

ДОГОВОР
на оказание услуг по управлению и эксплуатации
многоквартирного жилого дома

№ договора:

--	--	--	--	--	--	--	--	--

Дата заключения: _____

г. Санкт-Петербург

Санкт-Петербургское государственное унитарное производственное ремонтно-эксплуатационное предприятие «Строитель», именуемое в дальнейшем «Управляющая Компания» (УК), в лице временно исполняющего обязанности директора Карапетяна Д.Д., действующего на основании Устава, с одной стороны, и владделец (цы) помещения,

(Фамилия, имя, отчество, дата рождения действует на основании какого документа (свидетельство о праве собственности, договор, доверенность и др., указать реквизиты) и в интересах кого)

именуемый(ые) в дальнейшем «Владделец» с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору УК по заданию Владельца помещений в многоквартирном доме обязуется оказывать услуги и выполнять работы по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, содержанию соответствующей прилегающей территории, относящейся к общему имуществу Многоквартирного дома (далее – Прилегающей территории), осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, _____ ("Многоквартирный Дом"), а также обеспечить предоставление коммунальных услуг Владельцу и лицам, которые пользуются на законных основаниях квартирой № _____ ("Помещение").

1.2. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых УК в рамках настоящего Договора, может производиться по решению общего собрания владельцев (собственников) помещений в Многоквартирном Доме, с учетом предложений УК, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен в Приложении № 1 к настоящему Договору ("Услуги").

1.4. Состав общего имущества Многоквартирного Дома, передаваемого в управление УК, указан в Приложении № 2 к настоящему Договору ("Общее Имущество").

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена договора определяется как:

- плата за содержание и ремонт Помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным Домом, содержанию и текущему ремонту Общего Имущества ("Жилищные Услуги");

- плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение общедомовых нужд и отопление ("Коммунальные Услуги");

- плата за дополнительные услуги.

2.2. Стоимость Жилищных, Коммунальных и дополнительных Услуг на момент заключения Договора определена Приложением № 3 к настоящему Договору.

2.3. Расчет размера платы за Жилищные Услуги производится исходя из фактических затрат УК на момент заключения Договора, и учитывает индекс потребительских цен, динамику среднемесячной заработной платы, необходимость повышения безопасности работы инженерных систем, а также фактический состав Общего Имущества и его конструктивные особенности.

2.4. Расчет размера платы за Коммунальные Услуги производится исходя из показаний приборов учета или нормативов потребления (при отсутствии приборов учета) и тарифов, утвержденных органами государственной власти Санкт-Петербурга.

2.5. Стороны определили, что в случае, если органами местного самоуправления изменяются минимальные тарифы на жилищные услуги, и их размер превышает тарифы, утвержденные на общем собрании владельцев помещений в многоквартирном жилом доме, расчет размера платы за жилищные услуги производится исходя из тарифов, установленных органом местного самоуправления. В случае, если тарифы, утвержденные на общем собрании владельцев помещений в многоквартирном жилом доме превышают тарифы, установленные органом местного самоуправления, расчет размера платы за жилищные услуги производится исходя из тарифов, утвержденных на общем собрании владельцев.

2.6. Обязанность по внесению платы по настоящему Договору возникает у Владельца с даты передачи ему Помещения по передаточному акту или иному документу о передаче.

2.7. УК ежемесячно не позднее 25-го числа месяца, следующего за расчетным, направляет Владельцу платежный документ (квитанция, счет) на оплату Услуг по настоящему Договору. Платежный документ оформляется в соответствии с требованиями действующего законодательства. УК вправе размещать на платежных документах рекламную и иную полезную информацию. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Владельцем от оплаты Услуг по настоящему Договору. В этом случае Владелец самостоятельно обращается в бухгалтерию УК за платежным документом, который должен быть немедленно ему выдан.

2.8. Владелец оплачивает услуги ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за месяцем выставления счёта, перечисляя указанную в счете сумму на расчетный счет УК.

2.9. По соглашению Сторон фактом оказания услуг (выполнения работ) Владельцу является функционирование инженерных систем и коммуникаций Многоквартирного Дома и Прилегающей Территории в целом, содержание Прилегающей Территории, входящего в состав Общего Имуущества Многоквартирного Дома. Акты выполненных работ (оказанных услуг) или иные документы, их заменяющие и подтверждающие исполнение настоящего Договора, подписанию не подлежат.

2.10. Владелец вправе требовать уменьшения размера платы за Жилищные и Коммунальные Услуги в определенных законодательством случаях. Владелец не вправе требовать уменьшения такой платы в случае, если оказание Услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу, не связанных с ненадлежащим оказанием или неокказанием Услуг Управляющей Компанией, или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

2.11. Неиспользование Владельцем своего Помещения не является основанием невнесения платы за Жилищные и Коммунальные Услуги.

2.12. Выполнение УК работ по договорам бытового подряда, заключенным с Владельцем, оплачивается по прейскурантам, утвержденным УК. Сумма оплаты оказанных услуг (выполненных работ) по данным договорам включается в ежемесячную квитанцию на оплату Услуг со ссылкой на соответствующий договор.

2.13. Владелец вправе внести авансовый платеж за жилищные и коммунальные услуги на счет УК, которые в дальнейшем будут засчитаны при начислении платы за жилищно-коммунальные услуги.

3. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

3.1. Предоставление Владельцу коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению в Помещение и на общедомовые нужды, коммунальных услуг по водоотведению, отоплению, а также электроснабжения на общедомовые нужды (далее – "Коммунальные Услуги"), обеспечивается УК посредством заключения и поддержания в силе договоров о приобретении коммунальных ресурсов с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

3.2. УК приступает к предоставлению Владельцу Коммунальных Услуг с момента, установленного жилищным законодательством Российской Федерации, но в любом случае не позднее заключения настоящего Договора.

3.3. УК прекращает предоставление Владельцу Коммунальных Услуг с даты расторжения настоящего Договора по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством.

3.4. Качество предоставляемых Владельцу Коммунальных Услуг должно соответствовать требованиям, установленным Правительством Российской Федерации. На момент заключения настоящего Договора техническое состояние внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление Коммунальных Услуг, соответствует установленным требованиям и готово для предоставления Коммунальных Услуг.

3.5. Объемы предоставления Коммунальных Услуг Владельцу определяются в соответствии с нормативами, в случае отсутствия приборов учета, или в соответствии с показаниями общедомовых приборов учета ("ОПУ") после их ввода в эксплуатацию и индивидуальных приборов учета ("ИПУ").

3.6. Объем Коммунальной Услуги в размере превышения объема Коммунальной Услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определен исходя из показаний коллективного ОПУ, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления Коммунальной Услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая компания обязана:

4.1.1. Приступить к своим обязанностям по настоящему Договору с даты заключения настоящего Договора.

4.1.2. Обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан в жилых помещениях и функционирования организаций, расположенных в нежилых помещениях.

4.1.3. Осуществлять учет и ведение технической документации на Многоквартирный Дом в целом, и обеспечить хранение полученной от застройщика инструкции по его эксплуатации.

4.1.4. Заключать и поддерживать в силе договоры на приобретение коммунальных ресурсов, на оказание услуг со специализированными организациями.

4.1.5. Оказывать Услуги своевременно, в полном объеме и надлежащего качества в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору и действующим законодательством.

4.1.6. Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования Многоквартирного Дома.

4.1.7. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного Дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Владельца, либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащего Владельцу Помещения в сроки, установленные законодательством.

4.1.8. Обеспечить бесперебойное предоставление Владельцу Коммунальных Услуг в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем Многоквартирного Дома.

4.1.9. Информировать Владельца о перерывах в предоставлении Коммунальных Услуг в определенные Правительством Российской Федерации сроки путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, либо (в том числе) на официальном сайте УК либо (в том числе) по письменным запросам.

4.1.10. Выдавать Владельцу платежные документы, справки о регистрации, о наличии/отсутствии задолженности перед УК. В случае если для подготовки запрашиваемой справки не требуется дополнительных запросов, УК обязуется выдавать такие справки в день обращения Владельца.

