

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № _____

« ____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Скайсервис», именуемое в дальнейшем «УК», в лице Генерального директора **Захарова Владимира Вячеславовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Гражданин: ФИО, дата рождения, место рождения, паспортные данные

именуемый в дальнейшем «Собственник помещения», с другой стороны, заключили настоящий Договор на оказание услуг и выполнение работ.

Собственник является собственником/правообладателем квартиры (далее – Квартира, Помещение).

Квартира/кладовая/нежилое помещение/машиноместо №__ по данным ПИБ, расположенной по адресу: **г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Звездное, улица Гастелло, дом 7, строение 1.**

Площадь помещения Собственника _____ кв. м.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По договору управления домом одна сторона (УК) по заданию другой стороны (Собственника) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению МКД, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственникам в МКД и пользующимся помещениями в МКД лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность, а Собственник, со своей стороны, обязуется оплатить оказанные УК услуги в порядке и размере, предусмотренном Договором и приложениями к нему.

В случае, если УК выступает Исполнителем коммунальных услуг по отношению к Собственникам, Собственник производит оплату денежных средств на расчётный счёт УК за потребленные коммунальные услуги, для последующего их перечисления ресурсоснабжающим организациям.

1.2. Состав общего имущества МКД определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении №1 к Договору.

1.3. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в отношении общего имущества МКД и личного имущества Собственника в Помещении устанавливаются актом разграничения границ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между УК и Собственником, который указан в Приложении №2 к Договору.

1.4. Стандарт услуг и работ по содержанию и текущему ремонту МКД установлен Сторонами договора в Приложении №3 к Договору.

1.5. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (Приложение №2 к Договору), Стандарт услуг и работ по содержанию и текущему ремонту (Приложение №3 к Договору), а также принимаемый Сторонами договора регламент по проведению ремонтно-строительных работ в помещении (Приложение №4 к Договору). Указанные Приложения являются неотъемлемой частью Договора, размещаемом на сайте УК <http://cosmoinfo.spb.ru>.

Стороны Договора признают, что они ознакомлены с вышеуказанными документами, все документы принимаются Сторонами без каких-либо замечаний и не требуют в дальнейшем их обязательного подписания, в том числе при внесении изменений на основании решения общего собрания собственников помещений (далее ОСС).

1.6. Сторонами договора устанавливаются и принимаются Правила взаимодействия собственников помещений в МКД и управляющей компании (Приложение №5 к Договору), которые содержат права и обязанности Сторон по настоящему договору, являются его неотъемлемой частью и носят обязательный характер, как для УК, так и для Собственника. Правила размещаются УК на информационных стендах многоквартирного дома и становятся обязательными для Сторон с момента подписания настоящего договора. Подписание договора означает принятие Собственником и УК указанных Правил и не требует дополнительного их подписания.

2. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

2.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору изложенных в Приложении №5 Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

2.1.1 Ответственность УК наступает:

- за ущерб, причиненный Собственнику в результате действий или бездействия УК, в размере причиненного действительного ущерба;

- за нарушение сроков оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором;
- за нарушение требований к качеству предоставляемых услуг (работ).

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

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

2.3. В случае, нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, общему имуществу Собственников помещений в МКД, а также по требованию УК либо Собственника составляется Акт.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Собственник обязуется своевременно, и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.2. Стоимость работ и услуг, порядок (методика) расчета платы за работы и услуги по Договору определяется в соответствии с Приложением №6 к настоящему Договору. В Приложении №6 приведены действующие на момент заключения договора тарифы и цены на услуги и работы, оказываемые УК по настоящему договору.

Размер платы (стоимость работ и услуг) за жилищные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества подлежит индексации не чаще одного раза в год с момента подписания настоящего договора в течение всего срока действия договора. По соглашению Сторон индексация размера платы осуществляется УК исходя из изменения индекса потребительских цен за предшествующий год, рассчитанного государственными органами статистики Российской Федерации, либо в случае изменения нормативных актов субъекта Российской Федерации, определяющих тарифы на соответствующие услуги (в порядке и сроки, установленные соответствующим нормативным актом).

Стороны признают, что на весь период действия настоящего договора согласовали условие, устанавливающее порядок определения платы, поэтому фактическое изменение суммы платы в случаях, определяемых в установленном порядке, не является односторонним изменением условий договора о размере платы и не требуется принятие на ОСС дополнительного решения об утверждении размера платы и внесении соответствующих изменений в договор.

Об изменении стоимости услуг по настоящему Договору УК уведомляет Собственника.

3.2. Тарифы и порядок начисления Собственнику стоимости за коммунальные услуги устанавливаются нормативными правовыми актами компетентных органов государственной власти или местного самоуправления устанавливающих тарифы на коммунальные услуги. Порядок уведомления собственников о тарифах и порядке начисления Собственнику стоимости за коммунальные услуги установлен Приложением № 5 к договору.

3.2.1. До даты заключения Собственником индивидуального договора с электроснабжающей организацией, компенсация оплаты за потребление электроэнергии производится Собственником по факту расхода электроэнергии на основании представленных показаний прибора учета электроснабжения в Помещении.

3.3. Работы по ремонту в помещении Собственника, а также иные услуги, связанные с обслуживанием и ремонтом имущества Собственника и внутриквартирных сетей Собственника (не являющихся общим имуществом МКД), не входят в стоимость услуг и работ, указанных в настоящем договоре.

3.4. Сумма платежей Собственника по настоящему договору не может быть меньше суммы, необходимой УК для обеспечения содержания и текущего ремонта общего имущества МКД в соответствии с требованиями законодательства, а также оплаты потребленных МКД объемов (количества) коммунальных услуг.

3.5. Оплата производится на основании платежных документов (счетов-извещений), представляемых УК не позднее 10 (десятого) числа текущего (расчетного) месяца. В случае, внесения Собственником суммы, не соответствующей сумме начислений за указанный в платежном документе период времени (за месяц или несколько месяцев), платежи, оплаченные Собственником без указания цели платежа, погашают оплату услуг и работ по настоящему Договору соразмерно начислениям по каждому виду работ и услуг.

3.6. Отсутствие платежных документов не является основанием для невнесения платы по настоящему Договору. Собственник самостоятельно обращается в УК за отсутствующим платежным документом, либо вправе самостоятельно обратиться за сведениями о наличии платежного документа (счета-извещения) на официальном интернет портале по адресу: <https://dom.gosuslugi.ru/>.

3.7. Неиспользование Собственником принадлежащего ему помещения не является основанием для не внесения платы за жилье и коммунальные услуги.

3.8. В случае не предоставления Собственником до 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета коммунальных услуг в Помещении, а также в случае отсутствия прибора учета или нахождения его в состоянии, не пригодном для эксплуатации, повреждения опломбирования, УК производит расчет размера оплаты коммунальных услуг в соответствии с порядком предусмотренном Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.9. УК ежемесячно не позднее 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца (месяца оказания услуг) производит расчет суммы, подлежащей оплате Собственником по Договору, и предоставляет Собственнику счёт-извещение, в котором указывается перечень и объем услуг (работ), предъявленных к оплате за календарный месяц по настоящему Договору.

В расчет оплаты отдельной строкой также включаются начисленные Собственнику пени.

Услуги, оказанные УК по настоящему Договору, считаются оказанными в полном объеме и принятыми Собственником, за исключением случаев, когда до 10 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, от Собственника поступили мотивированные письменные возражения. В случае наличия возражения от Собственника относительно объема и качества предоставленных услуг УК, осуществляет проверку доводов, изложенных в заявлении и в случае если доводы изложенные Собственником подтверждаются, то УК производит перерасчет в объеме услуг которые не были оказаны Собственнику.

3.10. Перерасчет Собственнику по оплате коммунальных услуг, начисления за которые осуществляются по индивидуальным приборам учёта, производится УК не менее одного раза в год на основании заявления Собственника и Акта о снятии показаний индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг составленного УК.

3.11. Расходы, связанные с переводом денежных средств, в счет оплаты по настоящему Договору, несет Собственник. Указанные расходы не включаются Управляющей организацией в счет – извещение, а оплачиваются Собственником самостоятельно.

4. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

4.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами связанные с заключением и исполнением обязательств по договору, будут разрешаться в порядке, предусмотренном действующим законодательством, с соблюдением обязательного претензионного порядка разрешения споров.

4.2. Разрешение всех споров, вытекающих из данного Договора, в судебном порядке осуществляется с применением Сторонами договорной подсудности (ст. 32 ГПК РФ) в Красногвардейском районном суде г. Санкт-Петербурга.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

5.1. Условия настоящего Договора устанавливаются едиными для всех Собственников в МКД.

5.2. Договор распространяет свое действие на отношения (т.е. услуги, оказываемые Собственнику), возникшие с даты подписания Собственником Акта приема-передачи помещения с Застройщиком МКД или с даты, начиная с которой Собственник осуществляет фактическое владение и/или пользование помещением.

Договор заключен сроком на 1 (один) год или до избрания в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации иного способа управления МКД.

При выборе иного способа управления Договор действует в течение срока, установленного на ОСС.

5.3. Условия настоящего договора могут быть изменены в случае их утверждения на ОСС МКД. При этом настоящий Договор считается измененным или прекращенным с даты принятия соответствующего решения на ОСС МКД без необходимости заключения дополнительного соглашения.

5.4. По истечении срока действия договора, и отсутствии иных решений ОСС, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Количество сроков на которое может продлеваться действие договора Сторонами не ограничивается.

6. ФОРС-МАЖОР.

