы в помещении, самовольно устанавливать или производить замену регулирующей и запорной арматуры на сетях отопления;
- 2.5.4. самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета без предварительного уведомления Исполнителя и осуществлять иное несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
- 2.5.5. осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- 2.5.6. несанкционированно подключать оборудование Заказчика к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- 2.5.7. самовольно осуществлять перепланировку или переоборудование помещения Заказчика без соблюдения Правил пользования помещениями и общим имуществом МКД, являющихся Приложением № 4 к настоящему Договору;
- 2.5.8. производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество (в том числе систему отопления) без согласования с Исполнителем;
- 2.5.9. совершать иные действия, запрещенные или категорически не рекомендованные Правилами пользования помещениями и общим имуществом в МКД, являющимися Приложением № 4 к настоящему Договору.
- 2.6. В состав услуг (работ) выполняемых Исполнителем по настоящему Договору, не входят:
- 2.6.1. содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри помещений, не являющихся помещениями общего пользования;
- 2.6.2. утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;
- 2.6.3. уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества.

3. Порядок расчетов по Договору

- 3.1. Объем предоставленных в помещение Заказчика или на общедомовые нужды коммунальных услуг и размер платы за них, подлежащей внесению Заказчиком, рассчитываются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.
- 3.2. Цены (тарифы) на коммунальные услуги на дату подписания сторонами Договора, цены на работы (услуги) Исполнителя по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору.
- 3.3. При продлении срока действия настоящего Договора на следующий календарный год Исполнитель вправе изменить цену на работы и услуги по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества. В случае необходимости увеличения цены на работы и услуги, указанные в настоящем пункте, более чем на 10 %, такое увеличение возможно на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

¹ Согласно проекту - ООО «ЛенМонтажИнжиниринг», Т 30.1, внутреннее электроснабжение, по проекту 01/ППР/2008-ЭМ,ЭГ, лист 8, исполнительная схема № 192, стр. 495; Т 30.2, внутреннее электроснабжение, по проекту 01/ППР/2008-ЭМ,ЭГ, лист 5, исполнительная схема № 200, стр. 529.

3.4. Цены (тарифы), нормативы потребления, размеры социальных норм, повышающие или понижающие коэффициенты, скидки или надбавки к тарифам на коммунальные услуги определяются и изменяются в сроки и порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.4.1. Стоимость коммунального ресурса, необходимого для обеспечения предоставления коммунальной услуги пользователям нежилых помещений (включая подлежащий оплате этими лицами объем потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды), рассчитывается исходя из тарифов для населения только в случае, если собственники нежилых помещений относятся к категории потребителей, приравненных к населению. Исполнителем не применяются тарифы для населения для расчета платы за коммунальные услуги, поставленные в нежилые помещения в МКД, вплоть до предоставления Исполнителем Заказчиком-собственником нежилого помещения документов, подтверждающих его отнесение к категории потребителей, приравненных к населению.

3.5. Информация об изменении перечисленных в п. 3.4 тарифов и нормативов, а также цен на работы и услуги по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества доводится Исполнителем до сведения Заказчика не менее чем за 10 дней до даты выставления платежных документов путем размещения письменной информации на информационных стендах, размещенных на первом этаже в каждом подъезде МКД, а также на Интернет-сайте Исполнителя, указанном в настоящем Договоре.

3.6. При заключении настоящего Договора Заказчик вправе внести на расчетный счет Исполнителя авансовые денежные средства за шестимесячный период с даты подписания передаточного акта, иного документа о передаче Заказчику в собственность помещения в МКД на основании квитанции (счета), выставленной Исполнителем или уполномоченной им организацией, в счет оплаты работ и услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества, коммунальных услуг.

3.7. Заказчик ежемесячно производит оплату работ и услуг Исполнителя по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту общего имущества и предоставленных коммунальных услуг не позднее последнего рабочего дня месяца, следующего за расчетным (оплачиваемым), на основании квитанции (счета), выставленного Исполнителем или уполномоченной им организацией с зачетом суммы ранее внесенных авансовых платежей.

3.8. Работы и услуги по Договору считаются выполненными в расчетном (оплачиваемом) периоде надлежащим образом в случае невыставления Заказчиком претензий по качеству и объему выполненных работ и предоставленных коммунальных услуг, которые должны быть оформлены в письменном виде и представлены Заказчиком Исполнителю до 5 числа месяца, следующего за расчетным (оплачиваемым).

3.9. В случае неоплаты (несвоевременной оплаты) Заказчиком цены работ и услуг Исполнителя по Управлению МКД, содержанию, текущему ремонту общего имущества и коммунальных услуг согласно квитанции (счета) Исполнитель вправе начислить Заказчику штрафную неустойку в виде пени в размере, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации. Увеличение указанного в настоящем пункте размера пеней за несвоевременную оплату не допускается, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством. Приложением № 4 к настоящему Договору устанавливаются способы обеспечения исполнения иных обязательств Заказчика.

3.10. Оплата услуг Исполнителя по настоящему Договору производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя, указанный в настоящем Договоре.

3.1. Денежные средства, уплачиваемые по статье «Текущий ремонт» в составе цены услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества

3.1.1. В силу статей 153 и 154 Жилищного кодекса Российской Федерации Заказчик в составе платы за жилое помещение и коммунальные услуги обязан вносить денежные средства на финансирование текущего ремонта общего имущества. Собственники помещений в МКД имеют право дополнительно установить иные источники поступления денежных средств на цели текущего ремонта, такие как дополнительные целевые взносы, доход от использования общего имущества, штрафные санкции, установленные за неисполнение условий договора управления, и проч.

3.1.2. Текущим является ремонт общего имущества с целью восстановления исправности (работоспособности) конструкций МКД и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.

3.1.3. Основанием для определения потребности в текущем ремонте общего имущества, установления или уточнения его объемов служат результаты плановых (весенних и осенних) общих технических осмотров МКД, проводимых Исполнителем. Периодичность текущего ремонта принимается в пределах трех-пяти лет в зависимости от материалов основных конструкций, их физического износа и фактических природно-климатических условий.

3.1.4. К текущему ремонту относятся, в частности, следующие работы:

1) в отношении фундамента: заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.; устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.; восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов; усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.); смена или ремонт отмоксти; восстановление прямиков, входов в подвалы;

2) в отношении стен и фасадов: заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен; заделка отверстий, гнезд, борозд; восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов; пескоструйная очистка, промывка фасадов, лоджий и балконов зданий до 2 этажей; ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей; смена отдельных венцов, элементов каркаса; укрепление, утепление, конопатка пазов; утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях; замена покрытий, выступающих частей по фасаду, замена сливов на оконных проемах; восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки;

3) в отношении перекрытий: заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий; заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;

4) в отношении крыши: ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей, включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колаки и зонты над трубами и пр.; замена водосточных труб; замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления; восстановление и устройство новых переходов на техническом этаже через трубы отопления; ремонт гидроизоляционного и восстановления утепляющего слоя кровли; ремонт выходов на крыши; оборудование стационарных устройств для крепления страховочных канатов;

5) в отношении оконных и дверных заполнений: смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; установка доводчиков пружин, упоров и пр.; смена оконных и дверных приборов;

6) в отношении межквартирных перегородок: заделка трещин плитных перегородок, перекладка отдельных их участков; заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.;

7) в отношении лестниц, балконов, крылец (козырьков) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей: заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок; замена отдельных ступеней, проступей, подступенков; частичная замена и укрепление металлических перил; заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена балконных решеток; восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей; устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в технические помещения подвала;

8) в отношении полов: замена и восстановление отдельных участков полов и покрытия полов;

9) в отношении внутренней отделки: восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами, облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками; все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, технических помещениях подвалов и технических этажей, технологических помещениях);

10) в отношении системы центрального отопления: смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры; установка (при необходимости) воздушных кранов; утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов; смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников; замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности; восстановление разрушенной тепловой изоляции;

11) в отношении систем водопровода, канализации, горячего водоснабжения: уплотнение соединений, устранение течей, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов; смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, моек, раковин, умывальников, унитазов, запорной арматуры в помещениях, относящихся к общему имуществу; замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц; замена внутренних пожарных кранов; ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности; прочистка ливневой и дворовой канализации, дренажа;

12) в отношении системы электроснабжения и электротехнических устройств: замена неисправных участков электрической сети; замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки и пр.); замена светильников; замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов; замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений и придомовой территории; замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания;

13) в отношении системы вентиляции: смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер;

14) в отношении систем дымоудаления, пожаротушения, домофонизации, лифтов; индивидуальных тепловых пунктов, узлов учета потребления коммунальных ресурсов, систем диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием: замена и восстановление элементов и частей элементов указанных систем и технических устройств;

15) в отношении внешнего благоустройства: ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных и набивных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания; устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена кустов, посев трав; замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских площадок, замена урн, установка площадок и навесов для контейнеро-мусоросборников и т.д.

3.1.5. Денежные средства, уплачиваемые по статье «Текущий ремонт» в составе цены услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества, признаются принадлежащими всем собственникам помещений в МКД на условиях, аналогичных изложенным в статье 36.1 Жилищного кодекса Российской Федерации. При этом указанные средства не являются собственностью (доходом) Исполнителя.

3.1.6. Денежные средства, уплачиваемые по статье «Текущий ремонт» в составе цены услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества, подлежат зачислению на расчетный счет Исполнителя, который обеспечивает их раздельный учет.

3.1.7. По общему правилу денежные средства, поступившие на цели текущего ремонта, расходуются Исполнителем для оплаты материалов и работ, запланированных для приобретения (выполнения) в текущем году в объемах, определенных решением общего собрания собственников. При отсутствии решения общего собрания собственников об утверждении плана работ на текущий год Исполнитель вправе расходовать денежные средства, поступившие для финансирования текущего ремонта, на следующие цели:

- для проведения неотложных текущих и обязательных сезонных работ (не учтенных в иных статьях в составе цены услуг по управлению МКД, содержанию общего имущества);

- для проведения аварийных, восстановительных работ, а также иных работ в целях предотвращения возможной угрозы жизни или здоровью физических лиц, имуществу граждан и организаций;

- для оборудования дополнительных элементов благоустройства – обустройства клумб, посадки цветов, установки малых архитектурных форм и т.д. – при условии наличия свободных денежных средств и в пределах 20 % от общего объема начислений по статье «Текущий ремонт»;

- для выполнения работ, запланированных Исполнителем на текущий год, в случае если общее собрание собственников, в повестку дня которого был вынесен вопрос об утверждении плана работ на текущий год, не состоялось по причине отсутствия кворума.

3.1.8. Если выполнение внеплановых неотложных работ и услуг по текущему ремонту вызвано обстоятельствами, которые Исполнитель не мог разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых он не отвечает, а имеющихся средств, перечисленных на цели текущего ремонта, недостаточно, то произведенные Исполнителем расходы из собственных средств должны быть дополнительно компенсированы Заказчиком. При этом Исполнитель имеет право выставить в платежных документах (счетах, квитанциях) такие расходы отдельной строкой, распределив их между собственниками пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество.

3.1.9. Общее собрание собственников вправе принимать решения о любых целях расходования средств текущего ремонта.

3.1.10. Отчет о расходовании денежных средств, поступивших на цели текущего ремонта (в т.ч. общий объем начислений по статье «Текущий ремонт», общий объем поступлений по статье «Текущий ремонт» с разбивкой по источникам поступлений, перечень выполненных работ по текущему ремонту и объем израсходованных на эти цели денежных средств) Исполнитель включает в общий отчет об исполнении настоящего Договора.

3.1.11. При расторжении настоящего Договора по любым основаниям Исполнитель перечисляет остаток неизрасходованных денежных средств, поступивших на цели текущего ремонта общего имущества, лицу, указанному в решении общего собрания собственников о расторжении договора управления, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в МКД по своему выбору. Денежные средства подлежат перечислению в течение 60 банковских дней с момента расторжения настоящего Договора.