4.1.11. Осуществлять контроль за соблюдением Владельцем своих обязательств по использованию Помещения, своевременностью и правильностью внесения платежей.

4.1.12. Периодически (но не чаще одного раза в 6 месяцев) осуществлять проверку правильности снятия Владельцем показаний ИПУ воды, проверку их состояния, и при необходимости выполнять корректировку платежей за холодное и горячее водоснабжение, теплоснабжение, водоотведение, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.1.13. Обеспечивать санитарное содержание Прилегающей Территории, входящей в состав Общего Имущества, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.1.14. Раскрывать информацию о своей деятельности в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации требованиями к составу информации, подлежащей раскрытию.

4.2. Владелец обязан:

4.2.1. Соблюдать все обязательные нормы и правила, действующие на территории Российской Федерации и Санкт-Петербурга, в том числе Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями", Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов").

4.2.2. Не складировать (не захламлять) вещи в лифтовых холлах, вестибюлях, в коридорах, на пожарных выходах и переходных балконах. В случае нарушения данного правила УК вправе самостоятельно освободить указанные помещения от вещей Владельца, в том числе путем их выноса и утилизации. При этом Владелец предупреждается об этом путем вручения ему соответствующего предписания под расписку или почтовым отправлением.

4.2.3. Своевременно вносить плату за Жилищные, Коммунальные и дополнительные Услуги.

4.2.4. Допускать в занимаемое Помещение сотрудников УК для осмотра инженерного оборудования, относящегося к Общему Имуществу и расположенного в принадлежащем Владельцу Помещении, не препятствовать проведению ремонтных и профилактических работ на инженерных сетях. В случае возникновения аварийной ситуации на указанных сетях обеспечить незамедлительный доступ сотрудников УК в Помещение в любое время суток самостоятельно либо через своего представителя. В случае такого недопущения, по причинам, зависящим от Владельца, ответственность за причиненный ущерб Общему Имуществу и третьим лицам возлагается на Владельца.

4.2.5. Предоставить свои контактные телефоны или телефоны иных лиц, имеющих доступ в Помещение, для обеспечения доступа в Помещение, если необходимо, при возникновении аварии

инженерных систем в помещениях, относящихся к Общему Имуществу. В случае невыполнения Владелцем данного обязательства, УК вправе в случае возникновения аварийной ситуации, и только если это необходимо для устранения аварий, осуществить вскрытие Помещения Владельца в установленном порядке при участии сотрудников правоохранительных органов с составлением соответствующего документа, если УК полагает, что по характеру аварии никакими другими способами ликвидировать ее не представляется возможным. После устранения аварийной ситуации Владелец должен быть уведомлен о вскрытии Помещения по известным УК каналам связи с ним, а Помещение закрыто и опечатано.

4.2.6. Соблюдать действующие на территории Российской Федерации и Санкт-Петербурга санитарные нормы и правила при содержании домашних животных, не осуществлять выгул собак на газонах.

4.2.7. Соблюдать Правила пользования лифтами, размещенные в лифтовых холлах дома.

4.2.8. Соблюдать установленный режим охраны Многоквартирного Дома и Прилегающей Территории, в том числе, соблюдение характеристик надежности и безопасности Многоквартирного Дома, сохранность Общего Имущества Многоквартирного Дома, сообщение о выявленных фактах вандализма по отношению к Общему Имуществу Многоквартирного Дома.

4.2.9. За свой счет производить поверку, замену, ремонт, техническое обслуживание ИПУ.

4.2.10. Не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные УК исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем Многоквартирного Дома и доведенные до сведения потребителей.

4.2.11. Не осуществлять монтаж и демонтаж ИПУ без согласования с УК.

4.2.12. Не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (не использовать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

4.2.13. Не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче Общего Имущества Многоквартирного Дома. Не отгораживать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, и не загромождать подходы к ним.

4.2.14. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов.

4.2.15. Не использовать мусоропроводы для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы (при их наличии)

4.2.16. Соблюдать тишину в ночное время в будние дни с 22 час. 00 мин. до 08 час. 00 мин., в выходные и праздничные дни – с 8 час. 00 мин. до 12 час. 00 мин. Соблюдать следующий график проведения шумных работ, которые могут повлечь негативное воздействие шума на проживающих в Многоквартирном Доме лиц: в будние дни – с 9 час. 00 мин. до 19 час. 00 мин.; в выходные и праздничные дни – с 12 час. 00 мин. до 19 час. 00 мин.

4.2.17. Согласовывать в соответствии с действующим законодательством проведение работ по переустройству, перепланировке, переоборудованию жилого помещения, переводу его в нежилой фонд.

4.2.18. Переустройство, переоборудование, связанное с Общим Имуществом в Многоквартирном Доме, не допускается, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

4.2.19. **Владельцу категорически запрещается:** производить самостоятельно или с помощью третьих лиц работы, влекущие ослабление или разрушение витражных конструкций, несущих конструкций, нарушающие их конструктивные элементы, осуществлять замену, частичный или полный демонтаж несущих монолитных конструкций, витражных конструкций, выступающих конструкций, в том числе, балконных креплений, осуществлять переустройство, демонтаж внутридомовых и внутриквартирных коммуникаций, инженерного оборудования, относящегося к Общему Имуществу Многоквартирного Дома, осуществлять иные работы, нарушающие строительные и санитарные нормы. **В случае выявления таких фактов Владелец обязан возместить причиненный им ущерб в полном объеме.**

4.2.20. Информировать УК:

- об изменении своих данных (в том числе персональных);

- об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в жилом помещении, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае, если жилое помещение не оборудовано ИПУ.

4.2.21. Не парковать автотранспортные средства на Прилегающей Территории вне специально установленных мест (на газонах, пожарных проездах, детских площадках, перед парадными входами и др.).

4.2.22. Не курить и не распивать спиртных напитков в подъездах (парадных входах), кабинах лифтов, лифтовых холлах и иных местах общего пользования Многоквартирного Дома.

4.2.23. Выносить бытовые отходы в определенные для этих целей места (контейнеры, баки, для мелких бытовых отходов); не засорять шахту мусоропровода крупными бытовым мусором, упаковкой и другими подобными материалами, способными перекрыть ствол мусоропровода (при его наличии). Не оставлять (не захламлять) в мусоросборных камерах бытовой, строительный мусор и прочие материалы.

В соответствии с п.1.3 СанПиН 42-128-4690-88, утвержденных Главным государственным санитарным врачом СССР от 05.08.1988 г., отходы, образующиеся при строительстве, ремонте, реконструкции жилых зданий и помещений вывозить транспортом строительных организаций на специально выделенные участки за свой счет либо оплачивать стоимость вывоза указанных отходов в соответствии с тарифами утвержденными общим собранием Владельцев помещений Многоквартирного Дома.

4.2.24. При переводе жилого помещения в нежилое, Владелец обязан предоставить в УК оформленное в установленном законом порядке свидетельство о государственной регистрации права собственности и перезаключить договор управления на нежилое помещение.

4.3. Владелец имеет право:

4.3.1. Осуществлять контроль за выполнением УК обязательств по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством РФ и настоящим Договором.

4.3.2. Требовать от УК снижения размера платы за Услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких Услуг в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.3.3. Требовать от УК возмещения ущерба, причиненного Управляющей Компанией в пределах границ эксплуатационной ответственности.

4.3.4. Инициировать проведение общего собрания в Многоквартирном Доме с уведомлением УК в установленном законом порядке.

4.3.5. Производить авансирование оплаты Услуг по настоящему Договору.

4.3.6. Быть избранным в Совет Многоквартирного Дома (далее – Совет МКД) в установленном законом порядке.

4.3.7. Получать информацию и отчетность о деятельности УК по управлению Многоквартирным Домом в объемах, порядке и в сроки, определенные Правительством Российской Федерации.

4.3.8. В период с 23 по 25 число текущего месяца снимать показания ИПУ, и не позднее 26 числа данного месяца подавать показания ИПУ в УК. При непредставлении потребителем исполнителю показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в течение 6 месяцев подряд УК не позднее 15 дней со дня истечения указанного 6-месячного срока, иного срока, установленного договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решениями общего собрания в Многоквартирном Доме, обязан провести указанную в пункте 82 Правил предоставления коммунальных услуг проверку и снять показания прибора учета.