6.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного и непреодолимого характера. В случае возникновения условий при которых фактически затраты Исполнителя не позволяют предоставлять услуги и выполнять работы в соответствии с Приложением №3 к настоящему Договору Исполнитель вправе изменить указанный стандарт после предварительного уведомления Собственника не менее чем за 10 дней до даты изменения в порядке п. 1.6 настоящего Договора. Снижение услуг и работ не может быть менее установленного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ,

необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

6.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.

7.1. Стороны гарантируют сохранение конфиденциальности информации, переданной им в соответствии с условиями настоящего Договора. Стороны примут все меры для того, чтобы предотвратить полное или частичное разглашение информации, документации или ознакомление с ней третьих лиц без письменного согласия Сторон.

7.2. Стороны обязуются не разглашать третьим лицам, в число которых не входят компетентные государственные органы РФ, конфиденциальную информацию без согласования друг с другом. С переданной документацией и информацией будут ознакомлены только те лица из персонала УК, которые непосредственно связаны с исполнением положений настоящего Договора.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Оплата Собственником (правообладателем) помещения в многоквартирном доме, за фактически предоставленные коммунальные услуги и услуги по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества, оказываемые на основании настоящего Договора, не может быть меньше фактически понесенных УК расходов поставщикам коммунальных и иных услуг соразмерно принадлежащей собственнику (правообладателю) доле в праве на общее имущество в Доме.

Фактические расходы УК в части механизированной уборки, транспортировки и утилизации снега, вывоза строительного мусора, а также иных услуг, прямо не предусмотренных настоящим договором, но связанных с выполнением обязательств по настоящему договору, компенсируются Собственником (правообладателем) исходя из фактического объема оказанной услуги (пропорционально площади помещения) с момента принятия помещения по акту приема - передачи. Компенсация фактических расходов УК, производится путем включения, отдельной строки «вывоз снега» в платежный документ, предоставляемый Собственнику (правообладателю).

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

При этом поступающие денежные средства от использования общего имущества расходуются следующим образом:

- 10% - организационные расходы Управляющей организации

- 90% расходуются Управляющей организацией: а) либо на цели, согласованные с Советом многоквартирного дома, избранного в установленном действующим законодательством РФ порядке; б) либо на цели, установленные ежегодным собранием собственников помещений в Доме в) либо по предварительному согласованию с Советом Дома на работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном Доме и неотложные или аварийные работы.

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

При этом поступающие денежные средства от использования общего имущества расходуются следующим образом:

- 10% - организационные расходы Управляющей организации

- 90% расходуются Управляющей организацией: а) либо на цели, согласованные с Советом многоквартирного дома, избранного в установленном действующим законодательством РФ порядке; б) либо на цели, установленные ежегодным собранием собственников помещений в Доме в) либо по одностороннему решению Управляющей организации исключительно на работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном Доме.

8.4. В случае возникновения опасности для граждан, угрозы возникновения аварийной ситуации в МКД и Помещении Собственника УК сообщает Собственнику по указанному им контактному телефону, а Собственник обязан обеспечить доступ в Помещение представителей УК для ликвидации возникшей аварийной ситуации или причин, создающих угрозу ее возникновения.

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

Приложение №1
к повестке общего собрания собственников (правообладателей)
многоквартирного дома по адресу:
г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Звездное, улица Гастелло, дом 7, строение 1.

Приложение №1
к Договору управления

**Состав и технические характеристики общего имущества многоквартирного дома,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное
образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Звездное, улица Гастелло, дом 7
строение 1**

Год постройки: 2022.

Фундамент (тип и материал): монолит ж/б каркас.

Несущие стены (материал): монолит ж/б каркас.

Перекрытия (материал) монолит ж/б безбалочное толщиной 200мм.

Крыша (материал кровли, площадь) Наплавляемая гидроизоляция, минеральный утеплитель, стяжка из хризотилцементных листов.

Инженерное и иное оборудование: **система холодного водоснабжения; система горячего водоснабжения; системы водоотведения, отопления, электроснабжения; индивидуальные тепловые пункты – 3 шт.; лифт грузопассажирский – 6; лифт грузовой – 2шт; системы радиофикации, телевидения, диспетчеризации; система видеонаблюдения; переговорно-замочные устройства; система контроля и управления доступом; специализированный комплекс технических средств оповещения населения о чрезвычайных ситуациях.**

Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас): 14 818,5 кв.м.

Общая площадь нежилых помещений: 2 431,0 кв.м.,

Площадь общего имущества (технологические помещения): 929,2 кв.м.;

Общая площадь встроенных нежилых (встроенно-пристроенных) помещений: 1501.8 кв.м.

Количество квартир: 128

Количество секций: 6

Количество этажей: 9, в том числе 2 подземных.

Общая площадь здания: 29 676,2 кв.м.

АКТ
балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности
в отношении инженерных систем помещения Собственника, расположенного по
адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Звездное, улица Гастелло, дом 7,
строение 1

Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

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

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

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

- по системе теплоснабжения: внутридомовая система отопления, состоящая из трубопроводов, трубопроводной арматуры коллективных (общедомовых) приборов учета, этажные коллекторные, система «АСУТЭ», а также другого оборудования предназначенного для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме обслуживаются **Управляющей организацией**, до первого резьбового соединения на ответвлениях от коллектора в квартиру. ИПУТЭ находится в балансовой принадлежности **Собственника**, система АСУТЭ присоединенная к ИПУТЭ, находится в балансовой принадлежности **Управляющей организации**. В случае, если в указанную систему **Собственник** вносит изменения, не согласованные с **Управляющей организацией**, а также производит работы по замене отдельных ее элементов, не согласованные с **Управляющей организацией**, последний не несет ответственности за вред, причиненный такими действиями.

- по системе теплоснабжения в части индивидуальных систем: Обогревающие элементы, трубопроводы, запорно-регулирующая и присоединительная арматура, обслуживаются **Собственником**.

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

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

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

- по системе автоматизированной системе сбора и передачи данных индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды: обслуживает **Управляющая организация**

Перечень и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества МКД

	Виды работ (услуг)	Периодичность (количество в месяц)
1	СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА	
1.1	Содержание общего имущества жилого дома (работы выполняются только при обнаружении соответствующих недостатков)	
1.1.1	Стены и фасады	
	Отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки)	по мере необходимости
	Удаление элементов декора, представляющих опасность	по мере необходимости
	Снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации	по мере необходимости
	Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	по мере необходимости
1.1.2	Крыши и водосточные системы	
	Укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	Укрепление защитной решетки водоприемной воронки	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	Прочистка водостока от засорения	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	Укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен наружного водостока; промазка образовавшихся свищей мастиками	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
1.1.3	Оконные и дверные заполнения	
	Укрепление, регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях	по мере необходимости
	Установка, укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях	по мере необходимости
	Утепление оконных и дверных проемов	по мере необходимости
1.1.4	Внешнее благоустройство	
	Вывеска, снятие, укрепление фасадных табличек	по мере необходимости
	Закрытие и раскрытие продухов	1 раз год
	Установка и окраска урн, решетчатых ограждений, ворот	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
1.2	Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома	
1.2.1	Центральное отопление	
	Консервация и расконсервация систем центрального отопления	1 раз в год
	Регулировка кранов, вентиля и задвижек в технических подпольях, помещениях индивидуальных тепловых пунктов	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Регулировка и набивка сальников	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Уплотнение сгонов	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Очистка от накипи запорной арматуры	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Испытание систем центрального отопления	1 раз в год
	Отключение радиаторов при их течи	по мере необходимости
	Очистка грязевиков воздухооборников	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом	1 раз в год
	Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	по мере необходимости

	Утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях	по мере необходимости
1.2.2	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	
	Смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических помещениях	по мере необходимости
	Уплотнение сгонов	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках	по мере необходимости
	Консервация и расконсервация поливочной системы	1 раз в год
	Утепление трубопроводов	по мере необходимости
	Прочистка дренажных систем	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	Проверка исправности канализационной вытяжки	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	Прочистка канализационных стояков от жировых отложений	по мере необходимости
	Проветривание канализационных колодцев	1 раз в год
	Прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев	1 раза в год
	Прочистка ливневой, дворовой канализационной сети	по мере необходимости, но не реже 1 раз в год
	Устранение течи санитарно-технических приборов в технических помещениях	по мере необходимости
	Утепление трубопроводов в технических подпольях	по мере необходимости
1.2.3	Электроснабжение	
	Замена перегоревших электроламп	По мере необходимости
	Укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	по мере необходимости
	Протяжка электрических контактов в щитах	1 раз в год
	Ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	по мере необходимости
	Обеспыливание электрооборудования	2 раза в год
	Замеры сопротивления изоляции электрооборудования	1 раз в 3 года
	Измерение температуры электрических контактов с помощью пирометра	1 раз в неделю
1.3	Аварийное обслуживание	
1.3.1	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	
	Ремонт и замена сгонов, фитингов на трубопроводе, ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры	отключение стояков (локализация) на отдельных участках трубопроводов – в течение 30 минут, устранение аварийных повреждений и обратное наполнение систем – не более 3 суток с момента регистрации заявки в аварийно-диспетчерской службе дома
	Установка бандажей на трубопроводе	
	Смена небольших участков трубопровода (до 2 м)	
	Ликвидация засора канализации внутри дома	
	Ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца	
	Заделка свищей и зачеканка раструбов	
	Замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи	
	Выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода	
1.3.2	Центральное отопление	
	Ремонт и замена сгонов на трубопроводе, ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры	в рабочее время – немедленно, в нерабочее время – в течение 12 часов, за исключением сложного ремонта
	Ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов	в рабочее время - немедленно, в нерабочее время – в течение 12 часов
	Смена небольших участков трубопровода (до 2 м)	в рабочее время – немедленно, за исключением сложного ремонта в не рабочее время – не позднее 12 часов
	Выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода	в рабочее время – не позднее 12 часов, в не рабочее время – не позднее суток, за исключением сложного ремонта
1.3.3	Электроснабжение	