4. Порядок осуществления собственниками помещений контроля за выполнением Исполнителем своих обязательств

4.1. Общий контроль за выполнением Исполнителем условий настоящего Договора (за исключением случаев, перечисленных в п. 4.2 настоящего Договора) осуществляет председатель совета МКД, избранного общим собранием собственников помещений МКД.

4.2. Контроль за предоставлением Исполнителем услуг, предусмотренных настоящим Договором, непосредственно Заказчику осуществляет последний, а именно за: предоставление в помещение Заказчика коммунальных услуг надлежащего качества, своевременным устранением аварий, произошедших в помещении Заказчика, вводом в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета. В случае, если Заказчик полагает, что Исполнитель ненадлежащим образом исполняет иные условия Договора, нежели перечисленные в настоящем пункте, Заказчик вправе обратиться с соответствующим заявлением к председателю совета МКД, на которого возлагается обязанность по первичной проверке изложенных Заказчиком сведений.

4.3. Председатель совета МКД (или Заказчик в случаях, перечисленных в п. 4.2 настоящего Договора) вправе направить Исполнителю письменное сообщение (претензию) с указанием наименования работ или услуги, качество которых, по его мнению, не соответствует условиям настоящего Договора или требованиям закона, даты ее предоставления и претензий к ее качеству с приложением подтверждающих документов.

4.4. Исполнитель проводит проверку фактов, указанных в претензии, в кратчайшие технически возможные сроки исполняет обоснованные требования председателя совета МКД (или Заказчика в случаях, перечисленных в п. 4.2 настоящего Договора) и направляет письменный мотивированный ответ в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней.

4.5. В случае, если председатель совета МКД (или Заказчик в случаях, перечисленных в п. 4.2 настоящего Договора) не согласен с ответом Исполнителя, возникший спор может быть передан на разрешение суда или арбитражного суда по месту исполнения настоящего Договора (нахождения МКД). В порядке, аналогичном п. 4.1-4.4 настоящего Договора, разрешаются споры о возмещении вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Заказчика или общему имуществу МКД вследствие ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора.

4.6. Председатель совета МКД вправе на основании вступившего в законную силу судебного акта, установившего факты виновного и необоснованного уклонения Исполнителя от устранения претензий к оказанным услугам или выполненным работам, организовать созыв общего собрания собственников помещений по вопросу об отказе от исполнения настоящего Договора по причине ненадлежащего исполнения Исполнителем своих обязанностей по Договору.

4.7. В целях контроля за исполнением Исполнителем своих обязательств по настоящему Договору, последний ежегодно предоставляет отчет в сроки и порядке, установленные настоящим Договором.

5. Ответственность Сторон

5.1. Исполнитель несет ответственность перед Заказчиком за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в МКД, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства МКД, качество которых должно соответствовать требованиям Правил предоставления коммунальных услуг, за исключением случаев, перечисленных в п. 5.2 и 5.5 настоящего Договора.

5.2. Исполнитель не несет ответственности перед Заказчиком и иными лицами в случае совершения Исполнителем действий (бездействия), предпринятых во исполнение решений общего собрания собственников помещений в МКД, если данные решения приняты без учета предложений Исполнителя, а также в случае, если решения о проведении текущего или капитального ремонта или иных обязательных мероприятий не были приняты общим собранием собственников помещений (в т.ч. в случаях, когда общее собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Исполнителем собственникам помещений в МКД информации в соответствии с пунктом 2.1.31 Договора.

5.3. Заказчик несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в случаях, установленных законодательством РФ.

5.4. Убытки, понесенные Заказчиком или Исполнителем в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются сторонами друг другу в пределах реального действительного ущерба в соответствии с действующим законодательством.

5.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы. При возникновении таких обстоятельств Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору. Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы.

6. Срок действия настоящего Договора

6.1. Договор является заключенным с момента, определяемого в соответствии с законодательством Российской Федерации, и действует до 31 декабря текущего календарного года.

6.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на каждый последующий календарный год на тех же условиях. Заказчик вправе направить Исполнителю заявление о прекращении настоящего Договора по окончании его срока только в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в МКД с приложением заверенной копии протокола, оформляющего такое решение. Заявление о прекращении настоящего Договора или предложение об изменении его условий на следующий год должно быть сделано заинтересованной стороной не позднее, чем за 70 дней до окончания года.

7. Расторжение настоящего Договора

7.1. Настоящий Договор прекращается (расторгается) на будущее время при выбытии из собственности Заказчика последнего принадлежащего ему помещения в МКД.

7.2. Настоящий Договор подлежит прекращению (расторжению) в случае: 1) принятия решения общим собранием собственников помещений в МКД о выборе иного способа управления МКД либо об отказе от настоящего Договора по причине невыполнения Исполнителем его условий, 2) исключения сведений о МКД из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, 3) прекращения действия лицензии или ее аннулирования. Договор считается расторгнутым с даты, определенной решением общего собрания собственников помещений (но не ранее, чем через 70 дней с момента письменного извещения Исполнителя председателем Совета МКД с приложением копии соответствующего протокола общего собрания), либо с иного момента, определенного действующим законодательством. С момента расторжения настоящего Договора Исполнитель прекращает предоставление коммунальных услуг.

7.3. Исполнитель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке в случае, если при установлении цен на услуги Исполнителя общим собранием собственников помещений не были учтены предложения Исполнителя о их размере. При этом Договор считается расторгнутым по истечении 60 дней с момента размещения Исполнителем соответствующего объявления на информационных стендах и на своем сайте, указанном в настоящем Договоре. Также с указанной даты Исполнитель прекращает предоставление коммунальных услуг.

7.4. Исполнитель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке в случае, если общим собранием собственников помещений в МКД не приняты необходимые решения о проведении текущего или капитального ремонта или иных обязательных мероприятий (в т.ч. в случаях, когда собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Исполнителем собственникам помещений в МКД информации в соответствии с пунктом 2.1.31 Договора. При этом Договор считается расторгнутым по истечении 60 дней с момента размещения Исполнителем соответствующего объявления на информационных стендах и на своем сайте, указанном в настоящем Договоре. С момента расторжения настоящего Договора Исполнитель прекращает предоставление коммунальных услуг.

7.5. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора Исполнитель за 30 дней до даты расторжения настоящего Договора обязан передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением им документы председателю совета МКД (в случае отсутствия решения общего собрания собственников помещений, определяющего иное лицо, которому передается техническая документация).

7.6. В день прекращения (расторжения) настоящего Договора Управляющий передает общее имущество МКД по соответствующим актам приема-передачи председателю совета МКД (в случае отсутствия решения общего собрания собственников помещений, определяющего иное лицо, которому передается общее имущество).

7.7. Исполнитель обязан произвести полный взаиморасчет с Заказчиком и ресурсоснабжающими организациями за период управления МКД в течение 60 банковских дней с момента расторжения настоящего Договора. Заказчик обязан оплатить Исполнителю предоставленные коммунальные услуги и его услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также за период до даты окончания предоставления услуг (выполнения работ).

7.8. При прекращении (расторжении) настоящего Договора возникшие из него обязательства прекращаются, за исключением обязательств сторон, возникших до даты его прекращения или связанных с его расторжением, которые подлежат исполнению в порядке, установленном настоящим Договором, и защищаются мерами обеспечения, установленными настоящим Договором с учетом приложений к нему.

8. Особые условия

8.1. В том случае если необходимый ремонт общего имущества выходит за рамки текущего, либо нормативным правовым актом, принятым в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации, к капитальному ремонту отнесены какие-либо из видов работ, предусмотренных настоящим Договором, выполнение работ по капитальному ремонту или организация их проведения не признается обязанностью Исполнителя в рамках настоящего Договора. Капитальный ремонт общего имущества МКД производится в порядке, предусмотренном разделом IX Жилищного кодекса Российской Федерации и решением общего собрания собственников помещений в МКД. При этом возложение на Исполнителя обязанности по исполнению такого решения допускается исключительно с его согласия, за исключением обязанности принять участие в приемке общего имущества после произведенного ремонта.

8.2. Возложение на Исполнителя обязанности по исполнению любых решений общего собрания собственников помещений в МКД возможно только с его согласия, за исключением случаев, когда соответствующие решения приняты по инициативе Исполнителя в полном соответствии с рекомендациями последнего (в том числе в части размера и порядка финансирования соответствующих мероприятий).

8.3. При приостановлении предоставления коммунальной услуги в связи с наличием у Заказчика задолженности по оплате этой коммунальной услуги, Исполнитель обязан опломбировать механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещения, которым пользуется Заказчик-должник, и связанное с предоставлением ему коммунальных услуг. Ответственность за целостность и сохранность опломбировки при этом возлагается на Заказчика.

8.4. Исполнитель принял от застройщика мусоропровод МКД с заваренными этажными загрузочными клапанами, в связи с чем эксплуатация и обслуживание мусоропровода Исполнителем не осуществляется (и Заказчиком не оплачивается) до момента принятия иного решения общим решением собственников помещений в МКД (с учетом необходимости обеспечить целостность мусоропровода в период массового проведения ремонтно-отделочных работ) и установления цены на данный вид работ (услуг) в соответствии с рекомендациями Исполнителя.

8.5. В случае наличия у помещений Заказчика отдельного входа (входов), крылец, козырьков и т.д. уборка, ремонт, замена и обслуживание данных конструкций осуществляется силами и за счет Заказчика.

8.6. В целях локализации аварийных ситуаций для предотвращения причинения вреда жизни, здоровью или имуществу граждан и юридических лиц Исполнитель вправе организовать доступ (проникновение) в нежилое помещение, принадлежащее Заказчику или иным собственникам, в их отсутствие, о чем составляется акт за подписью уполномоченных сотрудников Исполнителем и двух независимых свидетелей. Доступ (проникновение) сотрудников Исполнителя в жилое помещение осуществляется исключительно в случаях и на основаниях, предусмотренных федеральными законами.

8.7. В случае принадлежности Заказчику нежилого помещения на последнего возлагается обязанность соблюдения действующего законодательства в области обращения с отходами, оформления необходимых документов и предоставления по запросу Исполнителя их копий, подтверждающих надлежащее исполнение этой обязанности. При наличии возможности Исполнитель вправе на основании отдельного договора предоставить собственнику нежилого помещения услугу по краткосрочному складированию отходов производства и потребления на контейнерных

площадках МКД и по организации их транспортировки для размещения (использования, обезвреживания, переработки и т.п.) без перехода на них права собственности к Исполнителю.

8.8. В случае принадлежности Заказчику нежилого помещения последний обязан самостоятельно осуществлять эксплуатацию, техническое обслуживание, ремонт, замену и другие действия, обеспечивающие содержание в надлежащем состоянии вентиляционных установок (их узлов и агрегатов), обслуживающих данное помещение, а именно: пом. 23-Н – вентустановки П15, В33, В30, В31, В32(мо), В36, ВД6; пом. 25-Н – вентустановки П13, В13, В29; пом. 26-Н – вентустановки П12, В12, В28; пом. 27-Н – вентустановки П11, В11, В27, ВД5; пом. 28-Н – вентустановки П10, В10, В26; пом. 29-Н – вентустановки П9, В9, В25; пом. 30-Н – вентустановки П8, В8, В24; пом. 43-Н – вентустановки П7, В7, В23; пом. 44-Н – вентустановки П6, В6, В22; пом. 45-Н – вентустановки П5, В5, В21. Обязанность по предоставлению коммунальных услуг возникает у Исполнителя с даты начала поставки каждого коммунального ресурса, указанной в соответствующем договоре энергоснабжения.

8.9. Заказчик вправе в целях обеспечения коммунальными ресурсами принадлежащего ему нежилого помещения в многоквартирном доме заключать договоры холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения непосредственно с ресурсоснабжающими организациями. При этом Заказчик обязан вносить в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, а также предоставлять Исполнителю в порядке и сроки, которые установлены настоящим Договором, данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по указанным договорам.

8.10. Исполнитель не оказывает услугу по радиовещанию и не отвечает за ее качество, однако являясь агентом ФГУП РТС, принимает плату за радиовещание для ее перечисления указанной организации. Основанием для прекращения начисления платы за радиовещание является предоставление Заказчиком Исполнителю справки ФГУП РТС.