4.4. Управляющая компания имеет право:

4.4.1. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Владельцем обязательств по платежам или из-за невыполнения им иных условий Договора.

4.4.2. Ограничивать проведение строительно-отделочных работ в Помещении Владельца при нарушении технических регламентов проведения таких работ.

4.4.3. Оказывать Владельцу иные услуги, не входящие в установленный Приложением № 1 к Договору перечень, при обращении в индивидуальном порядке на основании отдельно заключаемых соглашений.

4.4.4. Исчислять размер платежей за Коммунальные Услуги за расчетный период исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям ИПУ 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) в случаях:

а) в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, - начиная с даты, когда наступили указанные события, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд для жилого помещения и не более 2 расчетных периодов подряд для нежилого помещения;

б) в случае непредставления Владельцем показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета за расчетный период в сроки, установленные пунктом 4.3.8 настоящего

Договора, - начиная с расчетного периода, за который Владельцем не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который Владелец представил УК показания прибора учета, но не более 6 расчетных периодов подряд;

в) не допуска Владельцем представителей УК в занимаемое Помещение для проверки состояния ИПУ и достоверности их показаний в заранее согласованное время - начиная с даты, когда УК был составлен акт об отказе в допуске к прибору учета (распределителям) до даты проведения проверки в соответствии с подпунктом "е" пункта 85 настоящих Правил предоставления коммунальных услуг, но не более 3 расчетных периодов подряд.

4.4.5. Требовать от Владельца внеочередной метрологической поверки ИПУ при возникновении сомнений в достоверности измерений. При подтверждении в установленном порядке достоверности измерений, УК возмещает Владельцу оплату по поверке ИПУ.

4.4.6. Распоряжаться общедолевым имуществом в пределах, установленных законодательством и решениями Общего собрания в Многоквартирном Доме. Полученные средства направлять на техническое обслуживание, ремонт, развитие благоустройства и иные цели, связанные с управлением Многоквартирного Дома.

4.4.7. Оказывать помощь в проведении общего собрания в Многоквартирном Доме инициатору собрания в установленном законом порядке.

4.4.8. Использовать для связи с Владельцем электронную почту, мобильный и стационарный телефоны, с целью решения текущих вопросов.

5. СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (Совет МКД)

5.1. Совет МКД создается в соответствии с действующим законодательством в целях решения вопросов по:

- обеспечению выполнения решений общего собрания в Многоквартирном Доме;
- обсуждению на общем собрании в Многоквартирном Доме предложений о пользовании Общим Имуществом, порядке планирования и организации работ его по содержанию и ремонту;
- осуществлению контроля за выполнением работ и (или) оказанием услуг УК в рамках настоящего Договора, ресурсоснабжающими и иными организациями;
- осуществлению иных функций, предусмотренных законодательством.

5.2. Совет МКД избирается на общем собрании в Многоквартирном Доме. УК вправе принимать участие в организации такого Общего собрания и обеспечивать присутствие на нем своих представителей.

5.3. Количество членов Совета МКД устанавливается общим собранием в Многоквартирном Доме.

5.4. Из числа членов Совета МКД избирается Председатель, который представляет интересы всех собственников/владельцев помещений Многоквартирного Дома во взаимоотношениях с УК.

5.5. Совет МКД подлежит переизбранию на общем собрании в Многоквартирном Доме каждые 2 (два) года. Досрочное переизбрание Совета МКД возможно в случаях, установленных законом.

5.6. В случае утраты прав на Помещение Владельцем, являющимся одновременно членом (Председателем) Совета МКД, Совет МКД обязан переизбрать нового члена (Председателя) Совета МКД. О таком переизбрании Совет МКД обязан проинформировать УК.

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УК СВОИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПОРЯДОК ВЫЯВЛЕНИЯ НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА СТОРОНАМИ

6.1. Контроль за выполнением УК обязательств по настоящему Договору осуществляется путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания в многоквартирном доме для принятия решений по фактам неисполнения УК своих обязательств, с уведомлением УК о проведении такого собрания в установленном порядке;
- обращения в административные, контрольно-надзорные, правоохранительные и иные органы в соответствии с их компетенцией;
- иными способами, в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Порядок установления фактов выполнения работ/оказания услуг (в том числе коммунальных услуг) ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную

продолжительность, регулируется специальными нормативными правовыми актами Российской Федерации. На момент утверждения настоящего Договора такими актами являются:

- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491;

- Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

6.3. В случаях, указанных в пункте 6.2 настоящего Договора, а также в случае причинения вреда жизни, здоровью, имуществу Стороны по настоящему Договору либо третьим лицам (в том числе иным владельцам помещений), составляется Акт.

6.4. Акт может быть составлен на специально разработанном УК бланке либо обычным рукописным способом.

6.5. Если иное не установлено законодательством Российской Федерации, Акт составляется комиссией, состоящей не менее чем из трех человек, включая Владельца (либо его представителя), представителя УК, свидетелей, и других незаинтересованных лиц. В случае необходимости в состав такой комиссии может быть включен Председатель (либо определенное им лицо из числа членов) Совета МКД.

6.7. При несогласии с актом любой из членов комиссии вправе указать в нем свое мнение, возражение.

6.8. Акт составляется в двух экземплярах, второй экземпляр вручается Владельцу под роспись. Акт может быть составлен также в одном экземпляре, но при этом Владельцу должна быть выдана его заверенная копия с отметкой: «Оригинал на хранении в УК». Такая копия имеет равную силу с оригиналом, и выдается при обращении Владельца не позднее дня, следующего за днем составления Акта.

6.9. Акт, составленный в соответствии с правилами настоящего раздела, будет являться основанием для принятия мер к устранению нарушений какой-либо из Сторон условий Договора, предъявления претензии о возмещении ущерба.

7. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ ОБРАЩЕНИЙ

7.1. Обращения Владельца в УК по вопросам, связанным с управлением Многоквартирным Домом и Прилегающей Территорией, предоставлением Коммунальных Услуг, подлежат рассмотрению в 10-дневный (Десятидневный) срок, если иное не установлено законодательством Российской Федерации в сфере раскрытия информации по управлению многоквартирными домами и предоставления коммунальных услуг населению, либо иными нормативными актами.

7.2. В письменном обращении Владелец указывает свою фамилию, имя, отчество, почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ, излагает суть предложения, заявления или жалобы, ставит личную подпись и дату.

7.3. В обращении, поступившем в форме электронного документа, Владелец в обязательном порядке указывает свои фамилию, имя, отчество, адрес электронной почты, если ответ должен быть направлен в форме электронного документа, или почтовый адрес, если ответ должен быть направлен в письменной форме.

7.4. УК обязана вести учет обращений владельцев помещений, принимать соответствующие меры. Не позднее установленного законом и настоящим Договором срока со дня получения обращения информировать Владельца о решении или о принятых мерах.

7.5. В случае, если для рассмотрения обращения Владельца необходим запрос дополнительных документов и материалов, срок рассмотрения такого обращения может быть продлен.

7.6. УК вправе не давать ответ на обращение Владельца по существу, если:

- в нем не указаны фамилия, имя, отчество, и реквизиты, по которым следует отправить ответ;
- текст письменного обращения не поддается прочтению;
- в нем содержатся нецензурные либо оскорбительные выражения.

7.7. В случае, если в обращении Владельца содержится вопрос, на который ему многократно давались письменные ответы по существу в связи с ранее направляемыми обращениями, и при этом в обращении не приводятся новые доводы или обстоятельства, УК вправе принять решение о безосновательности очередного обращения и прекращении переписки с Владельцем по данному вопросу. О данном решении Владелец должен быть уведомлен.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Владелец, несвоевременно внесший или не внесший платеж по настоящему Договору, обязан уплатить УК неустойку в виде пени в размере, установленным действующим законодательством Российской Федерации, за каждый день просрочки платежа. Уплата пени не освобождает Владельца от выполнения обязательств по внесению платежей.

8.3. Ответственность за возникновение аварийной ситуации либо иных повреждений, произошедших по вине Владельца возлагается на Владельца.