	<p>Замена (восстановление) неисправных участков электрической сети:</p> <ul style="list-style-type: none"> - внешние линии электроснабжения - внутридомовая электрическая сеть 	<p>- при наличии переключателей кабелей на вводе в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом</p> <p>- в рабочее время - в течение 4 часов</p> <p>в нерабочее время – в течение 12 часов, за исключением сложного ремонта</p>
	<p>Замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах</p>	<p>в рабочее время – немедленно, за исключением сложного ремонта,</p> <p>в нерабочее время – в течение 4 часов, за исключением сложного ремонта</p>
	<p>Ремонт электрощитов</p>	<p>в рабочее время – немедленно, за исключением сложного ремонта,</p> <p>в нерабочее время – в течение 4 часов, за исключением сложного ремонта</p>
1.3.4	Аварийный ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	<p>незамедлительно, не более 3 часов, за исключением сложного ремонта</p>
1.3.5	Аварийный ремонт общедомовых систем приема телевидения (антенн)	<p>не более 3 часов, за исключением сложного ремонта</p>
1.3.6	Аварийный ремонт объединенных диспетчерских систем	<p>не более 12 часов, за исключением сложного ремонта</p>
1.3.7	Аварийный ремонт индивидуального теплового пункта	<p>не более 8 часов, за исключением сложного ремонта</p>
1.3.8	Аварийный ремонт повысительных насосных станций	<p>не более 3 часов без замены насоса</p> <p>не более 8 часов при замене насоса, за исключением сложного ремонта</p>
1.3.9	Сопутствующие работы при ликвидации аварий	
	<p>Отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности</p>	<p>отключение стояков (локализация) на отдельных участках трубопроводов – в течение 30 минут, устранение аварийных повреждений и обратное наполнение систем – не более 3 суток с момента регистрации заявки в аварийно-диспетчерской службе дома</p>
1.4	Обслуживание слаботочных систем	
	Обслуживание переговорно-замочного устройства	1 раз в месяц
	Обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты	1 раз в месяц
	Обслуживание системы контроля доступа и видеонаблюдения территории	1 раз в месяц
	Обслуживание общедомовых систем приема телевидения	1 раз в месяц
	Обслуживание объединенных диспетчерских систем	1 раз в месяц
	Обслуживание автоматических ворот	1 раз в месяц
	Обслуживание системы контроля управления доступом	1 раз в месяц
	Обслуживание радиоточки	по мере необходимости

	Обслуживание внутридомовой системы оповещения МЧС	1 раз в месяц
1.5	Обслуживание индивидуальных технических устройств и сложных инженерных систем	
	Техническое обслуживание, регулировка и наладка систем автоматического управления индивидуального теплового пункта	1 раз в месяц
	Техническое обслуживание повысительных насосных станций	1 раз в месяц
	Техническое обслуживание коммерческого узла учета тепловой энергии	1 раз в месяц
	Техническое обслуживание общедомовых узлов учета холодной воды, горячей воды и электроэнергии	1 раз в месяц
	Техническое обслуживание лифтов	1 раз в месяц
	Освидетельствование и страхование лифтов	1 раз в год
2	ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА	
2.1	Фундаменты	
	- заделка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен, поврежденных участков гидроизоляции; - устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки; - ремонт просевшей отмостки (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
	Устройство и ремонт вентиляционных продухов	по мере необходимости
	Восстановление приямков, входов в подвалы	по мере необходимости
2.2	Стены и фасады	
	Заделка трещин, отверстий, расшивка швов, герметизация стыков, утепление промерзающих участков стен во вспомогательных помещениях, восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
	Ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных элементов	по мере необходимости
2.3	Перекрытия	
	Заделка швов в стыках сборных перекрытий, заделка выбоин и трещин (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
2.4	Крыши	
	- все виды работ по устранению неисправностей кровли, включая все элементы: примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, козырьки над трубами и пр.; - замена водосточных труб (кроме полной замены и за исключением других случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
	Ремонт слуховых окон и выходов на крыши	по мере необходимости
2.5	Оконные и дверные заполнения	
	Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных проемах	по мере необходимости
	Замена сломанных доводчиков пружин, упоров	по мере необходимости
	Смена оконных и дверных приборов	по мере необходимости
2.6	Полы	
	Замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к обязательному имуществу дома (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
2.7	Внутренняя отделка и ремонт входных зон	
	Восстановление штукатурки стен и потолков, облицовки стен и полов отдельными участками (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
	Все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах и т.п.)	по мере необходимости
	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, проступей, подступенков (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
	Частичная замена и укрепление металлических перил	по мере необходимости
	Заделка выбоин, трещин, восстановление гидроизоляции крылец (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
	Окраска стен входных зон	по мере необходимости
2.8	Центральное отопление	
	- Замена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры, водоразборных кранов, расширительных баков;	по мере необходимости

	- Ремонт циркуляционных, повысительных насосов, воздушных кранов, фитингов (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	
	Замена контрольно-измерительных приборов	согласно техническому регламенту
	Восстановление разрушенной тепловой изоляции трубопроводов	по мере необходимости
	Укрепление трубопровода	по мере необходимости
2.9	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	
	- Замена отдельных участков трубопроводов, запорно-регулирующей арматуры, водоразборных кранов, сифонов, трапов, фитингов, расширительных баков; - Ремонт циркуляционных, повысительных насосов; - Уплотнение соединений (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
	Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов	по мере необходимости
	Прочистка ливневой и дворовой канализации, дренажа	по мере необходимости
	Укрепление трубопроводов	по мере необходимости
	Замена контрольно-измерительных приборов	согласно техническому регламенту
2.10	Электроснабжение и электротехнические устройства	
	Замена неисправных участков электрической сети здания (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
	Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки)	по мере необходимости
	Замена светильников	по мере необходимости
	Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, вводно-распределительных устройств, щитов	по мере необходимости
	Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
2.11	Вентиляция	
	Устранение засоров вентиляционных шахт	по мере необходимости
	Техническое обслуживание системы кондиционирования (Внешние блоки)	2 раза в год
2.12	Внешнее благоустройство	
	Замена, ремонт элементов оборудования площадок для отдыха. (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
3	УБОРКА МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	
	Мытье входных холлов первых этажей	2 раза в день, за исключением выходных и праздничных дней; 1 раз в день - в выходные и праздничные дни
	Мытье лестничных площадок и маршей черных лестниц	4 раза в месяц
	Мытье лифт-холла выше первого этажа	1 раз в день
	Мытье межквартирных коридоров, пылеудаление с горизонтальных поверхностей на этажах	1 раз в день
	Влажная уборка пола кабины лифта, протирка стен лифта, зеркал лифта	1 раз в день
	Влажная уборка поверхности плафонов	1 раз в неделю
	Подметание межквартирных коридоров, удаление мелкого мусора, пылеудаление с горизонтальных поверхностей на этажах	1 раз в день
	Влажная протирка дверей шахты лифта (на этажах)	1 раз в день
	Удаление механических загрязнений с поверхностей	1 раз в день
	Мытье окон в местах общего пользования	2 раза в год
	Мытье пола и пылеудаление с горизонтальных поверхностей, а также уборка санузлов в помещениях диспетчера, помещениях охраны, технического персонала и помещениях Управляющей компании	1 раз в день
	Пылеудаление со стен	1 раз в месяц
	Уборка технических помещений дома	не реже 1 раз в квартал
	Влажная протирка дверей, отопительных приборов, подоконников	2 раза в квартал

4	САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ	
	Уборка площадки перед входом в парадные	1 раз в день
	Очистка металлической решетки и приямках	4 раза в месяц
	Подметание снега ручное	по мере необходимости
	Сдвигание снега ручное	по мере необходимости
	Пескопосыпка ручная	по мере необходимости
	Посыпка территории противогололедными материалами	по мере необходимости
	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в день
	Подметание территории в летний период	1 раз в день
	Уборка мусора с газонов зимой	1 раз в день
	Уборка мусора с газонов летом	1 раз в день
	Выкашивание газонов	По мере необходимости, но не реже 1 раза в 10 дней
	Уборка скошенной травы	По мере необходимости, но не реже 1 раза в 10 дней
	Работы по очистке от мусора и промывке урн	по мере необходимости
	Помывка урн в теплый сезон	1 раза в неделю
	Дератизация	1 раза в месяц
	Дезинсекция	по мере необходимости
5	УБОРКА ТЕРРИТОРИИ АВТОСТОЯНКИ	
	Влажная уборка входных групп	1 раз в день, за исключением выходных и праздничных дней
	Влажная уборка территории автостоянки	1 раз в неделю
	Уборка территории автостоянки/мусора, подметание	5 раз в неделю
	Влажная протирка дверей, отопительных приборов, пожарных шкафов (снаружи), табличек, указателей, кнопок сигнализации и др. элементов интерьера	1 раз в 2 недели
	Обеспыливание коммуникаций	1 раз в год
6	УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ	
6.1	Услуги центра по работе с клиентами	
	Прием телефонных и электронных сообщений клиентов, выдача консультаций	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней.
	Подготовка и направление ответов на устные, письменные обращения клиентов	ответ на письменные обращения предоставляется в течение 20 рабочих дней после регистрации обращения, ответ на электронные обращения – не позднее 5 рабочих дней с момента получения (если не требует дополнительного сбора информации)
	Подготовка и проведение общих собраний собственников помещений	не менее 1 раза в год
	Проведение переговоров и заключение договоров оказания услуг между управляющей компанией и собственниками помещений	еженедельно
	Претензионная работа с должниками, досудебное взыскание задолженности	1 раз в месяц
	Подготовка и проведение опросов о состоянии качества оказания услуг	1 раз в год
	Выездной контроль качества оказания услуг на объектах управления	еженедельно
	Проведение личного приема клиентов, урегулирование разногласий	по мере необходимости
	Поддержка деловых контактов с инициативными группами собственников, Советами МКД	еженедельно
	Размещение и поддержка актуальной информации на сайте, в социальных сетях, инфостендах	ежедневно
	Анализ, разработка и внедрение новых процедур по повышению качества предоставления услуг	по мере необходимости
6.2	Услуги расчетного центра	
	Ведение бухгалтерского и налогового учетов юридического лица, производство расчетов	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней.
	Сбор, анализ и предоставление отчетов акционерам и собственникам помещений	по мере необходимости
	Производство начислений квартирной платы, расчет льгот, выдача финансовых справок	1 раз в месяц