9. Заключительные и переходные положения

9.1. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует в течение срока, указанного в разделе 6 настоящего Договора, а в отношении обязательств, возникших до его прекращения или связанных с его расторжением, в том числе по взаиморасчетам, – до полного исполнения этих обязательств.

9.2. В силу п. 6 Правил предоставления коммунальных услуг настоящий Договор признается заключенным путем совершения Заказчиком действий, свидетельствующих о его намерении потреблять коммунальные услуги или о фактическом потреблении таких услуг.

9.3. Настоящим Заказчик предоставляет Исполнителю свое согласие на обработку, в том числе автоматизированную, своих персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 № 152-ФЗ (под обработкой понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, передачу, обезличивание, блокирование и уничтожение) в целях исполнения настоящего Договора и иных обязанностей, установленных действующим законодательством Российской Федерации. Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после полного исполнения договорных обязательств. Согласие может быть отозвано субъектом персональных данных путем предоставления личного письменного заявления Исполнителю, при этом Исполнитель обязан прекратить обработку персональных данных в течение 60 дней с момента получения такого согласия, за исключением операций с персональными данными, которые могут совершаться без согласия их субъекта.

9.4. Заказчик обязуется сообщать Исполнителю информацию о месте своей регистрации по месту жительства или пребывания в течение 3 рабочих дней. В случае неисполнения Заказчиком обязанности, предусмотренной настоящим пунктом, Исполнитель вправе направлять любую адресованную Заказчику корреспонденцию (в том числе предусмотренную законодательством) по адресу помещения Заказчика в МКД, при этом сторонами презюмируется надлежащее выполнение Исполнителем обязанности по уведомлению Заказчика о любых обстоятельствах или фактах, ответах на запросы, предупреждений об ограничении или приостановлении предоставления коммунальных услуг, предъявлении претензий и т.д.

9.5. Местом исполнения настоящего Договора является местонахождение МКД.

9.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

9.7. Все споры и разногласия, возникающие из настоящего Договора, подлежат разрешению с соблюдением установленного досудебного порядка урегулирования спора. В случае невозможности разрешения спора в претензионном порядке, таковой передается на рассмотрение в суд или арбитражный суд по месту исполнения настоящего Договора (нахождения МКД).

9.8. Государственный жилищный надзор за осуществлением Исполнителем Правил предоставления коммунальных услуг осуществляет Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга (195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, тел. 576-07-01).

9.9. Во всем, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, действует законодательство Российской Федерации. В случае изменения нормативных правовых актов по сравнению с теми, которыми стороны руководствовались при подписании настоящего Договора, его условия утрачивают силу в части, противоречащей действующим нормам права, или соответствующим образом изменяются без ущерба для действительности остальных условий настоящего Договора.

9.10. К настоящему Договору применяется право Российской Федерации.

9.11. Приложениями и неотъемлемыми частями настоящего Договора являются:

№ 1. Сведения об Исполнителе.

№ 2. Состав общего имущества МКД.

№ 3. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, условия и периодичность их оказания (выполнения), размер их финансирования (цены и тарифы на дату заключения настоящего Договора), перечень коммунальных услуг.

№ 4. Правила пользования помещениями и общим имуществом МКД

10. Адреса и реквизиты и подписи сторон

Заказчик:

_____,
_____._____._____ г.р.

Паспорт: серия ____ № _____, выдан _____.

Зарегистрирован по адресу: _____

Телефон: _____

Телефон: _____

_____/_____/_____ /

(подпись, расшифровка)

Исполнитель

ООО «БФА Сервис»

197101, Санкт-Петербург, Петроградская наб., д. 36, литер А, пом. 1-Н

ОГРН 5067847257540, ИНН 7806343253, КПП 781301001,

р/с 40702810800000000549 в ОАО «Банк БФА» г. Санкт-Петербург

к/с 30101810300000000701, БИК 044030701

Представитель по доверенности

_____/_____/_____ /

СВЕДЕНИЯ
об Исполнителе

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «БФА Сервис» (ООО «БФА Сервис»)

Место нахождения (адрес постоянно действующего исполнительного органа): 197101 г. Санкт-Петербург, Петроградская наб., д.36 литер А пом. 1-Н.

Сведения о государственной регистрации: Зарегистрировано 18.08.2006 Межрайонной ИФНС России по Санкт-Петербургу № 15 за ОГРН 5067847257540.

ИНН 7806343253, КПП 781301001

Банковские реквизиты: р/с 40702810800000000549 в ОАО «Банк БФА» г. Санкт-Петербург, к/с 30101810300000000701, БИК 044030701.

Режим работы Исполнителя:

Администрация, бухгалтерия: ежедневно с понедельника по четверг с 09.00 до 18.00 с перерывом на обед с 13.10 до 13.55, в пятницу с 09.00 до 16.45 с перерывом на обед с 13.10 до 13.55.

Часы приема граждан: Заместитель главного инженера: вторник с 10.00 до 12.00, четверг с 17.00 до 20.00; Управляющий – среда с 16.00 до 18.00. Прием ведется по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д. 16, пом. 31-Н. Исполнитель вправе изменить указанные часы приема, о чем публикует уведомление на своем сайте в сети Интернет, а также размещает объявления на информационных стендах.

Диспетчерская служба: круглосуточно без выходных.

Контактный телефон Диспетчерской службы: (812) **611 05 30**.

Адрес сайта в сети Интернет, на котором Исполнитель размещает информацию, подлежащую раскрытию: www.bfa-service.ru, www.reformagkh.ru.

Руководитель: Генеральный директор Мицеловская Ольга Сергеевна.

Заказчик _____ / _____ /
(подпись, расшифровка)

Исполнитель _____ / _____ /

**СОСТАВ
общего имущества жилого дома**

1. В состав общего имущества МКД входят:

1.1. помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, а именно:

- лестницы ЛК-1, ЛК-2, ЛК-3, ЛК-4, ЛК-5, ЛК-6, ЛК-7, ЛК-8, ЛК-9, ЛК-10, ЛК-11, ЛК-12 - 12 шт. (включая тамбуры, вестибюли, коридоры, лифтовые холлы) уборочной площадью 2 701,1 кв. м;
- технологические помещения 2-Н – 22-Н, 31-Н – 42-Н - 33 шт. (включая котельную, теплопункт, водомерный узел, венткамеры, кладовые, мусоросборные камеры, электрощитовые, спринклерную, помещение ТСЖ) общей площадью 1 029,60 кв. м.

Всего площадь помещений, относящихся к общему имуществу составляет 3 730,7кв. м.

1.2. крыши;

1.3. ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, перекрытия, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

1.4. ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

1.5. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (за исключением трансформаторных подстанций), включая семь лифтов, семь мусоропроводов, вентиляционные установки и воздуховоды (за исключением следующих установок обслуживающих только одно помещение: пом. 23-Н – вентустановки П15, В33, В30, В31, В32(мо), В36, ВД6; пом. 25-Н – вентустановки П13, В13, В29; пом. 26-Н – вентустановки П12, В12, В28; пом. 27-Н – вентустановки П11, В11, В27, ВД5; пом. 28-Н – вентустановки П10, В10, В26; пом. 29-Н – вентустановки П9, В9, В25; пом. 30-Н – вентустановки П8, В8, В24; пом. 43-Н – вентустановки П7, В7, В23; пом. 44-Н – вентустановки П6, В6, В22; пом. 45-Н – вентустановки П5, В5, В21);

1.6. сформированный в соответствии с требованиями законодательства земельный участок в целях размещения жилой застройки, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

1.7. внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков, поэтажных распределительных коллекторов поквартирной разводки, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

1.8. внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

1.9. внутридомовая система отопления, состоящая из одного индивидуального теплового пункта (пом. 2-Н), магистралей и стояков отопления, распределительных коллекторов поквартирной разводки, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

1.10. внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов (пом. 21-Н, 22-Н), вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД, сетей (кабелей) до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;

1.11. сеть газоснабжения, включающая наружный газопровод низкого давления, крышную котельную, приборы учета расхода газа;

1.12. система проводного вещания, включающая радиотрубопроводы, оборудование проводного вещания, вертикальную и горизонтальную (этажную) распределительную сеть, ответвительно-ограничительные коробки;

1.13. система коллективного телеприема, включающая телекоммуникационное оборудование (маршрутизаторы, усилители, ответвители, делители), распределительную сеть;

1.14. структурированная кабельная сеть, предназначенная для использования телефонной связи и подключения к компьютерной сети интернет, включающая коммуникационные щиты, этажные распределительные щиты, кабельную разводку, этажные распределители;

1.15. иное имущество, создаваемое за счет средств собственников помещений в МКД.

2. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены МКД, а границей эксплуатационной ответственности, при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью (запорный шаровый кран на отходящем от газораспределительного пункта наружном газопроводе низкого давления).

Внешней границей сетей проводного вещания, коллективного телеприема и структурированной кабельной сети (телефония, интернет) является внешняя граница стены многоквартирного дома.

3. Устанавливаются следующие точки разграничения эксплуатационной ответственности Исполнителя и Заказчика по обслуживанию инженерных сетей МКД и помещения Заказчика:

3.1. по системе электроснабжения: точка пересечения с наружной стеной помещения Заказчика в месте ввода в помещение вводного электрического кабеля в помещение Заказчика. Стояковые (межэтажные) и отходящие (этажные) кабельные линии до точек пересечения с наружной стеной помещения Заказчика, обслуживает Исполнитель. Электрооборудование электрощита Заказчика (автоматические выключатели, прибор учета), кабели, провода и все электрооборудование, расположенное внутри помещения (включая внутриквартирные групповые линии электропитания электроплит, аппараты защиты и штепсельные соединения линий электропитания электроплит), обслуживает Заказчик;

3.2. по системе холодного и горячего водоснабжения: точки первого резьбового соединения от поэтажных распределительных коллекторов поквартирной разводки водоснабжения, расположенных на лестничной площадке. Транзитный (межэтажный) трубопровод, поэтажные распределительные коллекторы до точек присоединения обслуживает Исполнитель. Первое отключающее устройство (запорную арматуру), включая точку присоединения, трубопроводы водоснабжения от точек присоединения до помещения Заказчика, внутреннюю водопроводную разводку и сантехническое оборудование, установленное в помещении, обслуживает Заказчик;

3.3. по системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения Заказчика к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Транзитный канализационный стояк, включая тройник, обслуживает Исполнитель. Внутреннюю канализационную разводку, включая точку присоединения, и сантехническое оборудование, установленное в помещении, обслуживает Заказчик;

3.4. по системе отопления: точки первого резьбового соединения от поэтажных распределительных коллекторов поквартирной разводки системы отопления, расположенных на лестничной площадке. Транзитные (межэтажные) трубопроводы, поэтажные распределительные коллекторы до точек присоединения обслуживает Исполнитель. Первое отключающее устройство (запорную арматуру), включая точку присоединения, трубопроводы отопления от точек присоединения до помещения Заказчика, внутриквартирную разводку системы отопления, приборы отопления и другие обогревательные элементы, установленные в помещении, обслуживает Заказчик;

3.5. по системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ): точка пересечения с наружной стеной помещения Заказчика (в месте ввода в помещение) отходящей кабельной линии от разветвителя общедомовой магистральной кабельной линии к блоку ПЗУ Заказчика. Магистральный кабель и кабельную линию до точки пересечения со стеной обслуживает Исполнитель. Кабельную линию от точки разграничения и блок ПЗУ, установленный в помещении Заказчика, обслуживает Заказчик;

3.6. по системе автоматической пожарной сигнализации (АПС): точка пересечения с наружной стеной помещения Заказчика (в месте

ввода в помещение) кабельной линии к пожарным извещателям, установленным в помещении. Общедомовые системы и оборудование АПС до точек разграничения обслуживает Исполнитель. Кабельные линии от точек разграничения и пожарные извещатели, установленные в помещении Заказчика, обслуживает Заказчик;

3.7. по системе проводного вещания: точка присоединения абонентской линии Заказчика к ответвительно-ограничительной коробке распределительной сети в этажном слаботочном щите. Общедомовая сеть радиодификации до точек разграничения обслуживается Исполнителем. Горизонтальная абонентская линия до помещения Заказчика, проводка, распределительные коробки и радиорозетки, расположенные в помещении Заказчика, обслуживает Заказчик;

3.8. по системе коллективного телеприема: точка присоединения абонентской линии Заказчика к ответвителям (делителям) телевизионного сигнала в этажном слаботочном щите. Общедомовая система коллективного телеприема, включая телекоммуникационное оборудование (усилители, ответвители, делители) и распределительную сеть до точек разграничения обслуживается Исполнителем;

3.9. по структурированной кабельной сети (телефония, интернет): точки присоединения абонентской линии Заказчика к этажным распределителям, расположенным в этажных распределительных щитах. Общедомовая структурированная кабельная сеть, включая коммуникационные щиты, этажные распределительные щиты, кабельную разводку и этажные распределители до точек разграничения обслуживается Исполнителем.