8.4. Ответственность за вред, причиненный Общему Имуществу или имуществу третьих лиц (иных владельцев помещений) недопущением представителей УК к местам аварии на инженерных сетях, входящих в состав Общего Имущества и расположенных в Помещении Владельца, возлагается на Владельца.

8.5. Управляющая Компания освобождается от ответственности за ущерб, причиненный в результате замены (ремонта) оборудования, механизмов, материалов (замена радиатора, замена части стояка, замена электропроводки и т.п.) Владельцем в своем помещении.

8.6. Владелец, члены его семьи и иные проживающие вместе с ним лица несут солидарную ответственность по обязательствам перед УК, в том числе по оплате Услуг.

8.7. Ответственность за возникновение аварийных ситуаций либо иных повреждений, произошедших вследствие ненадлежащего оказания или неоказания Услуг либо по вине работников УК в пределах зон эксплуатационной ответственности, возлагается на УК.

8.8. Сроки возмещения материального ущерба оговариваются Сторонами дополнительно.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его заключения, распространяет свое действие на отношения, возникшие с даты передачи Владельцу Помещения по передаточному акту или иному документу о передаче, и действует в течение 3 (Трех) лет.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким настоящим Договором.

9.3. Досрочное прекращение Договора возможно в случаях и в порядке, установленных законом.

9.4. За 30 (Тридцать) дней до прекращения Договора УК обязана передать всю имеющуюся документацию на Многоквартирный Дом и Прилегающую Территорию вновь выбранной УК, ТСЖ, либо собственникам (в случае принятия решения о непосредственном управлении собственниками Многоквартирным Домом и Прилегающей Территорией).

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Отношения Сторон по настоящему Договору продолжают действовать после регистрации Владельцем права собственности на Помещение.

10.2. Обязательства Сторон по настоящему Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания в Многоквартирном Доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы (войны, стихийные бедствия, блокады, забастовки, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору) УК выполняет те работы и оказывает те услуги, предусмотренные настоящим Договором, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Владельцу счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

10.3. При переходе права собственности на Помещение, новый владелец становится правопреемником Владельца в части перехода на него прав и обязанностей по настоящему Договору в силу ст. 210 ГК РФ. Владелец при отчуждении помещения обязан проинформировать будущего собственника об условиях настоящего Договора. До возникновения права собственности на Помещение, обязанность по оплате услуг сохраняется за Владельцем.

10.4. Стороны признают юридическую силу документов, полученных посредством электронной почты, факсимильной связи, а также подписанных при заключении с использованием факсимиле подписи.

10.5. Все споры между Сторонами решаются путем переговоров и взаимных соглашений. При не достижении согласия, споры передаются на рассмотрение в суд в соответствии с порядком, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. Стороны подтверждают, что все условия настоящего Договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Владельца и исполнимыми. Стороны подтверждают, что они воспользовались правом предложить все соответствующие их интересам условия и изменения в ходе заключения договора

10.7. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах. Один экземпляр хранится у Владельца, другой в УК.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

- 11.1. Приложение № 1: Перечень Услуг.
- 11.2. Приложение № 2: Состав Общего Имущества.
- 11.3. Приложение № 3: Тарифное соглашение.
- 11.4. Приложение № 4: Акт о разграничении зон эксплуатационной ответственности.
- 11.5. Приложение № 5: Согласие на обработку персональных данных Владельца.
- 11.6. Приложение № 6: Правила эксплуатации и содержания общего и индивидуального имущества владельцев помещений в многоквартирном жилом доме и другая полезная информация

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. «Управляющая компания»

Врио директора ГУПРЭП «Строитель» _____ Карапетян Д.Д.

ИНН 7805017909, ОГРН 1027802740680

Юридический и почтовый адрес: Санкт-Петербург, пр. Стачек, д. 75

р/с 40602810602000000022

Ярославский ф-л ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» г. Ярославль

к/с 30101810300000000760

БИК 047888760

12.2. «Владелец»:

12.2.1. Фамилия, имя, отчество владельца (полностью): _____

Данные документа, удостоверяющего личность: вид _____

серия _____ номер _____, кем и когда выдан _____

12.2.2. Фамилия, имя, отчество владельца (полностью): _____

Данные документа, удостоверяющего личность: вид _____

серия _____ номер _____, кем и когда выдан _____

Место фактического проживания: _____

Др. данные: _____

Контактный телефон: _____ E-mail: _____

Почтовый адрес: _____

Подписи:

_____/ _____/

_____/ _____/

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включают в себя:

1. Управление многоквартирным домом.
2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации.
3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации, в том числе:
 - системы холодного водоснабжения,
 - системы горячего водоснабжения,
 - системы канализации,
 - системы центрального отопления,
 - системы электроснабжения,
 - системы вентиляции,
 - лифтов (при их наличии),
 - кодового замка (при наличии),
 - переговорно-замочного устройства/домофона (при наличии),
 - автоматизированной противопожарной защиты (при наличии),
4. Санитарное содержание, в т.ч.:
 - придомовой территории,
 - помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, в т.ч. уборка лестничных клеток,
 - очистка мусоропроводов (при наличии),
 - вывоз твердых бытовых отходов,
 - дератизация многоквартирного дома.

Подписи

«Владелец»:

/ _____ /
/ _____ /

«УК»:

Врио директора ГУПРЭП «Строитель» _____

_____ Карапегян Д.Д.

СОСТАВ Общего Имущества

Владельцам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

а) **помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме** (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

б) **крыши;**

в) **ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома** (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) **ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения** (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции (в том числе витражная конструкция));

д) **механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);**

е) **земельный участок, если такой был сформирован и прошел кадастровый учет, на котором расположен многоквартирный дом и который необходим для эксплуатации многоквартирного дома с элементами озеленения и благоустройства; если указанный земельный участок не был сформирован и не прошел кадастровый учет, то часть земельного участка, на которой расположен многоквартирный дом и которая необходима для эксплуатации многоквартирного дома с элементами озеленения и благоустройства;**

ж) **иные объекты**, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются **внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения**, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. Полотенцесушители **не являются** общим имуществом владельцев помещений в многоквартирном доме.

В состав общего имущества включается **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.

В состав общего имущества включается **внутридомовая система отопления**, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. В состав общего имущества включается **внутридомовая система электроснабжения**, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Состав общего имущества может быть изменен только по решению Общего собрания в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

Тарифное соглашение
Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения

№ п/п	Наименование услуги	за 1 кв.м. общей площади жилого/нежилого помещения (руб/мес)
1	Управление многоквартирным домом	3.73
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме :	13.02
3	Вывоз твердых бытовых отходов	5.58
4	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	6.33
5	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома	2.10
6	Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства (автоматически запирающегося устройства двери подъезда)	0.34
7	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	0.40
8	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов, в т.ч.	0.67
9	Содержание и ремонт лифтов	В соответствии с распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 16.12.2020 № 250-р «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга на 2021 год».
10	Охрана	6.00
11	Обслуживание системы видеонаблюдения	0.95
12	Обслуживание системы диспетчеризации ИПУ	1.89
13	ХВ (содержание общего имущества)	33.12
14	ГВ (содержание общего имущества)	112.81
15	Отв.сточн.вод (содержание общего имущества)	33.12
16	Электроэнергия (содержание общего имущества)	4.28(день)/2.36(ночь)/ 3.73 (одноставочный тариф)

Размер платы за коммунальные услуги жилого помещения на территории Санкт-Петербурга

№ п/п	Вид коммунальной услуги	Тариф, руб.
1	Холодное водоснабжение (ИП)	33.12
2	Горячее водоснабжение (ИП)	112.81
3	Водоотведение (ИП)	33.12
4	Теплоснабжение	1880.11

Размер платы за содержание паркинга

№ п/п	Наименование услуги	за 1 кв.м. общей площади машиноместа (руб/мес)
1	Услуги управляющей компании	10.68
2	Содержание паркинга	7.12
3	Текущий ремонт паркинга	6.33
4	Уборка	11.15
5	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	0.44
6	Обслуживание системы вентиляции	6.61
7	Техническое обслуживание специального оборудования	13.42
8	Содержание и ремонт лифтов	2.56
9	Охрана	7.12
10	Обслуживание системы видеонаблюдения	18.10
11	Электроснабжение	По показаниям ПУ