	Проведение приемов собственников (возможно консультирование по телефону) по вопросам начисления квартирной платы	2 раза в неделю
6.3	Услуги юридического отдела	
	Разработка договоров с контрагентами, контроль соблюдения договорных обязательств	по мере необходимости
	Представление интересов управляющей компаний в судах	по мере необходимости
	Представление интересов управляющей компаний в контролирующих органах исполнительной власти	по мере необходимости
	Представление интересов собственников помещений по возмещению ущерба страховыми компаниями	по мере необходимости
	Предоставление правовых консультаций собственникам и объединениям собственников помещений по вопросам обслуживания общедомового имущества	по мере необходимости
	Судебное взыскание задолженности собственников помещений перед управляющей компанией	по мере необходимости
6.4	Услуги отдела по работе с персоналом	
	Поиск, прием и увольнение персонала для объектов управления, кадровое делопроизводство	по мере необходимости
	Проведение мероприятий по охране труда и технике безопасности	1 раз в месяц
	Организация обучения персонала процедурам исполнения стандартов обслуживания	по мере необходимости
6.5	Услуги службы технической эксплуатации	
	Организация текущего обслуживания и текущего ремонта инженерных систем многоквартирного дома, приемка качества выполнения работ	ежедневно кроме выходных и праздничных дней
	Прием инженерных систем новых объектов, текущий мониторинг состояния конструкций, узлов и соединений	по мере необходимости
	Заключение прямых договоров на поставку коммунальных услуг, сопровождение исполнения договоров	по мере необходимости
	Выдача консультаций по устройству инженерных систем внутри помещений собственников, технический надзор за качеством проведения работ	по мере необходимости
	Организация и контроль мероприятий по исполнению гарантийных обязательств застройщиков	по мере необходимости
	Организация и контроль исполнения противопожарных мероприятий, обучение персонала	по мере необходимости
	Руководство выездными инженерными группами по обслуживанию и ремонту тепловых, слаботочных систем, систем электроснабжения зданий	ежедневно кроме выходных и праздничных дней
7	ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ	
7.1	Аварийно-диспетчерская служба	
	Прием заявок, заявлений от жильцов, в т.ч. по гарантийным обязательствам Застройщика, их обработка и доведение до исполнителя	круглосуточно
	Контроль работы диспетчерских систем жилого комплекса, прием и обработка сигналов, поступающих на диспетчерский пульт	круглосуточно
7.2	Служба администраторов территории	
	Обеспечение установленного порядка на территории автостоянки и пропускного режима на территории	круглосуточно
	Пресечение преступлений против имущества автостоянки и предупреждение чрезвычайных ситуаций	круглосуточно

РЕГЛАМЕНТ РАБОТ ЖК «Victory Plaza»



Доведение жилых помещений (квартир) до полной готовности, переоборудование, перепланировка, отделка, ремонт.

Уважаемый Собственник!

Данный регламент содержит требования, соблюдение которых обязательно при производстве работ по обустройству жилых помещений (квартир) в нашем комплексе. Пожалуйста, ознакомьтесь с ним до начала производства каких-либо работ, в принадлежащем Вам помещении.

Просим Вас с пониманием отнестись к требованиям настоящего регламента. Порядок, соблюдаемый каждым, является основой комфортного и безопасного пребывания в доме для всех.

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Краткое описание Комплекса

Адрес комплекса: Санкт-Петербург ул. Гастелло д. 7 литера А.

1.2. Общие положения по производству работ

1.2.1. В настоящем документе (далее «Регламент») рассмотрен порядок проведения работ по доведению жилых помещений (далее «квартиры») до полной готовности, переоборудованию, перепланировке, отделке, обустройству, ремонту (далее «Ремонт» или «Отделочные работы»).

1.2.2. Регламент устанавливает единые для всех Собственников квартир в Комплексе правила в отношении общего имущества и мест общего пользования при производстве Отделочных работ.

1.2.3. При выполнении Отделочных работ в квартире необходимо руководствоваться настоящим регламентом, действующими в России нормами и правилами.

1.2.4 Независимо от того, кто является фактическим исполнителем работ (далее «Подрядчиком»), **ОТВЕТСТВЕННЫМ** за исполнение настоящего Регламента **ЯВЛЯЕТСЯ СОБСТВЕННИК** квартиры. Требование о компенсации ущерба, причиненного общему имуществу Комплекса, имуществу отдельных Собственников жилых/нежилых помещений в Комплексе, также будет обращено к Собственнику квартиры, допустившему нанесение такого ущерба при производстве Отделочных работ.

1.2.5. Не допускается производить какие-либо работы, которые изменяют или

затрагивают **ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО**, в том числе:

– фасады здания жилого комплекса и их внешний облик;

- несущие конструкции здания (в том числе: фундамент, стены, перекрытия, колонны);
- кровлю здания;
- места общего пользования (в т.ч. входные двери квартир) и их внешний вид;
- инженерные системы здания (в том числе: систему отопления, водоснабжения, канализации, систему кондиционирования и вентиляции, противопожарные системы и т.д.).

1.2.6. При планировании и выполнении работ (в том числе, погрузочно-разгрузочных) следует иметь в виду, что максимально допустимая нагрузка на перекрытия не должна превышать 700 килограмм на один квадратный метр.

1.2.7. Ремонт помещений рекомендуется выполнять с использованием строительных материалов, имеющих санитарно-гигиенические сертификаты (санитарно-эпидемиологические заключения), сертификаты соответствия и сертификаты пожарной безопасности.

1.2.8. При производстве Отделочных работ запрещается применять материалы, содержащие: асбест, диэтилстирол, диоксин, мочевиный формальдегид и любые другие опасные для здоровья человека материалы. Безопасность материалов, как правило, подтверждается документами, перечисленными в п.1.2.7 настоящего Регламента.

1.2.9. Учитывая, что электрическая сеть является источником повышенной опасности, ошибки при проектировании и монтаже данной системы могут оказать негативное влияние, как на Собственника квартиры, так и на других потребителей, присоединённых к общей сети (включая их имущество) – Управляющая организация обращает особое внимание на качество проектирования и монтажа системы электроснабжения квартиры.

1.2.10. В настоящий Регламент могут быть внесены изменения, о чем Управляющая организация уведомит Собственника квартиры. Изменения вступают в силу после соответствующего уведомления.

2 ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

2.1. Требования к проектной документации

2.1.1. Для установления степени воздействия планируемого Ремонта на общее имущество (в том числе, на инженерные системы здания вследствие присоединения к ним), в Управляющую организацию необходимо передать на рассмотрение минимальный комплект проектной документации.

2.1.2. Состав минимального комплекта проектной документации:

1) Проект архитектурно-планировочных решений, с обозначением: стен, перегородок, пирога пола, размеров ревизионных люков в стояках, расстановки сантехнических устройств и другого оборудования весом более 50 кг. Нагрузка на пол не должна превышать 700 кг.

2) Проект электроснабжения и электроосвещения (см. особые требования п. 4.4.2). 3) Проект водоснабжения и канализации с указанием типа и, если применимо, диаметра: труб, запорной арматуры, фильтров, сантехнических приборов.

4) Проект отопления.

5) Проект вентиляции и кондиционирования с указанием мощности присоединяемого оборудования, элементов защиты от разморозки систем (см. особые требования п.4.4.3);

6) Проект слаботочных сетей (телевидение, связь, системы безопасности, домофон) с указанием количества, типа присоединяемых устройств и схем присоединения.

2.1.3. Проект перепланировки (подлежащей согласованию в соответствии с действующим законодательством РФ) необходимо согласовывать с Межведомственной комиссией при администрации Московского района, также направлять один экземпляр в Управляющую компанию.

Адрес: 196006, Санкт-Петербург, Московский пр., д.129

tumos@gov.spb.ru

Телефон: (812) 576-88-00, (812) 576-88-51

Факс: (812) 576-88-48

2.1.4. Замена фасадного остекления запрещена, так как остекление является частью фасада здания и находится на гарантии у застройщика.

В случае несогласованного переостекления с гарантии застройщика снимается фасад здания.

2.2. Согласование проектной документации

2.2.1. Разработанную проектную документацию Собственник квартиры направляет на согласование в Управляющую организацию. Эксплуатирующая организация в течение 10 рабочих дней рассматривает проектную документацию на предмет корректности проектных решений, влияющих на общее имущество (см. п.1.2.5).

По результатам рассмотрения проектной документации Управляющая организация согласовывает ее или направляет Собственнику квартиры мотивированный отказ с перечнем необходимых доработок. После устранения замечаний, Собственник квартиры повторно направляет проектную документацию на рассмотрение в Управляющую организацию.