4. Информационно-телекоммуникационные сети, дополнительно создаваемые операторами (провайдерами) соответствующих телекоммуникационных услуг за свой счет, в состав общего имущества не входят.

Заказчик _____ / _____ / **Исполнитель** _____ / _____ /
(подпись, расшифровка)

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений, условия и периодичность их оказания (выполнения), размер их финансирования (цены и тарифы на дату заключения Договора), коммунальные услуги

Описание содержания работ (услуг)	Размер платы (руб. на 1 кв. м в месяц)
1. Управление многоквартирным домом	11,82
<p>1.1. Административно-хозяйственная деятельность; организация работы по начислению и сбору платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт помещений; ведение лицевого счета, расчет платы за жилое помещение и коммунальные услуги, формирование и печать квитанций; организация приема платежей от собственников и пользователей помещений; досудебная претензионная работа (не включая судебные расходы и расходы, понесенные при осуществлении мероприятий государственного и муниципального контроля и надзора); предоставление информации, раскрытие которой является обязательной (в т.ч. поддержка и заполнение соответствующего раздела сайта Управляющей компании в сети Интернет); проведение тендеров, заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, подрядчиками, контроль выполнения их условий, расчеты с поставщиками.</p> <p>1.2. Организация годовых общих собраний собственников помещений, подготовка предложений по производству работ плановому текущему ремонту, а также по капитальному ремонту, в том числе подготовка технических заданий, расчет (сметной) стоимости ремонтов, проведение тендеров по выбору подрядных организаций.</p>	
2. Содержание общего имущества	14,12
<p>2.1. Общий технический осмотр и проверка состояния фундаментов, подвалов, стен, перекрытий и покрытий, балок (ригелей) перекрытий и покрытий, крыш, лестниц, фасадов, перегородок, полов, внутренней отделки помещений, относящихся к общему имуществу, оконного и дверного заполнения в помещениях, относящихся к общему имуществу.</p> <p>2.2. Осмотры инженерных сетей и оборудования в помещениях собственников многоквартирного дома (по согласованию с собственниками или пользователями помещений).</p> <p>2.3. Технические осмотры технологических помещений и мест общего пользования.</p> <p>2.4. Работы по подготовке Жилого дома к эксплуатации в весенне-летний период: проверка работоспособности ливневочных трубопроводов и воронок; чистка ливневой канализации; расконсервирование и ремонт поливочной системы; консервация системы центрального отопления; ремонт отмосток; проверка и прочистка вентиляционных каналов и шахт.</p> <p>2.5. Работы по подготовке Жилого дома к эксплуатации в осенне-зимний период: регулировка, наладка, промывка системы отопления; испытание системы отопления и ГВС на прочность и плотность; ремонт и утепление оконных и дверных заполнений в помещениях общего пользования; консервация поливочных систем; проверка и прочистка вентиляционных каналов и шахт.</p> <p>2.6. Аварийное обслуживание - оперативная локализация аварийных ситуаций путем временного (на период проведения восстановительных работ) отключения аварийного участка на электрических сетях, системах водоснабжения, отопления и канализации.</p> <p>2.7. Аварийное обслуживание крышной газовой котельной и наружного газопровода низкого давления.</p> <p>2.8. Контроль качества коммунальных услуг.</p> <p>2.9. Дератизация.</p> <p>2.10. Уход за зелеными насаждениями.</p> <p>2.11. Мытье витражного остекления фасада.</p> <p>2.12. Служба дежурных по жилому комплексу.</p>	
3. Уборка мест общего пользования	8,46
<p>3.1. Работы по уборке мест общего пользования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - уборка площадок перед входом в подъезд; - влажная уборка входных тамбуров, вестибюлей, лифтовых холлов, лестничных клеток (площадок и маршей) первых этажей, влажная протирка входных дверей, мытье пола кабины лифта; - подметание и влажная уборка лифтовых холлов, коридоров, тамбуров, лестничных клеток (площадок и маршей) выше 1 этажа; - влажная протирка стен и дверей, плафонов и потолков кабины лифта; влажная протирка дверей, обметание стен и потолков в местах общего пользования; - обметание окон, подоконников, отопительных приборов помещений общего пользования; - влажная протирка стен, плафонов, подоконников, перил лестниц, отопительных приборов, почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботоочных устройств и т.п.; - мытье окон и остекления дверей в местах общего пользования (2 раза в год). <p>3.2. Размещение и замена грязевипитающих ковров в тамбурах первых этажей.</p>	
4. Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов	3,67
Организация сбора, вывоза и утилизации (захоронение) твердых бытовых отходов и крупногабаритных отходов	
5. Текущий ремонт общего имущества	5,00
<p>5.1. Плановый ремонт по утвержденной общим собранием смете.</p> <p>5.2. Аварийный ремонт общего имущества, срочная внеплановая замена узлов, деталей и агрегатов и т.д.</p>	
6. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка придомовой территории	3,66
<p>6.1. В холодный период:</p> <ul style="list-style-type: none"> - подметание территории в дни без снегопада; - сдвигка и подметание снега при и после снегопада, а также удаление снежно-ледяных образований (наледы); - посыпка территории противогололедными материалами; - вывоз (складирование) снега (по мере необходимости); - очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок. <p>6.2. В теплый период:</p>	

<ul style="list-style-type: none"> - подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см, частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см; - поливка тротуаров и проезжей части в жаркую погоду (при температуре 25 градусов Цельсия и выше); - уборка газонов, поливка газонов и зеленых насаждений при отсутствии осадков; - выкашивание газонов; - очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок; - промывка урн. 		
7. Очистка мусоропроводов		1,09
Удаление мусора из мусоросборных камер, их очистка и влажная уборка; промывка и протирка ковшей и загрузочных клапанов; дезинфекция; ликвидация засоров мусоропровода.		
8. Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства (ПЗУ)		0,53
Техническое обслуживание переговорно-замочного устройства (автоматически запирающегося устройства двери подъезда) и системы видеонаблюдения входных групп.		
9. Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)		0,41
Техническое обслуживание системы автоматизированной противопожарной защиты, внутреннего противопожарного водопровода (ППВ).		
10. Эксплуатация и техническое обслуживание		14,27
<p>10.1. Техническое обслуживание оборудования индивидуальных тепловых пунктов.</p> <p>10.2. Эксплуатация и техническое обслуживание крышной газовой котельной и наружного газопровода низкого давления.</p> <p>10.3. Техническое обслуживание оборудования ГРЩ (в т. ч. проверка заземления и работоспособности УЗО), насосных станций, вентиляционных камер.</p> <p>10.4. Техническое обслуживание объединенной диспетчерской системы (ОДС).</p> <p>10.5. Техническое обслуживание системы автоматического пожаротушения (АПТ).</p> <p>10.6. Техническое обслуживание оборудования систем вентиляции и дымоудаления.</p> <p>10.7. Техническое обслуживание системы наружного видеонаблюдения.</p> <p>10.8. Эксплуатация и техническое обслуживание общедомовых приборов учета тепловой и электрической энергии, горячей и холодной воды.</p> <p>10.9. Проверка исправности и работоспособности оборудования индивидуальных тепловых пунктов, систем вентиляции и дымоудаления, систем отопления и горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения, устранение неисправностей, не требующих дорогостоящего ремонта или замены оборудования; восстановление герметичности участков трубопроводов.</p> <p>10.10. Контроль состояния, проверка исправности и работоспособности электро- и радиооборудования, силовых и осветительных установок.</p> <p>10.11. Утилизация люминесцентных (ртутьсодержащих) ламп.</p> <p>10.12. Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода.</p>		
11. Содержание и ремонт лифтов		3,06
Техническое обслуживание и ремонт лифтов; ежегодное техническое освидетельствование, страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта.		
12. Диспетчерское обслуживание		4,97
<p>12.1. Прием и регистрация заявок жильцов в журнале и осуществление контроля за их выполнением; прием и распределение сообщений об аварийных ситуациях в помещениях многоквартирного дома и иных заявок и сообщений.</p> <p>12.2. Контроль за работой инженерного оборудования: лифтов, в том числе диспетчерская связь с кабинами; систем отопления и горячего и холодного водоснабжения; тепловых пунктов; электрошитовых, дежурного освещения лестничных клеток, подъездов и дворовых территорий; кодовых запирающих устройств. Регистрация параметров работы инженерного оборудования и систем в журналах.</p>		

Услуги Исполнителя с иным порядком расчета

Размер компенсации при введении ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг и последующему его возобновлению	3 000,00 рублей за подключение
Плата за повторную опломбировку приборов учета холодной, горячей воды, отопления	250,00 рублей за прибор учета
Радиооповещение и трансляция речевых и управляющих сигналов региональной автоматизированной системы оповещения Санкт-Петербурга (оповещение и информирование населения о чрезвычайных ситуациях)	53,40¹ руб. за 1 радиоточку

Коммунальные услуги для жилых помещений (по состоянию на дату подписания Договора)

Коммунальная услуга	Ресурсоснабжающая организация	Нормативный правовой акт, устанавливающий тариф	Единица измерения	Тариф	
				С 31.01.2015 по 30.06.2015	С 01.07.2015 по 31.12.2015
Отопление	Собственное производство (газовая котельная)	Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354	Руб./ГКал	Формула 18 Приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг	
Горячее водоснабжение	Собственное производство (газовая котельная)	Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354	Руб./м куб.	Формула 20 Приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг	
Газоснабжение (для производства ГВС и отопления)	ЗАО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург»	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 30.12.2014 N 624-р	Руб. за 1000 м куб.	5 241,52	5 581,94

¹ Цена на услуги радиовещания определяется и изменяется ФГУП РТС в порядке, предусмотренном законодательством.

Холодное водоснабжение	ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2014 N 594-р	Руб./м куб.	21,03	23,13
Водоотведение	ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2014 N 594-р	Руб./м куб.	21,03	23,13
Электроснабжение	ОАО «Петербургская сбытовая компания»	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 26.12.2014 N 614-р	Руб./ кВт.ч	Одноставочный: 2,47 Дифференцированный по двум зонам суток: 2,49 (пиковая) и 1,50 (ночная) Дифференцированный по трем зонам суток: 2,51 (пиковая), 2,47 (полупиковая), 1,50 (ночная)	Одноставочный: 2,69 Дифференцированный по двум зонам суток: 2,74 (пиковая) и 1,61 (ночная) Дифференцированный по трем зонам суток: 2,76 (пиковая), 2,69 (полупиковая), 1,61 (ночная)

Стоимость коммунального ресурса, необходимого для обеспечения предоставления коммунальной услуги пользователям нежилых помещений (включая подлежащий оплате этими лицами объем потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды), рассчитывается исходя из тарифов для населения только в случае, если собственники нежилых помещений относятся к категории потребителей, приравненных к населению. Исполнителем не применяются тарифы для населения для расчета платы за коммунальные услуги, поставленные в нежилые помещения в МКД, вплоть до предоставления Исполнителю Заказчиком-собственником нежилого помещения документов, подтверждающих его отнесение к категории потребителей, приравненных к населению.