«Владелец»:

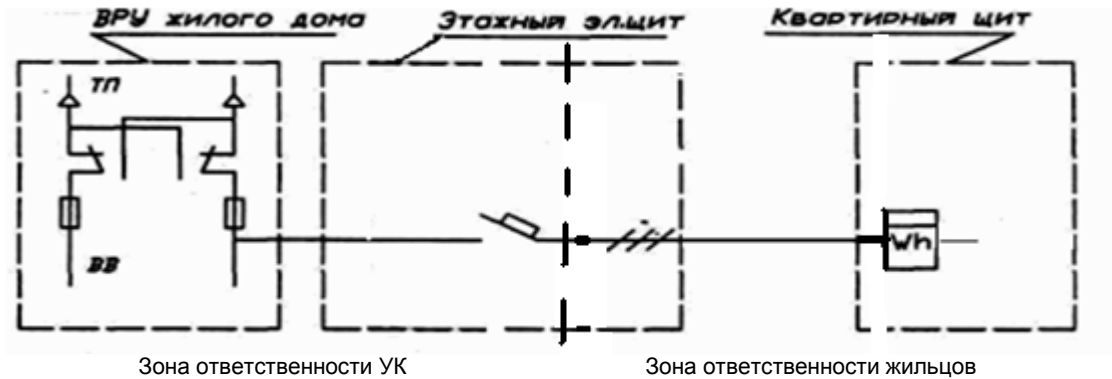
_____/ _____ / _____

«УК»:

Врио директора ГУПРЭП «Строитель» _____ Карапетян Д.Д.

АКТ
о разграничении зон эксплуатационной ответственности

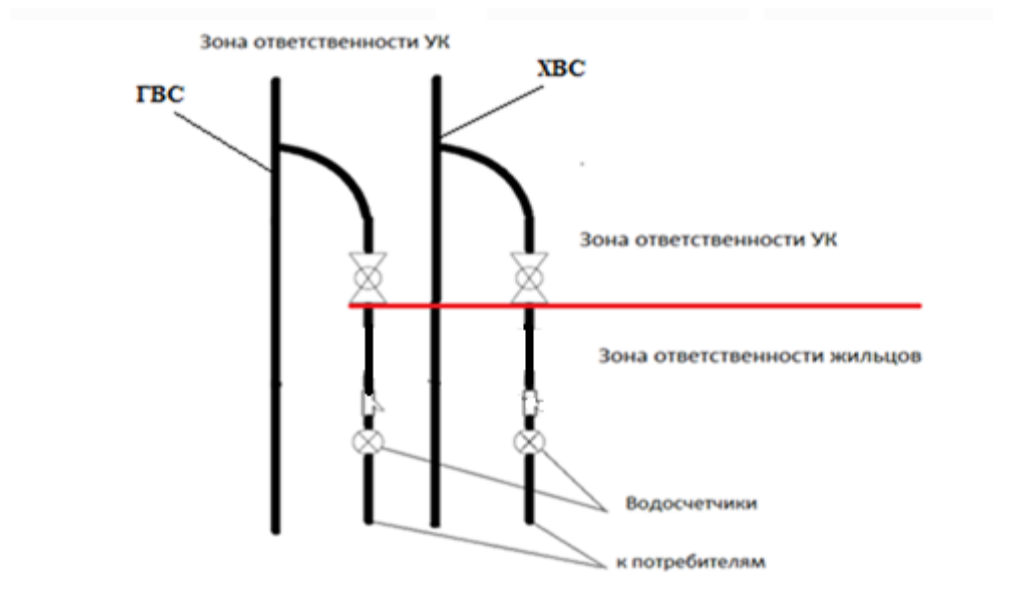
Электроснабжение:



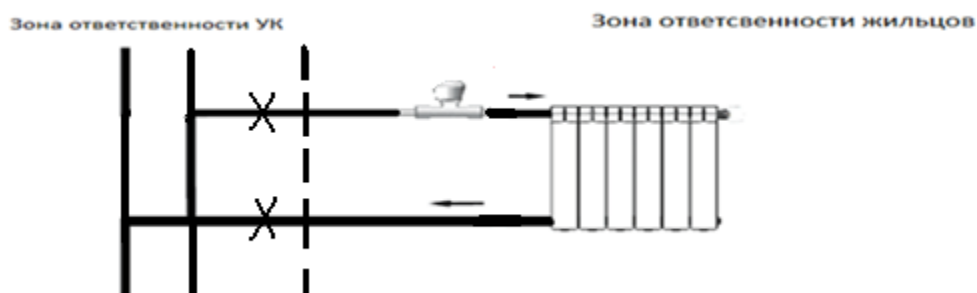
Примечания:

1. Границей эксплуатационной ответственности электрических сетей являются контакты для присоединения кабеля, питающего помещение Владельца, в квартирном щите (см. красную линию на схеме).
2. Владельцу разрешена электрическая мощность $P_p = 10$ кВт при напряжении 380/220 В.
3. Эксплуатацию электрических сетей и электрооборудования квартиры (помещения) Владелец осуществляет самостоятельно.
4. По вопросам соблюдения договорных величин электропотребления, ограничений и отключений, Владелец может обратиться в районное отделение ОАО «Ленэнерго». УК и Владелец осуществляют беспрепятственный доступ представителей СЗУ «Ростехнадзор» и ОАО «Ленэнерго» к электрическим сетям и электрооборудованию в пределах своей зоны ответственности.
5. При нарушении Владельцем Правил устройств электроустановок, Правил технической эксплуатации электроустановок и т.п., невыполнении Владельцем предписаний уполномоченных органов, УК вправе оказать содействие данным органам в отключении квартиры (помещения) от ВРУ многоквартирного дома.
6. В случае повреждения питающего кабеля вне квартиры (помещения) и использующегося непосредственно для электроснабжения данной квартиры (помещения), УК проводит ремонтно-восстановительные работы за счет Владельца.

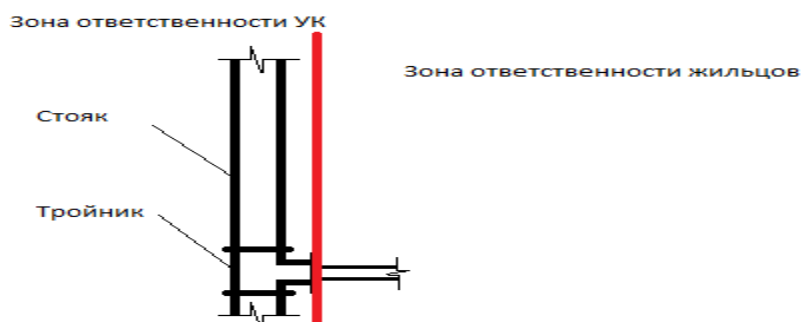
Водоснабжение:



Теплоснабжение:



Водоотведение:



Примечания:

1. Эксплуатация индивидуальных приборов учета ХВС, ГВС, тепловой энергии (ИПУ) осуществляется специализированными организациями за счет средств Владельца. Ввод в эксплуатацию ИПУ производится на основании трехсторонних актов с участием Владельца, специализированной организации и УК на основании заявления Владельца и за его счет.
2. Проверка ИПУ по истечении межповерочного интервала осуществляется в установленном порядке специализированной организацией в соответствии с требованиями технической документации предприятия – изготовителя ИПУ, за счет средств Владельца. ИПУ должны быть опломбированы. Эксплуатация неопломбированных ИПУ запрещается.

Вентиляция:

Обеспечение жилого (нежилого) помещения естественной вентиляцией осуществляется воздухопроводами вентиляции. Границей эксплуатационной ответственности между УК и Владельцем является ввод воздуховода в помещение. Самовольное сужение проектного сечения воздухопроводов вентиляции **не допускается**.

Этажные распределительные щиты, стояки холодного и горячего водоснабжения, отопления и канализации, а также воздухопроводы, являются общим имуществом в многоквартирном доме, и находятся в их **общедолевой собственности**.