2.2.2. До начала работ, Собственник в установленном законом порядке (в зависимости от видов планируемых работ), должен согласовать проект на перепланировку квартиры с заинтересованными государственными организациями.

2.2.3. После получения всех необходимых согласований один экземпляр проектной документации в бумажном виде передается Собственником квартиры в Управляющую организацию.

3 ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ К ПРОИЗВОДСТВУ РАБОТ В Квартире

3.1. Последовательность мероприятий

3.1.1. До начала производства работ Собственнику необходимо выполнить следующие мероприятия:

- 1) уведомить Управляющую организацию о планируемой дате начала и окончания работ (не позднее чем за 3 дня до начала работ);
- 2) представить в Управляющую организацию согласованную проектную документацию (см. п.2.2.3);
- 3) установить бочку (объемом не менее 200 литров) для отстоя загрязнённых вод;
- 4) установить временный унитаз и душевой поддон (при необходимости) для персонала Подрядчиков и предъявить выполненные работы по акту Управляющей организации;
- 5) обеспечить помещение, в котором производится ремонт, средствами первичного пожаротушения (огнетушителями);
- 6) разместить информационный лист на входную дверь квартиры с указанием ответственного лица и номера телефона для связи.

3.1.2. После выполнения перечисленных выше мероприятий, Управляющая организация по запросу Собственника квартиры оформляет пропуск на территорию Комплекса для персонала, привлекаемых к выполнению Отделочных работ.

3.2. Оформление пропусков на территорию Комплекса

3.2.1. Охрану Комплекса и обеспечение пропускного внутри-объектного режима осуществляет Управляющая компания ООО «УК «Скайсервис».

3.2.2. Оформление временных пропусков (в том числе разовых) на территорию Комплекса для Подрядчиков и их сотрудников выполняется Управляющей организацией по заявке Собственника квартиры.

При отсутствии заявки со стороны Собственника, допуск Подрядчиков и их сотрудников на территорию Комплекса ЗАПРЕЩЕН.

3.2.3. В случаях нарушения сотрудниками Подрядчика положений настоящего Регламента, право доступа на территорию Комплекса для них **МОЖЕТ БЫТЬ ПРИОСТАНОВЛЕНО**. В таком случае, пропуск у сотрудника Подрядчика изымается, а сотрудник выдворяется с территории Комплекса. Восстановление пропуска производится по заявке Собственника квартиры после урегулирования нарушения.

4 ПОРЯДОК ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ РАБОТ

4.1. Порядок ввоза, складирования, хранения стройматериалов и строительного мусора

4.1.1. Приступая к Отделочным работам Собственнику квартиры необходимо согласовать с Управляющей организацией схему маршрутов доставки строительных материалов (в т.ч. мебели) в Комплекс и довести данную информацию до своих Подрядчиков.

4.1.2. Чтобы не создавать затруднений другим лицам, проживающим в Комплексе, разгрузка автотранспорта должна выполняться в течение разумного периода времени **под контролем администраторов территории по предварительной записи.**

Запись осуществляется не позднее чем за сутки.

Завоз строительных материалов, оборудования, мебели, крупногабаритных предметов (далее - Материалы) на территорию Комплекса возможен с 09.00 до 20.00.

Время разгрузки:

- грузовая машина не более 1,0 часа;
- легковая машина не более 30 мин.

4.1.3. Места разгрузки автотранспорта отсутствуют.

4.1.4. Подъем Материалов до помещения осуществляется по отведенной для этого лестнице. Подъем Материалов к помещению осуществляется в заводской упаковке, либо упаковывается перед подъемом. **Подъем строительных материалов, инструментов и мебели в лифте ЗАПРЕЩЕН.**

После погрузо-разгрузочных работ, загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора.

4.1.3. Строительные материалы и оборудование, рабочие инструменты и прочие предметы, принадлежащие Собственнику квартиры или Подрядчику, а также строительный мусор до его транспортировки в специально отведенные контейнеры - должны храниться в пределах Помещения.

4.1.4. При складировании материалов, в том числе временном (при разгрузке автотранспорта), необходимо учитывать, что максимальный размер нагрузки на перекрытия не должен превышать 700 килограмм на квадратный метр.

4.1.5. Хранение материалов, оборудования и строительного мусора должно производиться с соблюдением действующих норм и правил (в том числе, Правил пожарной безопасности в РФ).

4.1.6. Внос строительных материалов и крупногабаритного оборудования, а также вынос строительного мусора, осуществляется по согласованным маршрутам с Управляющей организацией в зависимости от габаритов и специфики грузов. По предварительной записи, не позднее чем за сутки до даты выноса мусора.

4.1.7. Вынос строительного мусора должен осуществляться в плотных полипропиленовых мешках (при наличии физической возможности), ящиках или другой таре, исключаящую загрязнение и повреждение мест общего пользования. Транспортировка мусора от квартиры до места установки баков осуществляется силами Собственника квартиры. После выноса строительного мусора, загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора.

4.1.8. Вывоз строительного мусора с территории Комплекса производится Собственником самостоятельно.

4.1.9. **Подрядчику запрещается въезд на территорию автостоянки;**

4.2. Проход на территорию Комплекса и нахождение на ней сотрудников Подрядчиков и организационные вопросы.

4.2.1. Проход на территорию Комплекса рабочих осуществляется с 08:00 утра до 21:00 вечера по временному пропуску и паспорту.

4.2.2. Пропуск сотрудников Подрядчика, в состоянии алкогольного или наркотического опьянения, выражающихся нецензурной бранью и имеющих неопрятный внешний вид на территорию Комплекса не допускается.

4.2.3. Сотрудникам Подрядчика запрещается вносить на территорию Комплекса алкогольные и наркотические вещества, оружие. По просьбе сотрудника охраны, лица, занятые в выполнении Отделочных работ, при входе на территорию Комплекса, обязаны предъявить личные вещи к досмотру на предмет отсутствия запрещенных к проносу вещей. При наличии запрещенных к проносу вещей сотрудник Подрядчика на территорию Комплекса не допускается.

4.2.4. При нахождении на территории Комплекса каждый сотрудник Подрядчика на видном месте, на одежде, должен носить пропуск (бэйдж). При отсутствии пропуска, сотрудник может находиться на территории Комплекса только в сопровождении Собственника квартиры.

4.2.5. Персонал Подрядчика, должен находиться в пределах помещения, в котором проводятся Отделочные работы, за исключением случаев необходимого транзитного перемещения по согласованным с Управляющей организацией маршрутам в зонах общего пользования.

4.2.6. Нахождение в местах общего пользования на территории Комплекса в пачкающей одежде и обуви, а также в неопрятном виде, в состоянии алкогольного или наркотического опьянения не допускается. Сотрудникам Подрядчика на территории Комплекса запрещено: употреблять спиртные напитки или наркотические вещества, курить, нецензурно выражаться, перемещаться по территории без видимой цели, громко кричать, свистеть, иным способом нарушать общественный порядок.

4.2.7. Производство Отделочных работ должно быть организовано Собственником квартиры таким образом, чтобы не нарушался внутренний распорядок Комплекса, и не создавалось неудобств для проживающих в нем лиц.

4.2.8. Работы должны производиться в соответствии с согласованной и утвержденной проектной документацией, с действующими в РФ нормами.

4.2.9. В случае, если в процессе Отделочных работ возникает необходимость отступить от проектных решений и такие отступления могут повлиять на общее имущество и инженерные системы здания (см. п.2.2.1) – Собственник квартиры согласовывает такие изменения с Управляющей организацией, а при необходимости, с надзорными органами.

4.2.10. Работы **С ПОВЫШЕННЫМ УРОВНЕМ ШУМА** могут проводиться с понедельника по пятницу с 10:00 до 19:00 с перерывом на «тихий час» с 13:00 до 15:00. В указанные часы уровень шума не должен превышать максимально допустимый уровень 55 дБ. Выполнение работ с повышенным уровнем шума в другие часы не допускается. В выходные и праздничные дни ремонтные работы, связанные с повышенным уровнем шума производить запрещено.

4.2.11. Во время производства ремонтно-строительных работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ представителей Управляющей организации в квартиру, для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко и гидроизоляции, состояния элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, противопожарной сигнализации.

4.2.12. При проведении ремонтно-строительных работ Собственником жилых помещений (квартир) НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- изменение несущих и ограждающих (фасадные стены) конструкций;

- демонтаж вентиляционных блоков, а также врезка в транзитные вентиляционные блоки нижележащих этажей;
- изменение алюмо – деревянных термоизолированных оконных и балконных блоков (в том числе демонтаж декоративных деревянных накладок), термоизолированных
- стекло-алюминиевых конструкций эркеров, нетермоизолированных стекло- алюминевых конструкций балконов;
- изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, монтаж и замена запорно-регулирующей арматуры;
- изменение отметок сантехнических тройников и крестовин, а также врезку фитингов (фасонных частей) в вертикальные магистральные стояки безраструбной чугунной канализации;
- демонтаж и отключение пожарного дымового оптико-электронного адресно-аналогового извещателя;
- демонтаж и отключение настенного громкоговорителя;
- размещение антенн, кабельных линий, щитового и иного оборудования на кровле здания;

4.4. Меры по защите Здания и отдельных систем от повреждения

4.4.1. Строительные работы должны проводиться при закрытых дверях в квартиру (кроме сварочных работ). Собственник квартиры (Подрядчик) должен принять все меры для защиты мест общего пользования (холлов, вестибюлей, коридоров и т.д.) от возможных повреждений.

Стены и двери мест общего пользования защищаются ДВП (картоном, фанерой и т.п.)