По состоянию на 01.01.2015 решение об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) в Санкт-Петербурге не принято.

Информация об изменении тарифов, нормативов, а также цен на работы и услуги по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества доводится Исполнителем до сведения Заказчика не менее чем за 10 дней до даты выставления платежных документов путем размещения письменной информации на информационных стендах, размещенных на первом этаже в каждом подъезде МКД, а также на Интернет-сайте Исполнителя, указанном в настоящем Договоре.

Заказчик _____ / _____ / Исполнитель _____ / _____ /
(подпись, расшифровка)

Правила пользования помещениями и общим имуществом в МКД

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила пользования помещениями и общим имуществом в МКД (далее – Правила, настоящие Правила) разработаны в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами пользования жилыми помещениями, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации № 25 от 21.01.2006, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006 и другими нормативными правовыми актами.

1.2. Настоящие Правила обязательны для исполнения Исполнителем и всеми лицами, владеющими или пользующимися помещениями в МКД (далее по тексту также собственники помещений), а также иными лицами, их посещающими (в том числе работниками подрядных организаций, сотрудниками, осуществляющими доставку или оказывающими собственникам помещений иные услуги на территории МКД). В последнем случае собственники помещений обеспечивают недопущение нарушений настоящих Правил своими посетителями, отвечая за их действия перед Исполнителем, как за свои собственные.

1.3. Право пользования помещениями в МКД имеют лица, указанные в Гражданском кодексе Российской Федерации, Жилищном кодексе Российской Федерации, а также иных нормативно-правовых актах.

1.4. Пользование помещениями в МКД должно осуществляться с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилых помещениях граждан, соседей, лиц, владеющих и пользующихся нежилыми помещениями, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, эксплуатационных, иных требований и настоящих Правил.

1.5. Оглавления разделов настоящих Правил приведены по наименованию отдельных помещений в МКД, конструктивных элементов, инженерных систем и (или) оборудования и устанавливаются правила пользования ими.

2. Жилые и нежилые помещения, принадлежащие гражданам и юридическим лицам на установленных законом основаниях и не отнесенные к общему имуществу МКД

2.1. Пользование жилыми и нежилыми помещениями, принадлежащими гражданам и юридическим лицам на установленных законом основаниях и не отнесенными к общему имуществу МКД, осуществляется с соблюдением следующих принципов:

2.1.1. жилые помещения в МКД используются для проживания в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации № 25 от 21.01.2006, и настоящими Правилами;

2.1.2. допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение;

2.1.3. размещение в жилом помещении промышленного производства не допускается;

2.1.4. нежилые помещения используются их собственниками и владельцами в соответствии с настоящими Правилами, их назначением и действующим законодательством;

2.1.5. назначение жилого или нежилого помещения не подлежит изменению иначе, как в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

2.1.6. жилые и нежилые помещения в МКД должны содержаться в чистоте и порядке, их собственники самостоятельно обеспечивают сохранность таких помещений и находящегося в них имущества;

2.1.7. самовольное переустройство или перепланировка жилых и нежилых помещений не допускается.

2.2. Собственники помещений обязаны:

2.2.1. не допускать превышения уровня шума при пользовании жилыми и нежилыми помещениями нормативно установленных величин. Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя других граждан. В ночное время с 23.00 до 7.00 часов должна соблюдаться тишина;

2.2.2. соблюдать санитарно-гигиенические, ветеринарно-санитарные правила и правила содержания домашних животных в жилых и нежилых помещениях, контролировать, чтобы домашние животные не причиняли беспокойство иным гражданам, не представляли опасности для жизни, здоровья и имущества граждан и юридических лиц. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается. Запрещается разводить в жилых и нежилых помещениях животных в коммерческих целях;

2.2.3. содержать в чистоте балконы и лоджии, не допускать загромождения балконов и лоджий предметами домашнего обихода, мебелью, оборудованием и т.п.;

2.2.4. разводить цветы и другие растения только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для нижерасположенных помещений. Сушка белья также осуществляется только внутри балкона или лоджии. Не допускается производить выброс мусора, чистку ковров, вывешивать белье и т.п. из окон, с балконов и лоджий; сбрасывать пепел при курении из окон, с балконов и лоджий;

2.2.5. соблюдать правила пожарной и электробезопасности при эксплуатации жилых и нежилых помещений, правила пользования электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных электрических приборов, загромождения коридоров, проходов, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

2.2.6. в случае длительного отъезда (более 48 часов) или передачи помещения в аренду уведомить об этом Исполнителя, сообщив по телефону аварийно-диспетчерской службы или предоставив в письменном виде информацию о контактных лицах, которые будут обеспечивать доступ в помещение в отсутствие Заказчика в случаях возникновения опасности для общего имущества МКД, иных жилых и нежилых помещений, жизни, здоровья и имущества граждан и юридических лиц.

2.3. Собственникам и пользователям помещений **категорически запрещается** хранить в помещениях МКД взрывчатые, токсичные и иные опасные вещества и предметы, а также проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других легковоспламеняющихся и горючих жидкостей.

2.4. Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен собственникам помещений не рекомендуется устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах; вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации.

2.5. Последствия недопуска Исполнителя в помещение.

2.5.1. В случае недопуска Исполнителя (включая уполномоченных Исполнителем представителей подрядных организаций) в помещение, составляется акт об отказе в допуске в помещение. Акт об отказе в допуске Исполнителя в помещение подписывается Исполнителем и собственником помещения, а в случае отказа последнего от подписания акта - Исполнителем и двумя незаинтересованными лицами. В акте указываются дата и время прибытия Исполнителя для осмотра помещения, причины отказа собственника помещения в допуске Исполнителя в помещение (если Исполнителю сообщено о таких причинах), иные сведения, свидетельствующие о действиях (бездействии), препятствующих Исполнителю в проведении проверки.

2.6. Порядок производства строительных (ремонтных, отделочных, сантехнических, электротехнических и др.) работ в помещениях, в том числе работ по перепланировке и переустройству.

2.6.1. Переустройство помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменений в технический паспорт помещения, и включает в себя в т.ч.:

- любые изменения в системах отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, перенос нагревательных приборов;

- устройство вновь и переустройство существующих туалетов, ванных комнат, вентиляционных каналов душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

2.6.2. Перепланировка помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения, и включает в себя в т.ч.:

- перенос и разборку перегородок, перенос и устройство оконных и дверных проёмов;
- разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир;
- устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счёт вспомогательных помещений;
- ликвидацию входов в кухни через квартиры или жилые помещения;
- устройство или переоборудование существующих тамбуров.

2.6.3. При планировании строительных работ или выполнении проектных работ должны быть учтены следующие ограничения, в частности, не допускается:

- производство ремонтных работ, ведущих к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций МКД, нарушению работы инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных систем и оборудования;
- изменение функционального назначения жилых комнат, кухонь и санузлов (не допускается размещение кухни или санузла над жилой комнатой или наоборот);
- выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых и нежилых помещений, общего имущества МКД, либо создающих повышенный шум и вибрацию, нарушающих нормальные условия проживания граждан, в т.ч. применение оборудования и инструмента, вызывающего превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;
- сносить, ослаблять, уменьшать сечения несущих элементов конструкций здания, устраивать проемы и пробивать в них ниши, отверстия и борозды (за исключением борозд глубиной до 20 мм и длиной до 1 500 мм для прокладки опусков (подводок) к светильникам и электроустановочным изделиям);
- пробивать борозды в защитном слое арматуры для прокладки опусков (подводок) к водоразборной арматуре;
- нарушать гидроизоляционные и теплоизоляционные покрытия;
- отводить конденсат от внутренних и наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на фасад здания.

Помимо указанных в настоящем подпункте ограничений собственники помещений должны соблюдать требования, предусмотренные разделами 5, 6, 7, 8 настоящих Правил.

2.6.4. Работы по перепланировке, переустройству, реконструкции помещений подлежат обязательному предварительному согласованию, в том числе собственник помещения обязан:

- разработать проектную документацию на планируемые виды работ в специализированной организации, имеющей специальные разрешения на данные виды деятельности (допуски);
- предоставить проектные решения Исполнителю;
- согласовать проектную документацию с районным управлением государственной противопожарной службы (Государственным пожарным надзором), с санитарно-эпидемиологическим надзором, иными контрольными органами (если это применимо с учетом видов работ, планируемых к выполнению);
- согласовать проектную документацию с Межведомственной комиссией Администрации Калининского района Санкт-Петербурга, получить разрешение Администрации района на перепланировку или переустройство;
- предоставить Исполнителю копию согласованной проектной документации, утвержденной специализированными организациями и Межведомственной комиссией Администрации Калининского района Санкт-Петербурга.

2.6.5. До начала производства строительных работ (включая переустройство и перепланировку) собственнику помещений необходимо:

- предоставить Исполнителю график проведения ремонтных работ с указанием в т.ч. времени проведения шумных работ, а также копию договора на вывоз и утилизацию строительного мусора со специализированной организацией (в случае, если такой договор не заключен Заказчиком с Исполнителем);
- предоставить Исполнителю копии специальных разрешений (допусков) привлекаемых подрядных организаций на работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства;
- предоставить Исполнителю заявление собственника о назначении лица, уполномоченного представлять его интересы при производстве ремонтных работ в помещении, а также список лиц, допущенных к производству работ. Отдельно определить лиц (с указанием контактных телефонов), ответственных при производстве работ за соблюдение техники безопасности и охраны труда, пожарной безопасности, электробезопасности, санитарных норм.

2.6.6. Собственник помещения вправе осуществлять ремонтные работы в рабочие дни с 9.00 до 19.00, при этом, работы связанные с повышенным шумом - с 10.00 до 18.00 с перерывом шумовых работ - с 13.00 до 15.00. В субботние, воскресные и праздничные дни производство шумовых работ не допускается. График проведения шумовых работ согласовывается с Исполнителем до начала проведения ремонтных работ.

2.6.7. В ходе выполнения строительных работ по переустройству и перепланировке собственник помещения обязан:

- обеспечить беспрепятственный доступ в помещение представителей Исполнителя (включая уполномоченных специалистов подрядных организаций) с целью проверки хода и результатов производимых в помещении работ, для контроля состояния несущих и ограждающих элементов конструкций здания, звуко- и гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, противопожарной системы, для обеспечения выполнения иных требований, а в случае аварийной ситуации - для ликвидации причин возникновения аварии;
- не допускать повреждения отделки стен, полов, потолков, ограждающих конструкций из стекла, металла, композитных и других материалов, иного общего имущества в МКД.

2.6.8. Заблаговременно (не позднее, чем за 2 рабочих дня) приглашать представителя Исполнителя для проведения освидетельствования работ, подлежащих закрытию, а также для участия в испытаниях общедомовых инженерных систем после вмешательства в них при производстве строительных работ с составлением следующих актов:

- акты гидравлических испытаний систем горячего и холодного водоснабжения (для работ в системе водоснабжения);
- акт гидравлических испытаний (пролива) хозяйственно-бытовой канализации помещения (для работ в системе канализации);
- акты гидравлических испытаний трубопроводов и отопительных приборов системы отопления (для работ в системе отопления).

Испытания, предусмотренные настоящим пунктом, а также промывки систем, отдельные виды пуско-наладочных работ после вмешательства в общедомовые системы организовываются и оплачиваются Заказчиком.