«Владелец»:

_____/ _____
_____/ _____

«УК»:

Врио директора ГУПРЭП «Строитель» _____ Карапетян Д.Д.

**СОГЛАСИЕ
на обработку персональных данных**

В целях соблюдения Федерального закона РФ № 152-ФЗ от 27 июля 2006 г. «О персональных данных», владелец(цы) помещения (жилого помещения) подтверждаю(т) свое согласие на обработку УК ниже перечисленных персональных данных для:

- 1) осуществления паспортно-регистрационного обслуживания;
- 2) выполнения своих обязательств по Договору оказания услуг по управлению и эксплуатации многоквартирного дома, предоставлению коммунальных и иных услуг, в том числе осуществления взаиморасчетов.

Персональные данные владельцев, членов их семьи и иных лиц включают: фамилию, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, гражданство, пол, данные документа, удостоверяющего личность, адрес места жительства и места пребывания, данные о членах семьи, данные о документах, дающих право владения помещением (жилым помещением) и/или проживания в жилом помещении владельца(ев), членов его семьи и иных лиц (свидетельство о государственной регистрации права, договор найма, аренды, безвозмездного пользования и др.), контактные телефоны, адрес электронной почты (при наличии).

Согласие на обработку персональных данных дано свободно, волей и в интересе владельца и членов его семьи.

Для подтверждения достоверности персональных данных в течение 3 дней с момента подписания Договора на оказание услуг по управлению и эксплуатации МКД владелец обязуется предоставить в УК копии подтверждающих документов. Владелец, члены его семьи предоставляют УК право осуществлять все действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, в соответствии с законодательством РФ. УК вправе обрабатывать персональные данные посредством включения их в списки и внесения в электронные базы данных УК, органов миграционного учета, правоохранительных и иных государственных органов.

УК имеет право во исполнение своих обязательств по Договору передавать персональные данные в органы миграционного учета и иные государственные (в т.ч. правоохранительные) органы, получать от указанных органов необходимые данные, при этом УК обязуется обеспечивать безопасность персональных данных при их обработке и предотвращать их разглашение. Передача персональных данных иным лицам или иное их разглашение может осуществляться только с письменного согласия владельца(ев) или иных уполномоченных им (ими) лиц.

Настоящее согласие действует в течение срока действия Договора на оказание услуг по управлению и эксплуатации многоквартирного дома, с возможностью его пролонгации на условиях, предусмотренных данным договором.

Владельцы (подпись, Ф.И.О.):

_____ / _____ /
_____ / _____ /

Врио директора ГУПРЭП «Строитель» _____ Карапетын Д.Д.

Настоящим подтверждаю, что мною получены «Правила эксплуатации и содержания общего и индивидуального имущества владельцев помещений в многоквартирном жилом доме и другая полезная информация» (Приложение № 6 к данному Договору).

Я и иные законные пользователи принадлежащего мне помещения обязуются соблюдать данные Правила в процессе эксплуатации принадлежащего мне помещения.

_____ / _____ /

Правила эксплуатации и содержания общего и индивидуального имущества владельцев помещений в многоквартирном жилом доме и другая полезная информация

Информация об управляющей компании

Наименование управляющей компании	Санкт-Петербургское государственное унитарное производственное ремонтно-эксплуатационное предприятие «Строитель»
Юридический адрес:	198096, г. Санкт-Петербург, Стачек пр., д. 75
Адрес местонахождения:	198152, г. Санкт-Петербург, Краснопутиловская ул., д. 4
Официальный сайт	http://гупрэп-строитель.рф
Аварийно-диспетчерская служба	(812) 570-82-62, +7-921-399-78-60 (круглосуточно)
Бухгалтерия	(812) 616-07-06
ЖЭУ №7 <u>офисы</u> находятся по адресу: ул. Красуцкого, д. 3, корп. 2 Управляющий и бухгалтерия - справа от 1-ой парадной; Главный инженер и ОРО - слева от 1-ой парадной.	т. +7(812)-616-07-06, ф. 616-07-35

Правила эксплуатации земельного участка и расположенных на нем объектов озеленения и благоустройства

Земельный участок, сформированный для эксплуатации Вашего дома, включает в себя элементы озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Вашего дома и расположенные на указанном земельном участке, объекты:

1) Детские площадки

Оборудование детской площадке предназначено только для детей.

Следите за сохранностью игрового оборудования и оперативно информируйте Управляющую компанию о выявленных недостатках (дефектах).

Выгул домашних животных на детских площадках и спортивных площадках запрещается.

2) Зеленые насаждения, газоны

Передвижение по газонам в любое время года запрещается, даже когда покрыты снегом – с целью предотвращения повреждения растений.

Пересадка или вырубка деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего разрешения управляющей компании не допускается.

3) Места для хранения автотранспортных средств

Внутриквартальная территория предназначена для въезда и разезда транспорта и временного хранения автомобилей. Владельцам автомобилей необходимо соблюдать установленную разметку и учитывать парковочные ограничения. Излишки автотранспорта для длительного хранения следует размещать на специально оборудованных стоянках.

Запрещается парковка автотранспортных средств на внутридомовых проездах, газонах, пешеходных тротуарах, стилобатах и т.д.

Период соблюдения тишины и покоя граждан, а также график проведения ремонтных, строительных, погрузочно-разгрузочных и других работ

ПЕРИОД СОБЛЮДЕНИЯ ТИШИНЫ И ПОКОЯ ГРАЖДАН	ЗАПРЕЩЕНО
НОЧНОЕ ВРЕМЯ 23.00 до 7.00 часов	- Использование радиоприемников, магнитофонов, других звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах,
НОЧНОЕ ВРЕМЯ 23.00 до 7.00 часов	- Крики, свист, стук, передвижение мебели, пение, игра на музыкальных инструментах и иные действия
НОЧНОЕ ВРЕМЯ 23.00 до 7.00 часов	- Использование пиротехнических средств (петард, ракетниц и других)
НОЧНОЕ ВРЕМЯ 23.00 до 7.00 часов	Производство ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных работ
ВЫХОДНЫЕ И НЕРАБОЧИЕ ОБЩЕГОСУДАРСТВЕННЫЕ ПРАЗДНИЧНЫЕ ДНИ С 7.00 ДО 12.00 ЧАСОВ	- нарушения тишины и покоя граждан в многоквартирных домах, в том числе проведение ремонтных, строительных, погрузочно-разгрузочных и других работ
ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ ШУМНЫХ РАБОТ, УТВЕРЖДЕННЫЙ УК	РАЗРЕШЕНО
Будние дни: с 9-00 до 19-00 Выходные и праздничные дни с 12-00 до 19-00	проведение в многоквартирном доме ремонтных работ, строительных, погрузочно-разгрузочных работ и т.д.

Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ инженеру по эксплуатации объекта (управляющему жилым домом) и работникам Службы эксплуатации Управляющей компании в переустраиваемую квартиру (коммерческое помещение) для контроля состояния несущих и ограждающих элементов конструкции здания, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, электроснабжения, пожарной сигнализации.

При проведении работ по переустройству и ремонту квартир (коммерческих помещений) запрещается:

1. Снос, ослабление, уменьшение сечений несущих элементов здания, устройство в них проемов, ниш, борозд (штроб), за исключением борозд в защитном слое арматуры глубиной не более 20 мм и длиной не более 1500 мм для прокладки опусков (подводок) к светильникам и электроустановочным изделиям, водоразборной арматуре;
2. Применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно-допустимого уровня шума и вибраций;
3. Проведение работ без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных апартаментах (помещениях), образование трещин и разрушений стен, потолков;
4. Проведение мероприятий, влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, установка выносных блоков сплит-систем на фасадах и т.п.) и подлежащие оформлению и реализации в порядке, установленном для реконструкции жилых домов;
5. Изменение размеров, конфигурации дверных и оконных заполнений;
6. Использование лифтов не приспособленных (не обшитых защитными материалами) для транспортировки строительных материалов и отходов;
7. Загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования;
8. Слив в канализацию жидких отходов, содержащих остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение системы канализации;
9. Установка наружных блоков кондиционеров, антенн спутникового телевидения, камер видеонаблюдения без согласования с КГА и Управляющей компанией;

10. Снос, пересечения коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в площади квартиры (помещения);
11. Отвод конденсата от кондиционеров и наружных блоков сплит-систем на фасад здания;
12. Подача строительных материалов и оборудования в переустраиваемую квартиру (коммерческое помещение) без упаковки, исключающей запыление, загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования, лифтов и дверей;
13. Переносить кухню в жилую комнату, устройство сан/узла за счет жилой комнаты, увеличение сан/узла за счет кухни, жилой комнаты и наоборот, увеличение жилой комнаты или кухни за счет лоджии или балкона

Автотранспортные средства со строительными материалами/Автотранспортные средства магазинов строительных материалов (доставка) пропускаются на территорию по пропускам без предварительного согласования для разгрузки строительных материалов только в паркинг к месту нахождения грузового лифта: при въезде на территорию информация об автотранспортном средстве, времени въезда на территорию фиксируется охранником и водителю автотранспортного средства выдается пропуск, при выезде с территории – в журнале фиксируется время выезда, водитель автотранспортного средства возвращает пропуск.