4.4.2. Сварочные, паяльные и другие огнеопасные работы должны производиться в соответствии с нормами и правилами пожарной безопасности. При производстве Отделочных работ рекомендуется исключить электрогазосварочные работы, заменив их креплениями на резьбе, болтах, дюбелях и т.п. Сварочные работы, которые невозможно исключить по технологии производства, необходимо выполнять на несгораемых полах с применением несгораемых экранов, при открытых дверях и окнах.

4.4.3. **КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩАЕТСЯ** использовать раковины в санузлах и сливные водопроводы для мытья инструментов, а также сливать в них строительные отходы (краску, цемент, клеи и т.п.).

4.4.4. Не допускается ЗАБОР ТЕПЛОНОСИТЕЛЯ (подготовленной воды) из системы отопления.

4.4.5. Для предотвращения срабатывания системы пожарной сигнализации от пыли и защиты чувствительных элементов дымовых пожарных извещателей (ДПИ) от запыления, на время производства пыльных работ необходимо установить на ДПИ защитные колпаки.

4.4.6. При проведении работ необходимо выполнить защиту инженерных систем Комплекса, попадающих в зону данных работ.

4.5. Организация безопасного проведения Отделочных работ

4.5.1. При производстве Отделочных работ Собственник квартиры и/или Подрядчик обязаны обеспечить выполнение требований законов и нормативных документов в области охраны труда и пожарной безопасности. Собственник квартиры и Подрядчик несут полную ответственность за соблюдение указанных норм.

4.5.2. В помещении рекомендуется иметь аптечки или сумки первой помощи с набором медикаментов.

4.5.3. Помещения, в которых производятся работы, необходимо обеспечить первичными средствами пожаротушения (огнетушители и т. п.).

4.5.4. Проведение каких-либо работ за пределами квартиры без инструктажа со стороны Управляющей организации не допускается.

4.6 Порядок приостановки работ

4.6.1. В случае несоблюдения положений настоящего Регламента, законов Российской Федерации, или в случаях, когда действия Собственника квартиры или Подрядчика создают угрозу жизни и здоровью людей, угрожают безопасности здания, также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, эксплуатирующая организация вправе приостановить Отделочные работы на срок, необходимый для определения причин и устранения нарушений.

4.6.2. В случае если работы ведутся с отступлением от положений настоящего регламента или дальнейшее выполнение Отделочных работ создает угрозу жизни и здоровью людей, угрожает безопасности здания, Собственник квартиры (Подрядчик) обязан незамедлительно прекратить их выполнение с момента выявления указанных обстоятельств, не дожидаясь письменного уведомления Управляющей организации.

4.6.3. В случае если Собственник квартиры или Подрядчик не выполнит решение о приостановке Отделочных работ, не имея на то законного основания, Управляющая организация может использовать любые законные способы, направленные на приостановку работ, в том числе отказать Подрядчику в доступе на территорию Комплекса до урегулирования конфликтной ситуации.

4.7. Урегулирование убытков

4.7.1. В случае если Собственник квартиры или его гость/представитель причинят ущерб Комплексу, иному имуществу третьих лиц, Собственник квартиры обязан возместить подобный ущерб или устранить его последствия в соответствии с действующим законодательством.

4.7.2. О причинении ущерба Комплексу, иному имуществу третьих лиц, собственник помещения обязан сообщить Управляющей организации в кратчайший возможный срок.

4.7.3. В случае если Собственник квартиры не уведомит Управляющую организацию о причинении ущерба, то Управляющей организацией, с момента обнаружения такого ущерба, производится исследование обстоятельств и устанавливается лицо, причинившее ущерб (проводится опрос свидетелей, изучаются видеозаписи, проверяются записи в журналах выдачи ключей и т.д.)

4.7.4. По факту происшествия Управляющая организация, Собственник квартиры, другие лица, имеющие к нему непосредственное отношение, составляют Акт. К Акту могут

прилагаться фотографии, свидетельствующие о причиненном ущербе, а также иные доказательства.

4.7.5. В случае если представители лица, причинившего ущерб, на момент составления Акта отсутствуют в Комплексе, но они однозначно установлены, Акт составляется в отсутствие данного участника и направляется лицу, причинившему ущерб с сопроводительным письмом и описанием выявленных обстоятельств.

4.7.6. В течение 15 рабочих дней с момента подписания Акта или получения его с сопроводительным письмом, Собственник квартиры, лицо причинившее вред и лицу, имуществу которого причинен ущерб, совместно определяют размер ущерба, способы и сроки его возмещения.

4.7.7. В случае если лицо, причинившее ущерб, не устранил его в разумные и объективно необходимые для функционирования Комплекса сроки, Управляющая организация имеет право устранить ущерб собственными силами или путем привлечения третьего лица. Лицо, причинившее ущерб, обязано возместить управляющей организации такие расходы.

4.7.8. В случае если акт о причинении ущерба не будет подписан Собственником квартиры или лицом, причинившим вред, а также при уклонении от согласования объёма работ по устранению ущерба или суммы ущерба, в предусмотренные настоящим разделом сроки, такие акты считаются подписанными, а ущерб подлежит возмещению Собственником.

Управляющему
Линской Елене Валерьевне
от _____
тел _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Я, _____, являясь
собственником
квартиры (помещения) №____, этаж _____, ознакомлен с «Регламентом проведения ремонтно-строительных работ». Прошу согласовать начало производства работ по переустройству в данной квартире (помещении) в период с «____» _____ 20__ г. по «____» _____ 20__ г.

Гарантирую выполнение «Регламента проведения ремонтно-строительных работ», соблюдение шумового режима и обеспечение доступа в квартиру (помещение) должностных лиц Управляющей компании для проверки хода и результатов работ в данной квартире (помещении) и, установленного на объекте при проведении ремонтных работ.

Межкомнатные перегородки обязуюсь возводить в соответствии с согласованным проектом № _____ от _____ с соблюдением соответствующих правил.

Уполномочиваю/назначаю

паспортные данные:

контактный тел: _____

от моего лица, т.е. от лица заказчика, выполнять обязанности Руководителя работ, представлять интересы и производить все действия, связанные с проведением ремонтно-строительных работ в принадлежащем мне помещении, формировать состав рабочей бригады, заказывать пропуски на сотрудников бригады, производить завоз строительных материалов, вывоз строительных материалов и материальных ценностей.

О необходимости соблюдения установленного на объекте Регламента по проведению ремонтно-строительных работ, шумового режима ведения работ, ответственности за соблюдение бригадой техники безопасности и пожарной безопасности Руководитель работ проинструктирован.

«____» _____ 20__ г.
(подпись)

Управляющему
Линской Елене Валерьевне

ЗАЯВЛЕНИЕ ДОПУЩЕННЫХ К ПРОИЗВОДСТВУ РАБОТ В КВАРТИРЕ (ПОМЕЩЕНИИ)

Я, _____, являюсь
Собственником
квартиры/ доверенным лицом собственника квартиры (помещения) № _____, этаж _____,
парадная _____ по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гастелло, д.7, стр. 1,
прошу оформить пропуска на объект на срок
с «__» _____ 20__ по «__» _____ 20__ г.
следующим сотрудникам:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____
7. _____
8. _____
9. _____
10. _____
11. _____
12. _____

«__» _____ 20__ г.

(подпись)

Управляющему
Линской Елене Валерьевне
от _____
тел _____

ЗАЯВЛЕНИЕ НА ВВОЗ

Я, _____ телефон _____, являюсь
Собственником
квартиры/ доверенным лицом собственника квартиры (помещения) № _____, этаж _____,
парадная
_____ по адресу: Санкт-Петербург, ул Гастелло д. 7, стр. 1, прошу согласовать
ввоз следующих строительных материалов и оборудования для производства строительно-
монтажных работ:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____

Требуется строительная тележка при проведении ввоза/вывоза

«Да» «Нет» |

Дата завоза «__» _____ 20__ г.

с _____ до _____ часов,

С разгрузкой

_____ (место разгрузки)

Обязуюсь организовать подъем в квартиру доставленных грузов в указанный временной промежуток.

О необходимости убрать место разгрузки и маршрут до квартиры проинструктирован.

Собственник/Доверенное лицо _____ (ФИО)

(подпись)

«__» _____ 20__ г.

_____ (подпись собст./дов.лицо)

Управляющему
Линской Елене Валерьевне
от _____
тел _____

ЗАЯВЛЕНИЕ НА ВЫВОЗ

Я, _____ телефон _____, являюсь
собственником
квартиры/ доверенным лицом собственника квартиры (помещения) № _____, этаж _____,
парадная _____ по адресу: Санкт-Петербург, ул Гастелло, д. 7, стр. 1
прошу согласовать вывоз строительного мусора/материалов и оборудования из вышеуказанной
квартиры.

1 _____
2 _____
3 _____
4 _____
5 _____
6 _____

Требуется строительная тележка при проведении ввоза/вывоза

«Да» «Нет» |

Дата вывоза «__» _____ 20__ г.

с _____ до _____ часов,

С промежуточным местом складирования _____
(место складирования)

С местом установки контейнера _____
(место)

Обязуюсь организовать вывоз вынесенных из квартиры грузов в указанный временной
промежуток.

О необходимости убрать место погрузки и маршрут от квартиры проинструктирован.

Собственник/Доверенное лицо _____

(ФИО)

(подпись)

«__» _____ 20__ г.

_____ (подпись)
собст./дов.лицо)

Этапы выполнения работ по перепланировке в квартире (помещении).