2.6.9. После окончания ремонтных работ Заказчик предоставляет Исполнителю исполнительную документацию на выполненные работы, в том числе:

- титульный лист проекта с указанием адреса помещения и наименования проекта переустройства инженерных систем и/или перепланировки квартиры;
- пояснительная записка к проекту;
- чертежи формата А3 планов с привязкой по месту с отметкой подрядной организации о соответствии выполненных работ проектным решениям;
- чертежи формата А3 (А4) фрагментов и выносов узлов, соединений, принципиальные схемы систем с отметкой подрядной организации о соответствии выполненных работ проектным;
- акты освидетельствования скрытых работ;
- акты гидравлических испытаний (при необходимости);
- акты испытаний и измерений электрооборудования (при необходимости);
- сертификаты соответствия на оборудование и используемые материалы (при необходимости);

- информационное письмо с точным указанием названия, адреса и телефона фирмы - производителя работ и гарантийным сроком на произведенные работы;
 - копии специальных разрешений (допусков) привлекаемых подрядных организаций на работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (если не предоставлялись ранее);
 - копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации на установленное оборудование и системы на русском языке (в отношении оборудования, установленного на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу МКД).
- Исполнительная документация, заверенная подписью собственника, передается Исполнителю в сброшированном виде в одном экземпляре.
- 2.7. После окончания работ по перепланировке или переустройству собственник помещения обязан:
- 2.7.1. предъявить результат выполненных работ Государственному пожарному надзору и получить справку (заключение), подтверждающую соответствие выполненных работ требованиям пожарной безопасности;
- 2.7.2. предъявить результат выполненных работ Исполнителю на предмет оценки соответствия выполненных в помещении работ установленным требованиям;
- 2.7.3. в установленном порядке оформить акт ввода помещения в эксплуатацию в Межведомственной комиссии соответствующего района;
- 2.7.4. обратиться в проектно-инвентаризационное бюро соответствующего района для внесения изменений в технический паспорт помещения по факту проведенной перепланировки или переустройства;
- 2.7.5. произвести внесение изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество;
- 2.7.6. представить Исполнителю копию акта МВК о вводе помещения в эксплуатацию, а также копию свидетельства о государственной регистрации права.

3. Места общего пользования МКД

- 3.1. Места общего пользования МКД используются для обеспечения собственников и пользователей помещений теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены.
- 3.2. К местам общего пользования относятся: лестницы, тамбуры, вестибюли, лифтовые холлы, коридоры.
- 3.3. Собственники и пользователи помещений обязаны бережно относиться к местам общего пользования и расположенному в них инженерному оборудованию, коммуникациям, не допускать их порчи или загрязнения, соблюдать чистоту и порядок.
- 3.4. В местах общего пользования **запрещается**:
- 3.4.1. снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации;
- 3.4.2. устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей в отступление от проекта из жилых и нежилых помещений в общие коридоры и вестибюли, если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации граждан из соседних помещений;
- 3.4.3. 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, системы дымоудаления, системы оповещения о пожаре и управления эвакуацией). Уменьшение зоны действия автоматических пожарных извещателей в результате перепланировки или переустройства допускается только при дополнительной защите индивидуальными пожарными извещателями объемов помещений, исключенных из зоны действия указанных выше автоматических установок;
- 3.4.4. менять замки на входных дверях подъездов, технологических помещений, технических чердаков и других, устанавливать дополнительные двери, решетки (в том числе не препятствующие свободной эвакуации людей и не ухудшающие условия эвакуации из соседних квартир), возводить стены и иные преграды без согласования с Исполнителем;
- 3.4.5. размещать киоски, ларьки, устраивать кладовые (чуланы) и т.п.;
- 3.4.6. размещать бытовые вещи, мебель, оборудование, инвентарь, горючие материалы, другие предметы, складировать бытовой и строительный мусор;
- 3.4.7. загромождать двери, люки, выходы на незадымляемые лестничные клетки, входы на технические этажи и другие технологические помещения, выходы на кровлю, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю;
- 3.4.8. открывать для проветривания этажные клапаны дымоудаления;
- 3.4.9. без оснований для этого нажимать кнопки систем автоматической противопожарной защиты (ручные извещатели), что может привести к срабатыванию системы пожаротушения и (или) необоснованному вызову пожарного расчета;
- 3.4.10. курить и употреблять алкогольные, токсические и наркотические вещества;
- 3.4.11. развешивать на дверях, стенах и других не предназначенных для этого поверхностях объявления, газеты, рисунки и прочее, а также делать надписи, наносить графические изображения и т.д.
- 3.5. Порядок производства погрузо-разгрузочных работ.
- 3.5.1. Проведение погрузочно-разгрузочных работ осуществляется силами и за счет средств собственников помещений с 9.00 до 21.00 часов.
- 3.5.2. Обязанности собственника помещения при проведении погрузочно-разгрузочных работ:
- а) подать письменную заявку в диспетчерскую службу не позднее, чем за сутки до начала планируемых работ с указанием:
- адреса помещения собственника;
 - ФИО и телефона заявителя;
 - планируемой даты и времени проведения работ;
 - видов перемещаемого груза (сыпучие, насыпные, листовые, длинномерный материал, металлоконструкции, оборудование и т.д.);
 - габаритов, веса отдельной упаковки или единицы груза, общего веса.
- б) перемещение грузов по горизонтальной поверхности и в вертикальном направлении производится вручную и (или) с применением грузовых тележек, оборудованных пневматическими колесами. Применение гидравлических тележек не допускается;
- в) сыпучие грузы, упакованные в штучную тару изготовителя, должны быть дополнительно упакованы (обернуты) в полиэтиленовые пакеты или пленку во избежание их рассыпания из поврежденной тары; мусор должен быть упакован в мешки или иной упаковочный материал;
- г) вертикальное перемещение грузов между этажами осуществляется по незадымляемой лестнице;
- д) при перемещении длинномерных грузов принять меры, не допускающие повреждения отделки и ограждающих конструкций на путях производства работ;
- е) обеспечить уборку мест общего пользования после завершения работ, приводя территорию на путях перемещения грузов в состояние, предшествующее началу проведения работ;
- ж) пользование лифтом при вертикальном перемещении грузов допускается с учетом ограничений по грузоподъемности и габаритов лифта.
- 3.5.3. Собственник помещения обеспечивает сопровождение погрузо-разгрузочных работ на всем пути от дверей своего помещения до выхода за пределы придомовой территории, не допуская причинения вреда общему имуществу МКД, находящемуся в зоне производства работ.
- 3.5.4. Вывоз строительного мусора производится каждым собственником в индивидуальном порядке. При этом собственник помещения обязан обеспечить уборку территории в зоне погрузки мусора в транспортное средство перевозчика после окончания погрузочных работ.

4. Технологические помещения, крыша

4.1. К технологическим помещениям МКД относятся: помещение крышной котельной, помещения для разводки технических коммуникаций, для ввода электрокабеля, для хранения люминесцентных ламп, венткамеры, индивидуальные тепловые пункты (ИТП), водомерные узлы, насосные станции, кладовые уборочного инвентаря, мусоросборные камеры, электрощитовые, технические помещения, помещения ТСЖ.

4.2. Использование технологических помещений производится Исполнителем исключительно в тех целях, для которых они предназначены, в том числе для размещения служб Исполнителя и подрядных организаций, необходимых для эффективного управления, содержания и текущего ремонта общего имущества МКД.

4.3. Использование технологических помещений собственниками и пользователями жилых и нежилых помещений не допускается. Собственникам помещений **запрещается** взламывать запоры, вскрывать двери и проникать в технологические помещения, организовывать в них производственные участки, мастерские, осуществлять хранение продукции, оборудования, мебели и других предметов.

4.4. Находиться на крыше МКД лицам, не имеющим отношения к технической эксплуатации или ремонту общего имущества, **запрещается**.

5. Фасады МКД

5.1. Все вновь устраиваемые, как и уже существующие элементы фасадов должны соответствовать единому цветовому и архитектурному решению фасадов, его композиции, конструктивной системе МКД, симметрии, ритму, объемно-пространственному решению, предусмотренных проектными решениями.

5.2. Под элементами фасадов подразумеваются, в частности: оконные, дверные, арочные проемы, остекление лоджий, балконов, оконного и дверного заполнения, витрины, козырьки, маркизы, навесы, эркеры, крыльца, ступени, наружные лестницы, прямки, облицовочные элементы и архитектурные украшения, рольставни, решетки, защитные экраны, таблички, информационные знаки и указатели, вывески, мемориальные доски, дополнительно устанавливаемое оборудование (наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, вентиляционные трубопроводы, антенны, видеокамеры наружного наблюдения, таксофоны, почтовые ящики, часы, рекламные и световые конструкции и т.д.).

5.3. Любые изменения фасадов, связанные с заменой, ремонтом или устройством отдельных его деталей или элементов, подлежат согласованию с Исполнителем, Комитетом по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга (КГА). Решение об изменении, демонтаже существующих или установке новых элементов фасада утверждается общим собранием собственников помещений в МКД. После выполнения работ на фасадах в паспорт фасадов МКД вносятся соответствующие изменения за счет их инициатора.

5.4. При устройстве или замене элементов фасадов **запрещается**:

- изменение глубины откосов, архитектурных профилей проемов, закладка проемов при сохранении архитектурных контуров, устройство ложных окон, разделение проемов на части;
- изменение расположения окон и дверей в проеме по отношению к плоскости фасада, устройство витрин и входов, выступающих за плоскость фасада;
- произвольное изменение цветового решения, рисунка и толщины переплетов и других элементов устройства и оборудования окон и витрин, не соответствующее общему архитектурному решению фасада;
- некачественное решение швов между оконными, дверными коробками и проемами, ухудшающее внешний вид фасада;
- произвольное изменение прозрачности, окраска и покрытие декоративными пленками поверхностей остекления, замена остекления стеклблоками, некачественное устройство остекления, ведущее к запотеванию поверхности и образованию конденсата;
- фрагментарная окраска или облицовка отдельных участков фасада;
- окраска поверхностей, облицованных камнем;
- повреждение поверхностей и отделки;
- изменение характеристик элементов устройства и оборудования, установленных проектной документацией.

5.5. При устройстве элементов фасада должны соблюдаться требования, установленные Правилами содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге, утв. Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14.09.2006 № 1135.

5.6. Требования к установке наружных блоков кондиционирования и вентиляции.

5.6.1. Наружные блоки кондиционеров разрешено размещать в вентиляционных шахтах, специально предусмотренных проектом для этих целей. В случае невозможности размещения наружных блоков в вентшахтах, необходимо соблюдать требования п.п. 5.6.2-5.6.7 настоящей Правил.

5.6.2. Конструкции крепления должны иметь наименьшее число точек сопряжения с архитектурными поверхностями, обеспечивать простоту монтажа и демонтажа, безопасность эксплуатации, удобство ремонта. Технологии производства должны обеспечивать устойчивость оборудования к механическим воздействиям.

5.6.3. Размещение на фасаде и крыше МКД систем кондиционирования допускается с соблюдением требований действующего законодательства и настоящих Правил. Подключение к сетям электроснабжения МКД производится только при условии строгого соблюдения (выполнения) технических условий, выдаваемых Исполнителем, с обязательной организацией учета потребления электроэнергии.

5.6.4. Размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции допускается:

- в верхней части оконных, витринных и дверных проемов, в окнах подвального этажа без выхода за плоскость фасада с использованием маскирующих ограждений (решеток, жалюзи), цветное решение которых должно соответствовать тону остекления;
- упорядоченно на дворовых фасадах, брендмауэрах;
- на лоджиях, в нишах - в наиболее незаметных местах;
- в арочном проеме на высоте не менее 3,0 м от поверхности земли.

5.6.5. Размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции допускается при соблюдении следующих требований:

- минимальный выход технических устройств на поверхность фасадов;
- компактное встроенное расположение;
- маскировка наружных блоков, деталей;
- группировка ряда элементов на общей несущей основе;
- привязка к единой системе осей на фасаде;
- безопасность для людей;
- размещение, не ухудшающее условий проживания граждан, движения пешеходов и транспорта;
- удобство эксплуатации и обслуживания.

5.6.6. Размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции не допускается:

- на лицевых фасадах;
- на архитектурных деталях, элементах декора, поверхностях с ценной архитектурной отделкой, а также с использованием крепления, ведущего к повреждению архитектурных поверхностей;
- над пешеходными тротуарами.

5.7. Собственники помещений, имеющих отдельные входы с улицы, самостоятельно обеспечивают их надлежащее техническое состояние, в том числе уборку и своевременный ремонт крылец, козырьков, лестниц, перил, ступеней и т.д.