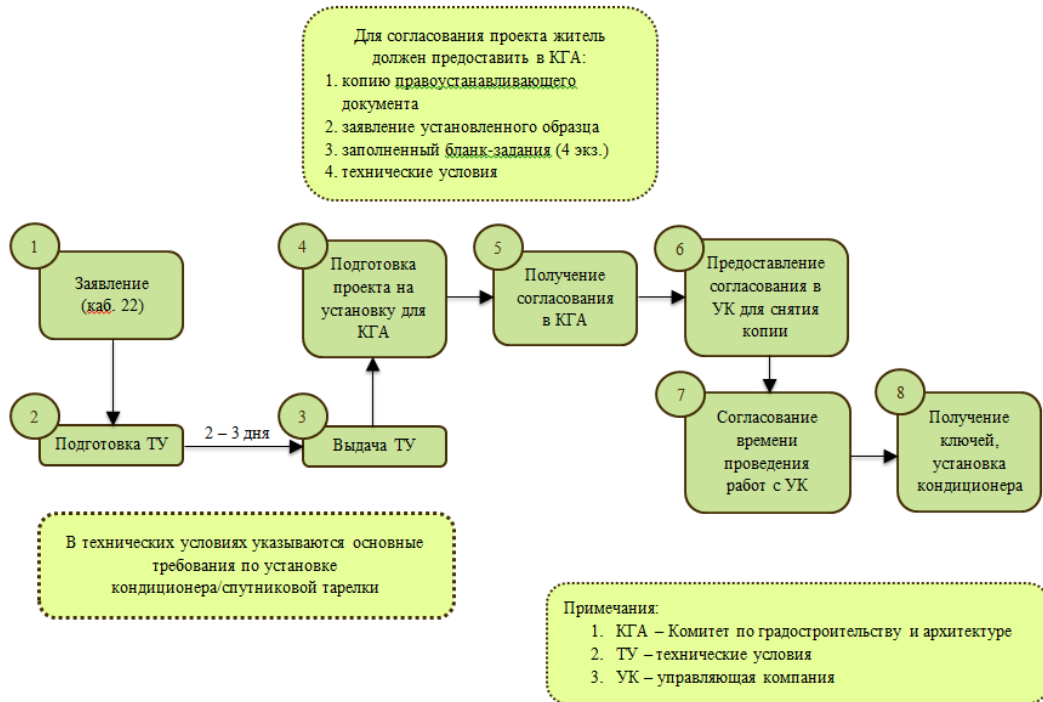
Требуют обязательного согласования со Службой эксплуатации Управляющей компании:

1. Проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения. Заявка на отключение стояков должна быть принята Управляющим домом (диспетчером Службы эксплуатации Управляющей компании) за 24 часа до начала производства работ. Время отключения стояков отопления, горячего и холодного водоснабжения не должно превышать 3 часов, при этом отключение стояков в отопительный период производится при температуре наружного воздуха не ниже минус 5 градусов С.
2. Изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, а также демонтаж и замена запорно-регулирующей арматуры системы отопления.
3. Демонтаж, перенос из проектного положения, изменение типа электрического счётчика.
4. Демонтаж, перенос и изменение запорной арматуры, счётчиков и регуляторов давления на системах холодного и горячего водоснабжения.

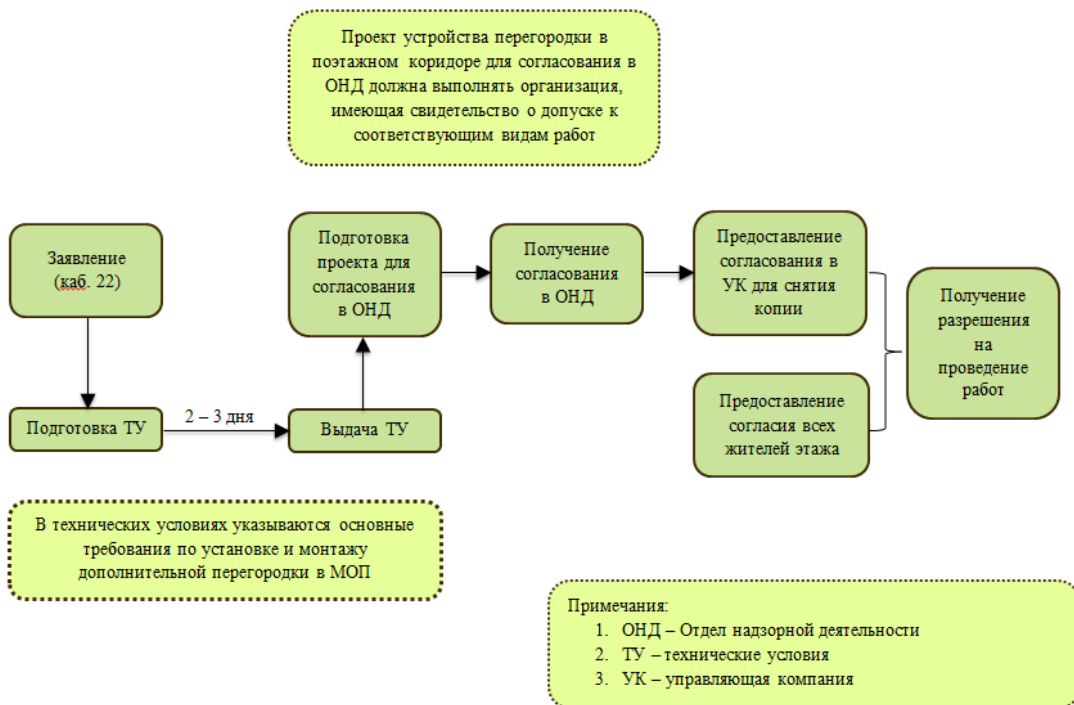
При проведении работ на инженерных системах, категорически запрещается:

- Заужать стояки ХВС (холодное водоснабжение), ГВС (горячее водоснабжение), отопления в зоне ответственности Управляющей компании;
- Срывать пломбы с приборов учёта (воды и электричества) без уведомления Управляющей компании;
- Замоноличивать любые стояки в стены и перегородки без согласования со службой эксплуатации;
- Применять не проектные материалы на стояках ГВС, ХВС, отопления без соответствующих разрешительных документов (новое проектное решение);
- Применять системы теплых полов, подключенные к системе ГВС и отопления;
- Устанавливать приборы центрального отопления на лоджии или балконе;
- Использовать «скрутки» на вводном кабеле при переносе электрического счётчика.