Вид работ	Этапы работ
Перенос не несущих перегородок, создание новых проемов в несущих конструкциях, любые изменения в конструкции пола, системах отопления, водоснабжения, канализации, кондиционирования, электроснабжения.	<ol style="list-style-type: none">1. Выполнить проект перепланировки в специализированной организации2. Согласовать проект в:<ol style="list-style-type: none">2.1. УГПС - районное управление государственной противопожарной службы2.2. СЭС – санэпиднадзор2.3. Управляющая компания3. В МК (межведомственная комиссия) - получить разрешение/согласование на выполнение работ;4. КГИОП (при необходимости);5. Выполнить работы.6. Вызвать инспектора ПИБ для обмера помещения7. В МК получить и подписать акт выполненных работ8. В Управляющую компанию предоставить акт выполненных работ9. В ПИБ заказать и получить новый тех. паспорт10. ГБР - перерегистрировать право собственности по новому техническому паспорту
Установка доп. дверей в местах общего пользования (отсечки).	<ol style="list-style-type: none">1. Положительное решение общего собрания собственников или письменное согласие всех жильцов этажной площадки.2. Разрешение районного управления государственной противопожарной службы3. Обратиться в Управляющую компанию с заявлением установленного образца и пакетом вышеперечисленных документов.

РЕЖИМ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ С ПОВЫШЕННЫМ УРОВНЕМ ШУМА

Работы, связанные с повышенным уровнем шума, могут производиться в следующий период времени:

- до момента заселения первого собственника для постоянного проживания на объекте круглосуточно.

**При заселении для постоянного проживания первого собственника:
в период с 12.00 до 13.00 и с 17-00 до 19-00.**

В выходные и нерабочие праздничные дни проведение работ с повышенным уровнем шума категорически ЗАПРЕЩЕНО.

Запрещено проведение шумовых работ в выходные и праздничные дни, а также с 20 декабря по 15 января и с 20 апреля по 15 мая.

Приложение 7
К Регламенту проведения
ремонтно-строительных работ
в квартире (помещении) объекта

За несоблюдение требований проведения работ по выполнению ремонтно-строительных работ нарушитель выплачивает штраф в следующем размере.

ШТРАФНЫЕ САНКЦИИ

<u>№</u>	<u>Наименование</u>	<u>Сумма (руб.)</u>	<u>Примечание</u>
<u>1</u>	<u>Нахождение рабочих строительных организаций в здании без идентификационного браслета и номера удостоверения личности</u>	<u>3 000</u>	<u>За каждый случай</u>
<u>2</u>	<u>Нахождение рабочих строительных организаций на территории домовладения не в спецодежде</u>	<u>3 000</u>	<u>За каждый случай</u>
<u>3</u>	<u>Несоблюдение правил общепринятой культуры и культуры труда</u>	<u>3 000</u>	<u>За каждый случай</u>
<u>4</u>	<u>Перемещение работников по территории домовладения без необходимости выполнения разгрузочно-погрузочных работ</u>	<u>3 000</u>	<u>За каждый случай</u>
<u>5</u>	<u>Проживание работников подрядной организации в переустраиваемых квартирах(помещениях), а также их нахождение на территории домовладения в нерабочее время</u>	<u>30 000</u>	<u>За каждый случай</u>
<u>6</u>	<u>Курение в местах общего пользования и на придомой территории</u>	<u>3 000</u>	<u>За каждый случай</u>
<u>7</u>	<u>Распитие спиртных напитков и нахождение на территории объекта в нетрезвом состоянии</u>	<u>15 000</u>	<u>За каждый случай</u>
<u>8</u>	<u>Транспортировка строительных материалов, мебели и оборудования в пассажирском лифте</u>	<u>3 000</u>	<u>За каждый случай</u>
<u>9</u>	<u>Транспортировка строительных материалов на строительных тележках до квартиры</u>	<u>3 000</u>	<u>За каждый случай</u>
<u>10</u>	<u>Разъединение доводчиков дверей. Размыкание эл/магнитных замков</u>	<u>3 000</u>	<u>За каждый случай</u>
<u>11</u>	<u>Некачественная уборка маршрута после транспортировки материалов, оборудования, мебели и т.д.</u>	<u>3 000</u>	<u>За каждый случай</u>
<u>12</u>	<u>Использование лифта для проезда рабочих в строительной одежде</u>	<u>3 000</u>	<u>За каждый случай</u>
<u>13</u>	<u>Утилизация строительного мусора и жидких строительных отходов в общедомовую канализацию</u>	<u>100 000</u>	<u>За каждый случай</u>

ОБРАЗЕЦ
« _____ » _____ 20__ г.

А К Т нарушения Регламента строительно – ремонтных работ

Лица, участвующие в составлении акта:
Управляющий

_____ (Ф.И.О. полностью)

_____ (Ф.И.О. полностью)

_____ (Ф.И.О. полностью)

составили настоящий акт в том, что _____ . _____ . 20__ г. были выявлены следующие нарушения при выполнении ремонтно – строительных работ в квартире _____ в многоквартирном доме _____ лит. _____ по _____ .

Выявленные нарушения установлены составленным актом с проведением фотофиксации.
Фототаблица прилагается.

_____ / _____

_____ / _____

_____ / _____

**Приложение №5
к договору управления**

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

**расположенном по адресу: Санкт – Петербург, ул. Гастелло д. 7
строение 1**

Пользование помещениями в многоквартирном доме (МКД) и взаимодействие собственников помещений в МКД и управляющей компании осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов всех проживающих в МКД граждан, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами взаимодействия собственников помещений в МКД и управляющей компании.

ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ (УК) В МКД:

1. УК осуществляет управление и техническое обслуживание МКД обеспечивающее безопасные условия проживания граждан, сохранность общего имущества МКД, соблюдение прав и законных интересов всех лиц проживающих в МКД: Для достижения указанных целей УК:

- ведет отдельный учет платежей Собственников в МКД;

- осуществляет контроль за своевременным внесением Собственниками платежей в счет оплаты выполненных работ и оказанных услуг;
- при возникновении необходимости заключает Договоры с подрядными организациями на выполняемые работы и оказываемые услуги;
- организует аварийно-диспетчерскую службу в МКД;
- осуществляет контроль за качеством предоставляемых в МКД коммунальных услуг и контроль за состоянием общего имущества МКД;
- взаимодействует по возникающим вопросам управления и технического обслуживания МКД с государственными учреждениями и организациями в соответствии с действующим законодательством;
- в интересах Собственников обращается в ресурсоснабжающие и иные организации осуществляющие предоставление коммунальных услуг, в целях бесперебойного, качественного предоставления Собственникам коммунальных услуг, своевременного вывоза твердых коммунальных отходов, обслуживания коллективных приборов учета и другого оборудования, относящегося к общему имуществу Дома;
- устраняет выявленные при оказании услуг и выполнении работ недостатки в части управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также обеспечения предоставления коммунальных услуг.

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

3. УК осуществляет расчёт оплачиваемой Собственниками денежных средств, которые необходимо внести за предоставленные коммунальные услуги, а также производит аккумуляцию денежных средств Собственников на расчётном счёте УК и их последующее

перечисление организациям – поставщикам коммунальных услуг на основании Договоров, заключенных между Управляющей организацией и организациями - поставщиками коммунальных услуг;

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

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

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

В случае оказания коммунальных или иных услуг и выполнения работ не в полном объеме и/или ненадлежащего качества по вине УК устранить все выявленные недостатки в порядке и сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, а также произвести перерасчет размера платы в порядке, предусмотренном Правилами.

- УК обеспечивает контроль и исполнение договоров с подрядными организациями;

- УК принимает работы и услуги, выполненные и оказанные по договорам заключенным с УК, несет ответственность за качество работ подрядных организаций;

- УК осуществляет подготовку МКД к сезонной эксплуатации;

- УК обеспечивает надлежащую работу аварийно-диспетчерской службы Дома, принимающей сообщения об авариях в МКД;

- УК проводит плановые, а при необходимости внеплановые технические осмотры состояния внутридомового оборудования (их ремонт или замену), а также несущих конструкций МКД;

- УК обеспечивает проверку фактов изложенных в поступающих жалобах, заявлениях и обращениях, в отношении качества оказываемых услуг и выполняемых работ, а также содержания общего имущества МКД. УК обязуется соблюдать установленные сроки устранения выявленных неисправностей работы инженерного оборудования, недостатков и аварий.

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

7. Ежемесячно не позднее 15 числа текущего месяца производит расчет суммы платежа, который необходимо произвести Собственнику в рамках исполнения обязанности по настоящему Договору. При этом расчет коммунальных услуг производится на основании предоставляемых Собственником показаний индивидуальных приборов учета (при их наличии, исправности и опломбировании).

В случае, неисправности приборов учета или нарушения установленных пломб, что было выявлено УК при осуществлении контрольного снятия показаний, а также в случае не предоставления или не своевременного предоставления показаний прибора учета УК производит расчет стоимости коммунальных услуг в порядке и сроки которые установлены в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

8. При изменении размеров установленных по настоящему Договору платежей, стоимости выполняемых работ и услуг информировать Собственника путем размещения сообщения на информационных стендах МКД не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, содержащих измененный размер платы.

Надлежащим также считается уведомление об изменении тарифов (в результате принятия нормативно – правовых актов уполномоченными органами, к компетенции которых отнесено принятие решений об изменении действующих тарифов) опубликованное в средствах массовой информации (в печатных изданиях и т.д.).

9. Ежегодно не позднее 30 июня года следующего за отчетным, предоставляет Собственникам финансовый отчет о выполнении условий договора управления, о произведенных начисленных и израсходованных денежных средствах в части коммунальных услуг, потребленных Собственниками МКД за отчетный период, путём размещения информации на информационных стендах МКД (парадных дома), на сайте в сети Интернет: <http://cosmoinfo.spb.ru>, а также на официальном интернет портале по адресу: <https://dom.gosuslugi.ru/>.