6. Трубопроводные инженерные системы

- 6.1. Собственники и пользователи помещений несут ответственность за сохранность и работоспособность трубопроводов, запорных устройств и иной арматуры, оборудования, сантехнических приборов, установленных в трубопроводных общедомовых системах (центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение), расположенных в границах своей зоны эксплуатационной ответственности.
- 6.2. Демонтаж и замена индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды, запорной арматуры, обогревательных элементов, регуляторов давления и другого оборудования, установленного на трубопроводных системах допускается исключительно по предварительному письменному согласованию с Исполнителем.
- 6.3. Любое переустройство трубопроводных систем в помещениях допускается исключительно с соблюдением требований п. 2.6 настоящих Правил.
- 6.4. Собственники помещений **обязаны**:
- 6.4.1. оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок; не допускать поломок установленных в помещении санитарных приборов и арматуры;
- 6.4.2. оберегать трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин и иных повреждений трубопроводов;
- 6.4.3. систематически контролировать состояние трубопроводов и немедленно сообщать Исполнителю обо всех неисправностях трубопроводных систем;
- 6.4.4. не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного потока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
- 6.4.5. обеспечить сохранность пломб принятых Исполнителем в эксплуатацию индивидуальных приборов учета горячей и холодной воды, отопления (теплоэнергии);
- 6.4.6. обеспечить сохранность пломб на запорных устройствах, устанавливаемых Исполнителем в случаях приостановления предоставления коммунальных услуг.
- 6.5. Собственники и пользователи помещений в МКД **извещаются и предупреждаются**, что:
- 6.5.1. система отопления МКД сбалансирована и отрегулирована до предусмотренного проектом состояния, соответственно, любое вмешательство в систему отопления влечет за собой разбалансировку системы, требующую дополнительных работ по ее регулировке до предусмотренных проектом параметров, в том числе с участием специализированных организаций, а также ресурсоснабжающей и (или) теплосетевой организаций;
- 6.5.2. отдельные вмешательства в систему отопления требуют последующих испытаний системы на прочность и плотность;
- 6.5.3. отдельные вмешательства в систему отопления требуют последующей промывки системы;
- 6.5.4. в случае отсутствия согласования Исполнителя на вмешательство собственника помещения в систему отопления все расходы Исполнителя по проведению компенсирующих мероприятий (испытаний, наладки, регулировки и т.д.) подлежат возмещению данным собственником;
- 6.5.5. несанкционированное вмешательство собственников и пользователей в систему отопления может иметь последствием утрату гарантийных обязательств застройщика, подрядчиков, осуществивших капитальный или текущий ремонт, на данную систему в целом.
- 6.6. Собственникам и пользователям помещений **запрещается**:
- 6.6.1. производить слив теплоносителя из системы отопления;
- 6.6.2. самовольно демонтировать обогревающие элементы (радиаторы отопления), полотенцесушители и другое оборудование, предусмотренное проектной документацией;
- 6.6.3. самовольно увеличивать поверхности нагрева или количество отопительных приборов, устанавливать дополнительные полотенцесушители свыше количества, предусмотренного проектной документацией;
- 6.6.4. производить подключение системы теплых полов к системе отопления или горячего водоснабжения, использовать системы для дополнительного не предусмотренного проектом обогрева помещений;
- 6.6.5. самовольно устанавливать регулируемую и запорную арматуру в системе отопления, а также на трубопроводах систем горячего и холодного водоснабжения;
- 6.6.6. осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования системы отопления и совершать иные действия, в результате которых в помещении будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- 6.6.7. зашивать трубопроводы систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения несъемной конструкцией (коробом или иной конструкцией, в том числе монолитной);
- 6.6.8. уменьшать сечение трубопроводов отопления, горячего и холодного водоснабжения;
- 6.6.9. выносить сети и приборы центрального отопления на лоджии или балконы;
- 6.6.10. сбрасывать в системы водоотведения МКД песок, наполнитель для кошачьего туалета, строительный мусор (в т.ч. остатки цемента, гипса, асбеста, мела и т.п.), тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, легковоспламеняющиеся жидкости, кислоты и другие вещества, которые могут засорять трубопроводы, колодцы, решетки или отлагаться на стенках трубопроводов, колодцев и других сооружений систем канализации, оказывать разрушающее воздействие на материал трубопроводов, оборудования и других сооружений систем канализации, образовывать в канализационных сетях и сооружениях пожароопасные и токсичные газопаровоздушные смеси;
- 6.6.11. красить пластмассовые (полиэтиленовые, полипропиленовые) трубы или привязывать к ним веревки;
- 6.6.12. применять металлические щетки для очистки наружной поверхности полипропиленовых трубопроводов;
- 6.6.13. при засорах пластмассовых (полиэтиленовых, полипропиленовых) канализационных труб пользоваться стальной проволокой (пластмассовые трубопроводы допускается прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом);
- 6.6.14. пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети.
- 6.7. Устранение конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер трубопроводы рекомендуется утеплять и гидроизолировать.

7. Системы электроснабжения, радиовещания, противопожарной защиты, домофонизации

- 7.1. Собственники и пользователи помещений в МКД несут ответственность за сохранность и работоспособность оборудования и сетей электроснабжения, радиовещания, противопожарной защиты, домофонизации, расположенных в границах своей зоны эксплуатационной ответственности.
- 7.2. Требования к эксплуатации электрических плит.
- 7.2.1. Собственники и пользователи помещений в МКД осуществляют самостоятельную эксплуатацию электроплит, а также внутриквартирных линий питания электроплит, включая аппараты защиты и штпсельные соединения для подключения электроплит.
- 7.2.2. Электрические плиты должны присоединяться к электрической сети с помощью специального штпсельного соединения с заземляющим контактом.
- 7.2.3. Техническое обслуживание электроплит должно осуществляться собственником помещения один раз в год, при этом проводятся:
- измерение потенциала между корпусом электроплиты и заземленным сантехническим оборудованием кухни;
 - измерение величины сопротивления изоляции электроплиты и питающего кабеля в нагретом состоянии (испытания кабеля осуществляются вместе со штпсельной вилкой);
 - проверка работы переключателей мощности конфорок и жарочного шкафа;
 - осмотр ошнновки и проводов, подтяжка креплений.

7.2.4. Капитальный ремонт электроплит следует производить в соответствии с требованиями, установленными заводом-изготовителем, в специализированных мастерских.

7.3. Собственникам помещений **запрещается:**

7.3.1. переносить квартирные электросчетчики, производить замену электросчетчиков, вводного кабеля в квартиру без предварительного согласования с Исполнителем и электроснабжающей организацией (а при необходимости – с электросетевой организацией);

7.3.2. изменять схему электроснабжения;

7.3.3. заменять и увеличивать количество автоматических выключателей в электрощите помещения;

7.3.4. нарушать целостность пломб ресурсоснабжающей организации на индивидуальных приборах учета электрической энергии;

7.3.5. использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки;

7.3.6. использовать электрические плиты для обогрева помещений;

7.3.7. отключать, заменять, демонтировать устройства оповещения о пожаре (пожарные извещатели), установленные в помещениях МКД;

7.3.8. несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

7.4. В случае нарушения собственниками и пользователями помещений запретов, установленных п. 7.3.5, 7.3.9 настоящих Правил, Исполнитель вправе приостановить предоставление электрической энергии в помещение без предварительного уведомления собственника помещения (п. 115 Правил предоставления коммунальных услуг).

7.5. Собственник помещения обязан обеспечить сохранность пломб на узлах отключения, устанавливаемых Исполнителем в случаях приостановления предоставления коммунальных услуг.

8. Система вентиляции

8.1. Жилые помещения снабжены приточно-вытяжной вентиляцией с естественным побуждением. Поступление наружного воздуха в помещения осуществляется через клапаны инфильтрации воздуха, установленные в наружной стене помещения, а также обеспечивается устройствами «микропроветривания» в оконных рамах. Удаление воздуха из жилых помещений производится через унифицированные вентиляционные решетки для кухонь, ванных комнат и санузлов.

8.2. Во встроенной автостоянке (паркинге) предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением. Вентиляционные установки оборудованы системами автоматического регулирования.

8.3. Во встроенных нежилых помещениях предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением. Обслуживание вентиляционных систем во встроенных нежилых помещениях осуществляется их собственниками или специализированными организациями в соответствии с рекомендациями и требованиями проектной и нормативно-технической документации.

8.4. Собственникам помещений в МКД запрещается уменьшать сечения вентиляционных каналов, уменьшать или демонтировать вентиляционные решетки, устраивать в них отверстия или прокладывать коммуникации (трубопроводы, кабели и пр.), а так же заклеивать вытяжные вентиляционные решетки, закрывать их предметами домашнего обихода или использовать в качестве крепления веревок для просушивания белья, либо иным не предусмотренным проектом способом, устанавливать вытяжные электрические вентиляторы в квартирной вытяжной решетке.

9. Мусоропровод

9.1. Мусоропровод включает в себя загрузочные этажные клапаны, дефлектор, зачистное моеще-дезинфицирующее устройство, шиббер и мусоросборную камеру с оборудованием.

9.2. При пользовании мусоропроводом собственникам помещений следует соблюдать следующие правила: сбрасывание бытовых отходов в загрузочный клапан мусоропровода должно производиться небольшими порциями, при этом крупные части должны быть измельчены для свободного прохождения через загрузочный клапан, а мелкие и пылевидные фракции перед сбрасыванием в мусоропровод должны быть завернуты в пакеты, свободно размещающиеся в ковше клапана. Отходы, не поддающиеся измельчению, должны быть вынесены в сборник (контейнер) для крупногабаритного мусора, размещенный на специально оборудованной площадке на придомовой территории.

9.3. Собственникам и пользователям помещений в МКД **запрещается** сбрасывать в мусоропровод крупногабаритные предметы, требующие усилий при их загрузке в ковш клапана, бьющиеся или тяжелые предметы, а также горящие, тлеющие предметы и взрывоопасные вещества, сливать жидкие пищевые отходы и другие жидкости.

9.4. Нарушать целостность и герметичность ствола мусоропровода **категорически запрещается**.

9.5. Не допускается пользоваться мусоропроводом во время проведения регулярной чистки, промывки и дезинфекции стволов мусоропроводов. О времени проведения регулярной чистки собственники и пользователи помещений уведомляются путем размещения объявлений на информационных стендах, расположенных на первом этаже каждого подъезда.

9.6. Ликвидация засоров, а также снятие загрузочных клапанов и их ремонт должны производиться только сотрудниками Исполнителя. Самостоятельная ликвидация засоров через загрузочный клапан без снятия ковша не допускается.

10. Лифты

10.1. Собственники и пользователи помещений в МКД обязаны соблюдать правила пользования лифтом, вывешенные в кабине лифта, в том числе:

10.1.1. перед тем, как войти в лифт, необходимо убедиться, что кабина лифта находится на одном уровне с этажными открытыми дверьми лифта;

10.1.2. кнопкой "СТОП" следует пользоваться в исключительных случаях для экстренной остановки;

10.1.3. для перевозки ребёнка в коляске необходимо перед входом в кабину взять ребёнка на руки и войти с ним в кабину, после чего вывезти за собой пустую коляску. При выходе из кабины следует вначале вывезти пустую коляску, а затем выйти самому с ребёнком на руках;

10.1.4. при поездке взрослых с детьми дошкольного возраста первыми в кабину должны входить взрослые, а затем дети. При выходе первыми должны выходить дети;

10.1.5. крупногабаритные грузы допускается перевозить только с разрешения обслуживающего персонала Исполнителя и только в пределах грузоподъёмности кабины лифта;

10.1.6. при остановке кабины между этажами запрещается пытаться самостоятельно выйти из неё – это опасно. Следует нажать кнопку "ВЫЗОВ", сообщить о случившемся диспетчерской службе Исполнителя и выполнять поступившие указания;

10.1.7. грузы в кабине лифта грузоподъёмностью 1 000 кг следует распределять по всей площади кабины.