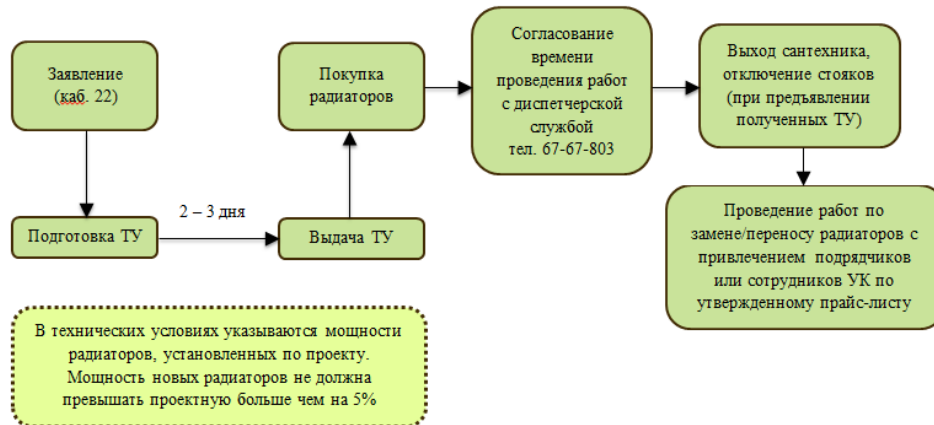
Установка кондиционера или спутниковой антенны на фасаде



Устройство дополнительной перегородки в поэтажном коридоре



Замена или перенос радиаторов



Примечания:
 1. ТУ – технические условия
 2. УК – управляющая компания

Перепланировка



Проект перепланировки должна выполнять организация, имеющая свидетельство о допуске к соответствующим видам работ



Правила эксплуатации сантехнических внутриквартирных приборов, а также инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного жилого дома.

1. Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры»
2. Запрещается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
3. Запрещается бросать в унитазы песок, строительный мусор, сухие и разведенные строительные смеси и их остатки, тряпки, предметы личной гигиены, кроме туалетной бумаги, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;
4. Запрещается сброс в систему канализации пищевых отходов;
5. Не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
6. Запрещается пользоваться раковинами, умывальниками, унитазами, посудомоечными и стиральными машинами в случае засора в канализационной сети, т.е. запрещается производить любой слив воды в канализацию до устранения засора;
7. Немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
8. Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
9. Оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин, не красить полиэтиленовые трубы и не привязывать к ним веревки;
10. Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой; категорически запрещается применять металлические щетки;
11. При засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

Образец заполнения показаний индивидуальных приборов учета

ХВС	ГВС
	
Адрес: _____, ДОМ _____ К _____ КВ _____	
ХВС 1 <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="1"/> <input type="text" value="1"/>	ХВС 2 <input type="text" value="—"/> <input type="text" value="—"/> <input type="text" value="—"/> <input type="text" value="—"/>
ГВС 1 <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="5"/>	ГВС 2 <input type="text" value="—"/> <input type="text" value="—"/> <input type="text" value="—"/> <input type="text" value="—"/>
Дата: _____ 20____	
Подпись _____	

Показания записываются на отрывной части квитанции на оплату ЖКУ в метрах кубических (**первые пять черных цифр**). Графы показаний заполняются в зависимости от количества счетчиков в квартире. Если счетчиков по одному – заполняются графы ХВС 1 и ГВС 1, а в графах ХВС 2 и ГВС 2 ставится прочерк.

Правила пользования и эксплуатации пассажирских и грузовых лифтов, относящихся к общему имуществу многоквартирного жилого дома

Все лифты в многоквартирном жилом доме соответствуют Техническому регламенту о безопасности лифтов. Схема работы лифтов – собирательная при движении. Это значит, что лифт собирает пассажиров по этажам (согласно вызовам). В часы пик из-за большого пассажиропотока на средних этажах возможны более длительные периоды ожидания.

Если при нахождении внутри кабины лифт неожиданно остановился, воспользуйтесь кнопкой вызова диспетчера. Объясните диспетчеру, что случилось и следуйте его инструкциям. Самостоятельно никаких действий не предпринимайте. Помните: самостоятельный выход из кабины может привести к несчастному случаю. В течение 30 минут прибудет механик аварийной службы и освободит Вас из кабины лифта.

Диспетчерский контроль работоспособности лифта обеспечивает:

- Двустороннюю переговорную связь между диспетчерским пунктом и кабиной;
- Диспетчерским пунктом и машинным помещением, а также звуковую сигнализацию о вызове диспетчера на связь;

- Сигнализацию о срабатывании цепи безопасности лифта;

- Идентификацию поступающей сигнализации.

Энергоснабжение оборудования диспетчерского контроля работоспособности лифтов осуществляется независимо от энергоснабжения лифта.

Сбои в работе лифтов могут быть вызваны не бережным отношением к ним. Особенно – во время ремонта квартир. К сожалению, не все жители перевозят крупногабаритные предметы, а также строительные материалы и строительный мусор в упакованном виде, что приводит к засорению лифтовых узлов и их выходу из строя.

Для обеспечения бесперебойной работы лифтового оборудования, житель обязан соблюдать следующие правила при использовании пассажирских и грузовых лифтов:

1. Грузоподъемность лифта указана внутри кабины на панели управления. При превышении грузоподъемности лифта подается звуковой сигнал, двери кабины остаются открытыми. Для восстановления нормальной работы лифта необходимо выйти кому-то из пассажиров или в случае перевозки грузов – вынести часть груза.
2. В грузовом лифте (грузоподъемностью 1000 кг) запрограммирована функция «погрузочного режима». Для осуществления погрузки стройматериалов или мебели нет необходимости придерживать двери, достаточно нажать кнопку «открытие дверей» (<I>), при этом двери остаются открытыми до 5 мин. Для отмены «погрузочного режима» достаточно нажать любую кнопку.
3. В случае неисправности или непредвиденной остановки лифта вызов механиков обслуживающей организации осуществляется через диспетчера (кнопка «ВЫЗОВ»)
4. Двери лифта чувствительны к посторонним сопротивлениям, при наличии сильных сквозняков могут не закрываться, в этом случае для недопущения сквозняков двери лифтовых холлов оставляйте закрытыми.
5. При провозке крупногабаритных предметов просим соблюдать бережное отношение к лифтовому оборудованию - не ударять вносимыми предметами по стенам лифта, особенно по управляющей панели с кнопками, что может привести к поломке лифта.

Правила эксплуатации системы автоматической противопожарной защиты (АППЗ)

Квартира подключена к системе автоматической противопожарной защиты (АППЗ) с пультом управления, находящимся в диспетчерской. Пожарные датчики системы АППЗ установлены в каждой квартире над входной дверью.

Принцип действия датчика – срабатывает при температуре 52*С, т.е. в случае превышения указанной температуры при пожаре в квартире, на пульте диспетчера отображается сигнал пожарной тревоги, включается звуковая сигнализация на этаже.

Помимо датчиков в квартире, установлены датчики пожарной сигнализации в местах общего пользования, по принципу действия они срабатывают на наличие дыма.

При поступлении сигнала пожарной тревоги система АППЗ обрабатывает следующим образом:

- включается звуковая сигнализация;
- на этаже открываются клапаны дымоудаления;
- происходит включение вентиляторов дымоудаления, расположенных на кровле здания;
- лифты опускаются на 1 этаж и остаются там до отбоя пожарной тревоги;
- включаются вентиляторы подпора воздуха лифтовых шахт;
- происходит запуск пожарной насосной станции для подачи воды в пожарные гидранты на этажах.

В комнатах квартиры на потолке установлены основания для автономных датчиков, которые Вам необходимо получить у администратора Вашего дома!

Автономные датчики работают от батареек. В случае возгорания в комнате автономные датчики выдают звуковой сигнал тревоги (без выхода на пульт диспетчера). При необходимости замены батарейки автономный датчик периодически выдает короткий звуковой сигнал.

- Ни в коем случае не демонтируйте систему АППЗ в Вашей квартире самостоятельно, поскольку это приведет к выходу из строя всей системы АППЗ в Вашем доме и Вы своими действиями можете создать угрозу несвоевременного предотвращения аварийной ситуации.
- В случае необходимости проведения косметических ремонтных работ обращайтесь в диспетчерскую службу для временного демонтажа пожарных датчиков.
- В случае игнорирования обязательных правил эксплуатации системы АППЗ в Вашей квартире и самовольного удаления пожарных датчиков, владелец квартиры несет полную ответственность за причинение вреда Вашему имуществу и/или имуществу третьих лиц в случае возникновения чрезвычайной ситуации.

«Владелец»:

_____/_____
_____/_____

«УК»:

Врио директора ГУПРЭП «Строитель» _____ Карапетян Д.Д.