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

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

13. В случае образования задолженности Собственника в сумме, превышающей двухмесячную сумму начислений по любой оказываемой услуге, УК вправе производить ограничение в предоставлении отдельных видов оказываемых услуг.

Приостановление и/или ограничение в предоставлении коммунальных услуг производится в сроки предусмотренные законодательством.

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

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

ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД:

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

16. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение работников УК для осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов МКД, осмотров приборов учета, устранения аварийных ситуаций и контроля за выполнением работ внутри Помещения, выполняемых СП.

17. В ходе проводимых осмотров индивидуальных приборов учета, о которых СП в МКД извещаются с помощью объявлений на информационных досках, обеспечить 2 раза в год доступ в Помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета с целью проверки правильности подачи данных о расходе горячей и холодной воды, правильности подключения и функционирования инженерных систем внутри Помещения, которое влияет на работу инженерных систем МКД.

18. Незамедлительно сообщать УК об обнаружении недостатков, относящихся как к Помещению, так и к общему имуществу МКД (неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг), которые создают угрозу безопасности жизни и здоровью Собственников, в результате которых может быть причинен вред общему имуществу МКД.

19. Самостоятельно производить ремонт Помещения, с соблюдением правил проведения ремонтно-строительных работ, принятых на ОСС. Производить ремонт оборудования, а также ремонт общего имущества МКД, в случаях когда повреждение общего имущества произошло в результате виновных действий Собственника.

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

20. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, расположенных в Помещении Собственника и предоставлять информацию о показаниях УК в срок не позднее 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца, в том случае если не предусмотрена автоматизированная система передачи показаний приборов учета коммунальных услуг.

21. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей МКД, не нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением опломбировки приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с УК.

22. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические возможности инженерных сетей Помещения, не устанавливать дополнительные секции приборов отопления,

бойлеры/водогреи, электрические теплые полы, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, без согласования с УК и без установки оборудования, обеспечивающего их безопасную эксплуатацию (обратные клапаны на водогреи/бойлеры).

23. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, захламления коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять требования пожарной безопасности.

24. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную поверку) приборов учёта коммунальных услуг (в соответствии со сроком эксплуатации опломбированных/поверенных приборов учёта, указанных в паспортах). В случае, если приборы учета, включены в состав общего имущества многоквартирного дома на основании решения ОСС, ремонт, замена и поверка приборов учета осуществляется силами и за счет УК.

При эксплуатации прибора учёта свыше установленного паспортом периода, без его поверки – расчет потребленного объема производится без учета показаний прибора учета коммунальных услуг, так как бы он производился при отсутствии прибора учета в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». При замене прибора учёта Собственник обязан уведомить об этом УК, которая совместно с Собственником составляет акт снятия последних показаний демонтируемого прибора и первоначальных показаний устанавливаемого прибора учёта коммунальной услуги.

25. Производить переустройства, перепланировки и реконструкцию Помещения и находящихся в нём подсобных помещений, лоджий, переустройство инженерного оборудования только после предварительного уведомления об этом УК с разрешения соответствующих органов местного самоуправления и органов государственной власти Санкт-Петербурга, в котором находится МКД.

Производство вышеуказанных работ может осуществляться по рабочим дням с 9.00 до 19.00, при этом работы, связанные с повышенным уровнем шума, могут производиться только в период с 10.00 до 18.00 (обязательный перерыв шумных работ с 13.00 до 15.00). В субботние, воскресные и праздничные дни работы, связанные с повышенным уровнем шума производить запрещено.

26. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество, инженерные сети и коммуникации МКД, без согласования с УК. В случае, отсутствия такого согласования Собственник несет ответственность за самовольное вмешательство в соответствии с действующим законодательством, и обязуется компенсировать УК денежные средства уплаченные в качестве административного штрафа за несоответствие общего имущества МКД, его инженерных сетей и коммуникаций (после вмешательства Собственника) нормам безопасности или санитарным нормам, а также при необходимости затраты УК на восстановление (ремонт) общего имущества МКД, его инженерных сетей и коммуникаций.

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

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

29. Не производить изменения внешнего вида фасада МКД:

- остекление или изменение остекления балконов и лоджий, установку на фасадах МКД рекламных объявлений, рекламных щитов и/или конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ-трансляции, системы связи, охранные системы, внешние жалюзи и другие системы и приспособления, связанные с изменением внешнего вида фасада МКД. Осуществлять действия связанные с фасадом МКД только при соблюдении правил и норм действующего законодательства и только по заблаговременному письменному согласованию с УК и Комитетом по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга. При отсутствии указанных согласований нести ответственность за самовольное изменение внешнего вида фасада, в том числе несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде Дома в соответствии с действующим законодательством.

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

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

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

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

33. Не выгуливать домашних животных на придомовой территории, прилегающих газонах, детских площадках. Выводить (проводить) собак, начиная от дверей своего Помещения и до выхода

за пределы придомовой территории, прилегающих газонов, площадок на поводке и в наморднике. Допускается выводить (проводить) собак, имеющих высоту в холке до 40 см. без намордников.

34. Собственник обязуется своими силами и за свой счет осуществлять вывоз строительного мусора, образуемого в Помещении при проведении ремонтно-строительных работ. В случае обнаружения УК мусора, оставленного Собственником и/или лицами, производящими ремонт в помещении в местах общего пользования или иных местах, обслуживаемых УК, УК составляет акт, с приложением фотофиксацию оставленного мусора.

Составленный акт передается Собственнику с требованием самостоятельно убрать оставленный мусор, в срок, установленный в акте.

В случае, отказа Собственника от самостоятельной уборки мусора УК вправе осуществить уборку своими силами с последующим выставлением счета Собственнику, включив стоимость уборки исходя из цен на вывоз мусора затраченных УК (включая вынос мусора и его последующее размещение и утилизацию) в счет – извещение по оплате жилья и коммунальных услуг.

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

36. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

37. Собственникам рекомендуется при выполнении ремонтно-строительных работ силами установить обратные клапаны на отводах от транзитных стояков холодного и горячего водоснабжения с целью исключить передавливание воды из одного стояка в другой. В системе канализации при установке унитаза (и других приборов) рекомендуется устанавливать обратные клапаны между унитазом и приемным раструбом канализационного стояка для защиты в случае засоров

системы канализации. Также рекомендуется устанавливать отсечные краны, на трубчатые и другие отопительные приборы в санитарных узлах (ванных комнатах), радиаторы системы отопления, в Помещении, от транзитных стояков системы отопления или горячего водоснабжения.

РЕЗЕРВНЫЙ ФОНД ДОМА

38. УК формирует резервный фонд МКД.

39. Резервный фонд МКД не является индивидуальным резервным фондом УК или отдельного Собственника многоквартирного дома и может использоваться исключительно на нужды, связанные с обеспечением надлежащей эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и оплатой коммунальных услуг.

40. Резервный фонд МКД, формируется за счёт средств:

- напрямую оплачиваемых Собственником равно как и иными собственниками (правообладателями) помещений в МКД,
- за счёт средств, образовавшихся в результате экономии от оказания коммунальных услуг,
- за счет средств, получаемых от сдачи в аренду общего имущества МКД (п.).

41. УК имеет право без предварительного согласования с собственниками помещений в МКД использовать средства резервного фонда МКД для оплаты коммунальных услуг, проведения неотложных или аварийных работ, капитального ремонта общего имущества МКД, инженерных сетей и коммуникаций (в том числе закупку оборудования и материалов, необходимых для проведения вышеуказанных работ), на цели механизированной уборки снега, вывоза строительного мусора.

42. УК имеет право также использовать средства резервного фонда для проведения дополнительных работ и организации

дополнительных услуг, направленных на повышение уровня комфортности проживания в МКД:

- модификация инженерных систем и коммуникаций, направленная на повышение коэффициента полезного действия при их использовании с целью экономии коммунальных ресурсов,
- организация (при наличии возможности) дополнительных детских игровых площадок, или замена существующих на более современные,
- закупка дополнительной мебели и оборудования для мест общего пользования МКД, и т.п.

43. Мероприятия, указанные в п. 42 настоящих Правил, УК имеет право проводить в случае, если в резервном фонде Дома накоплено достаточное количество денежных средств для проведения работ или оказания услуг, указанных в п. 42, и на момент принятия решения о возможности использования денежных средств на такие цели нет необходимости проводить работы, указанные в п. 41. настоящего Договора.

44. Проведение работ и оказание услуг, предусмотренных п. 42 настоящего Договора, возможно только по предварительному письменному Уведомлению Собственника, содержащему Предложение УК провести дополнительные работы доведённого до сведения Собственника не позднее чем, за 1 (Один) месяц до принятия решения о проведении дополнительных работ в порядке п. 1.6 настоящего договора.

45. В случае если в течение одного месяца с момента Уведомления собственников помещений в МКД в порядке п. 1.6 настоящего договора УК не получило письменный отказ от проведения предложенных УК дополнительных работ или услуг, УК считает Предложение принятым и согласованным со стороны Собственника.

Согласие или отказ Собственника от проведения работ или предоставления услуг может быть отправлен почтовым сообщением на адрес УК или зарегистрирован, непосредственно в Диспетчерской службе Многоквартирного дома.

46. Для отклонения Предложения УК о проведении дополнительных работ или оказании услуг, предусмотренных п. 42. Договора, в адрес УК должно поступить не менее 10 % голосов от общего количества собственников (правообладателей) Помещений в виде письменных уведомлений об отказе согласования проведения работ, оказания услуг.

47. Ежегодный отчёт о накоплении и расходовании средств резервного фонда доводится до сведения собственников помещений в МКД путём размещения на сайте УК <http://cosmoinfo.spb.ru> а также в порядке п. 1.6 настоящего договора.