10.2. При пользовании лифтами **категорически запрещается:**

10.2.1. перегружать кабину лифта;

10.2.2. ввозить в кабину или вывозить из неё коляску с находящимся в ней ребёнком;

10.2.3. пользоваться лифтом детям дошкольного возраста без сопровождения взрослых;

10.2.4. курить в кабине, перевозить легко воспламеняющиеся вещества и жидкости в открытой таре;

10.2.5. открывать вручную двери кабины и шахты;

10.2.6. осуществлять перевозку сыпучих материалов, строительного мусора в лифтах без герметичной упаковки, исключающей попадание мусора или сыпучих материалов в шахту лифта и на оборудование, находящееся в кабине и шахте лифта;

10.2.7. осуществлять перевозку крупногабаритных или длиннолистовых грузов, громоздкой мебели, габариты или вес которых превышают допустимые параметры лифтов.

11. Земельный участок и элементы благоустройства

- 11.1. Собственники и пользователи помещений в МКД обязаны:
- 11.1.1. бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, использовать земельный участок, на котором расположен МКД, без ущерба для других граждан;
- 11.1.2. осуществлять движение транспортных средств на придомовой территории со скоростью не более 10 км в час;
- 11.1.3. соблюдать правила движения на придомовой территории, не допуская повреждения бордюров, газонов, малых архитектурных форм, иного имущества МКД, обеспечивая безопасность граждан;
- 11.1.4. не производить ремонт, техническое обслуживание, помывку транспортных средств на придомовой территории;
- 11.1.5. хранить транспортное средство в гараже или на специально оборудованной автостоянке за пределами придомовой территории в случае длительного отсутствия владельца транспортного средства (отпуск, командировка и т.д.).
- 11.2. Выгул домашних животных осуществляется за пределами придомовой территории (за исключением случая, когда специальная площадка для выгула домашних животных оборудована на придомовой территории на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД).
- 11.3. Владельцы домашних животных (либо лица, осуществляющие их выгул) обязаны соблюдать меры по недопущению загрязнения мест общего пользования и придомовой территории экскрементами домашних животных, а в случае возникновения загрязнения незамедлительно произвести уборку мест общего пользования и придомовой территории.
- 11.4. Владельцы собак (либо лица, осуществляющие их выгул) обязаны их выводить (проводить) от дверей помещений и до выхода за пределы придомовой территории только на коротком поводке и в наморднике. Допускается выводить (проводить) собак декоративных пород (имеющих высоту в холке менее 40 см) без намордников.
- 11.5. Собственникам и пользователям помещений в МКД **запрещается**:
- 11.5.1. самостоятельное строительство мелких дворовых построек (гаражей, оград и др.);
- 11.5.2. сброс или складирование (в т. ч. временное) металлического лома, бытового, крупногабаритного, строительного и иного мусора на придомовой территории где-либо, кроме специально установленных для этих целей мусоросборников и контейнеров; выливание на придомовую территорию жидких бытовых отходов, выбрасывание шлака, золы, пищевых и других отходов;
- 11.5.3. складирование любых материалов на озелененных территориях;
- 11.5.4. сжигание и закапывание всех видов отходов на земельном участке, на котором находится МКД;
- 11.5.5. парковка транспортных средств на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарного оборудования и иных местах, не предназначенных для этой цели;
- 11.5.6. вывешивание белья, одежды, ковров и прочих предметов на земельном участке, на котором расположен МКД;
- 11.5.7. осуществлять выгул домашних животных в непредназначенных для этого местах, в том числе на придомовой территории, прилегающих газонах, детской площадке.

12. Действия собственников помещений в аварийных ситуациях

- 12.1. В случае аварии инженерных сетей (прорыв стояков или внутренней разводки горячего, холодного водоснабжения, системы центрального отопления, канализации, а также неисправности в системе электроснабжения) необходимо немедленно сообщить об этом в диспетчерскую службу Исполнителя.
- 12.2. До прибытия персонала Исполнителя собственнику следует предпринять следующие действия:
- 12.2.1. При протечке (прорыве) системы горячего или холодного водоснабжения:
- перекрыть первый запорный кран на отводе от коллектора горячего или холодного водоснабжения, расположенного в шкафах поэтажных распределительных коллекторов поквартирной разводки водоснабжения на лестничной площадке;
 - принять оперативные меры по сбору и удалению воды с пола помещения, не допуская протечек воды в нижерасположенные помещения.
- 12.2.2. При обнаружении протекания воды в помещении извне:
- применить все возможные средства для нераспространения возникшей протечки в нижерасположенные помещения (под местами протеканий поставить имеющиеся емкости, укрыть личное имущество непромокаемым материалом, принять оперативные меры по сбору и удалению воды с пола помещения);
 - принять возможные меры к установлению источника образовавшейся протечки.
- 12.2.3. При засоре канализационной системы помещения:
- немедленно прекратить подачу воды и пользование сантехническим оборудованием (раковина, унитаз), присоединенного к засорившемуся участку;
 - по мере возможности попытаться прочистить засорившийся участок вантузом или бытовым гибким сантехническим тросом.
- 12.2.4. При отключении или иной аварии электросети в помещении собственника:
- установить, повреждение произошло в электросети помещения собственника, либо авария в общедомовых сетях;
 - в случае отключения участка электросети, находящегося внутри помещения собственника, необходимо проверить на срабатывание автоматические выключатели или устройства защитного отключения в электрощите помещения;
 - в случае срабатывания автоматического выключателя отключить все электроприборы, включить автоматический выключатель и поочередно включить электроприборы.
- 12.2.5. При протечке (прорыве) трубопровода системы отопления или отопительного прибора:
- в случае протечки отопительного прибора перекрыть запорные и регулирующие краны на отопительном приборе;
 - в случае протечки теплоносителя в трубопроводах системы отопления перекрыть первый запорный кран на отводе от коллектора отопления, расположенного в шкафах поэтажных распределительных коллекторов поквартирной разводки водоснабжения на лестничной площадке, и предпринять возможные меры, исключающие затопление помещений нижних этажей.
- 12.3. При обнаружении возгорания или пожара:
- в случае обнаружения возгорания необходимо привести в действие ручные пожарные извещатели (открыть крышку, нажать кнопку), установленные в тамбурах лифтовых холлов (при выходе на балкон) на жилых этажах и по путям эвакуации во встроенных помещениях;
 - немедленно сообщить о возгорании в диспетчерскую службу Исполнителя или в пожарную охрану по телефону «01», известить о пожаре соседей;
 - если очаг возгорания незначителен – принять меры по его тушению подручными средствами (плотной мокрой тканью, водой от пожарных кранов);
 - при опасности поражения электрическим током отключить электроэнергию в помещении;
 - если ликвидировать очаг пожара своими силами не представляется возможным, немедленно покинуть место возгорания;
 - эвакуацию производить только по незадымляемым лестничным маршам, в том числе балконам. Во всех случаях пользоваться лифтами запрещается.
- 12.4. Если аварийная ситуация возникла в результате небрежного обращения с общедомовыми инженерными системами, либо в результате нарушения настоящих Правил, либо на сетях, за которые несет ответственность собственник помещения, все негативные последствия и восстановление работоспособности поврежденной системы производятся за счет виновника аварии.

13. Ответственность за несоблюдение настоящих Правил

- 13.1. Исполнение собственниками и пользователями помещений в МКД обязанностей, предусмотренных настоящими Правилами, обеспечивается штрафными неустойками, приведенными ниже.
- 13.2. Собственник или пользователь помещения обязан оплатить штрафную неустойку в размере 1 000 (одна тысяча) рублей в случаях:
- 13.2.1. несоблюдения ограничений в отношении мест общего пользования, предусмотренных подп. 3.4.1, 3.4.2, 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.10, 3.4.11 настоящих Правил;
- 13.2.2. нарушения порядка проведения погрузо-разгрузочных работ в части подп. в), д) п. 3.5.2 настоящих Правил;
- 13.2.3. осуществления регулирования внутриквартирного оборудования, указанного в подп. 6.6.6 настоящих Правил;
- 13.2.4. нарушения запретов при пользовании лифтами, предусмотренных п. 10.2 настоящих Правил;
- 13.2.5. нарушения правил пользования земельным участком, предусмотренных п. 11.3 и подп. 11.5.6, 11.5.7 настоящих Правил.
- 13.3. Собственник или пользователь помещения обязан оплатить штрафную неустойку в размере 5 000 (пять тысяч) рублей в случаях:
- 13.5.1. нарушения требований к согласованию работ по перепланировке, переустройству, реконструкции помещений, предусмотренных подп. 2.6.4 настоящих Правил;
- 13.5.2. непредоставления или предоставления в неполном объеме документации, предусмотренной подп. 2.6.9, подп. 2.7.6 настоящих Правил;
- 13.5.3. несоблюдения ограничений в отношении мест общего пользования, предусмотренных подп. 3.4.6, 3.4.3 настоящих Правил;
- 13.5.4. нарушения правил соблюдения чистоты и порядка на территории МКД и придомовой территории, перечисленных в п. 3.4.6, подп. е) п. 3.5.2, п. 3.5.4, 11.5.2, 11.5.3, 11.5.4 настоящих Правил;
- 13.5.5. производства работ на трубопроводных инженерных системах без предварительного согласования, предусмотренного п. 6.2 настоящих Правил;
- 13.5.6. нарушения целостности пломб в нарушение подп. 6.4.5, 6.4.6, 7.3.4 настоящих Правил;
- 13.5.7. сбрасывания в систему водоотведения (канализацию) веществ, перечисленных в подп. 6.6.10 настоящих Правил;
- 13.5.8. несоблюдения требований к системе вентиляции, указанных в п. 8.4 настоящих Правил;
- 13.5.9. нарушения целостности и герметичности ствола мусоропровода в нарушение п. 9.4 настоящих Правил;
- 13.5.10. нарушения правил пользования земельным участком, предусмотренных подп. 11.1.3, 11.1.4, 11.5.5 настоящих Правил.
- 13.4. Собственник или пользователь помещения обязан оплатить штрафную неустойку в размере 10 000 (десять тысяч) рублей в случаях:
- 13.4.1. несоблюдения ограничений в отношении мест общего пользования, предусмотренных подп. 3.4.9 настоящих Правил;
- 13.4.2. самовольного, в нарушение п. 5.3 настоящих Правил, изменения внешнего облика фасадов;
- 13.4.3. несоблюдения требований о содержании входов в помещение в исправном состоянии в нарушение п. 5.7 настоящих Правил;
- 13.4.4. несоблюдения ограничений в отношении трубопроводных инженерных систем, предусмотренных подп. 6.6.1, 6.6.2, 6.6.3, 6.6.4, 6.6.5, 6.6.7, 6.6.8, 6.6.9 настоящих Правил;
- 13.4.5. несоблюдения ограничений в отношении систем электроснабжения, предусмотренных подп. 7.3.1, 7.3.3, 7.3.5, 7.3.7, 7.3.8 настоящих Правил;
- 13.4.6. нарушения правил пользования земельным участком, предусмотренных подп. 11.5.1 настоящих Правил.
- 13.5. Исполнитель вправе не начислять и не взыскивать штрафные неустойки, предусмотренные настоящими Правилами, если нарушение произведено собственником или пользователем помещения впервые и не причинило вреда общему имуществу МКД или имущественным интересам Исполнителя (например, стало причиной привлечения Исполнителя к административной ответственности).
- 13.6. Помимо штрафных неустоек, предусмотренных настоящими Правилами, собственник или пользователь помещения обязан возместить Исполнителю убытки, причиненные нарушением Правил, включая (но не ограничиваясь): возместить суммы административных штрафов, наложенных на Исполнителя контролирующими органами, оплатить расходы в связи с ложным вызовом пожарного расчета, компенсировать расходы Исполнителя по устранению последствий нарушений – приведению имущества в первоначальный вид, уборке помещений, земельного участка, восстановлению, реконструкции, ремонту, наладке, промывке, испытаниям инженерных систем и оборудования, проведению экспертных обследований, испытаний и выдаче заключений, составлению сметных расчетов и выполнению иных работ (услуг), которые потребуются для восстановления прежнего (проектного) состояния общего имущества, а также иные расходы, возникшие у Исполнителя в связи с нарушениями собственниками и пользователями помещений в МКД настоящих Правил.

Заказчик _____ / _____ /
(подпись, расшифровка)

Исполнитель _____ / _____ /