

ДОГОВОР № ДУ-_-____ управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 20__ года

Гражданин Российской Федерации _____,

в лице представителя _____,

действующего на основании доверенности от «___» _____ 20__ № _____,
именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, иОбщество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Академ-Парк», именуемое в дальнейшем «Исполнитель»,
в лице Управляющего многоквартирным домом Пыжовой О.Г., действующей на основании доверенности № 2 от 10.01.2013, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор, настоящий Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Исполнитель обязуется в течение согласованного в разделе 6 настоящего Договора срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, находящемся по адресу: **Санкт-Петербург, ул. Бутлерова, д. 11, корп. __** (далее – МКД), предоставлять коммунальные услуги в помещение (помещения) Заказчика и на общедомовые нужды, осуществлять иную направленную на достижение целей управления и эксплуатации многоквартирного дома деятельность.

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

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

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

Квартира (или нежилое помещение) № __ общей площадью ____ кв. м.

Помещение принадлежит собственнику на основании Договора участия в долевом строительстве от _____ № _____,

Акта приема-передачи помещения от _____ № _____.

1.5. Заказчик имеет право на следующие меры социальной поддержки:

1.6. Количество граждан, проживающих совместно с Заказчиком в квартире: _____.

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

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

1.9. Показания приборов учета электрической энергии, горячей и холодной воды фиксируются сторонами в соответствующем акте, являющемся Приложением № 5 к настоящему Договору.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Исполнитель обязуется:

2.1.1. приступить к выполнению Договора не позднее даты его заключения. Предоставление коммунальных услуг осуществляется Исполнителем с момента, определяемого в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг);

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

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

а) соблюдение требований к надежности и безопасности МКД;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

д) производить сбор и вывоз твердых бытовых отходов;

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

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

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

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

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

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

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

н) обеспечивать надлежащую эксплуатацию установленных в МКД коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии (осмотры, техническое обслуживание, поверку приборов учета и т.д.);

о) производить озеленение территории и устройство элементов озеленения (в том числе газоны, цветники, деревья и кустарники) и иных объектов благоустройства на земельных участках, входящих в состав общего имущества (на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, определяющего виды и сроки подлежащих выполнению работ по благоустройству, сметную стоимость, объем и порядок финансирования); если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, немедленно известить Заказчика и иных собственников помещений в МКД путем размещения соответствующих объявлений на информационных стендах, а также на своем официальном сайте в сети Интернет;

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

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

б) документы (акты) о приемке результатов работ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.10. производить расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, а также за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества, производить перерасчет размера платы в случаях и по основаниям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг;

2.1.11. до 01 числа месяца, следующего за расчетным (оплачиваемым), предоставить Заказчику квитанции (счета) на оплату коммунальных услуг, услуг и работ по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту общего имущества. Квитанции (счета) предоставляются Заказчику путем их доставки в почтовый ящик по адресу помещения Заказчика в МКД. Квитанции (счета) предоставляются Заказчику без запечатывания их в конверты;

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

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

2.1.14. посещать помещение Заказчика с целью:

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

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

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

г) ликвидации аварий – в любое время по необходимости;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.23. не позднее месяца, следующего за датой установки (о которой Заказчик своевременно извещает Исполнителя) осуществлять по заявлению Заказчика ввод в эксплуатацию и опломбировку установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, что оформляется соответствующим актом, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию. Плата за оказание услуги по опломбировке приборов учета устанавливается в размере, указанном в Приложении № 3 к настоящему Договору, включается в квитанцию (счет) за месяц, следующий за тем, когда приборы учета приняты в эксплуатацию Исполнителем, и подлежит оплате Заказчиком. Первичная приемка приборов учета, установленных в Помещении, производится Исполнителем не позднее 15 дней с даты заключения настоящего Договора. Заказчик вправе обратиться за услугой по опломбировке приборов учета в иную организацию по согласованию с Исполнителем. До приемки Исполнителем в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, расчет платы за коммунальные услуги производится расчетными способами, предусмотренными Правилами предоставления коммунальных услуг. По своему усмотрению Исполнитель вправе принять показания отдельного прибора учета, не принятого Исполнителем в эксплуатацию, для расчета размера платы за соответствующую коммунальную услугу;

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

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

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

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

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

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

2.1.30. нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством, относящимся к предмету настоящего Договора, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

2.2. Исполнитель имеет право:

2.2.1. требовать внесения платы за потребленные Заказчиком коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Заказчик обязуется:

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

2.3.2. обеспечивать сохранность принадлежащего ему помещения;

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

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

2.3.5. до 10 числа месяца, следующего за расчетным (оплачиваемым), оплачивать квитанции (счета) на оплату коммунальных услуг, услуг и работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества;

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

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

2.3.8. при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Исполнителю не позднее 26-го числа текущего месяца;

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

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

2.3.11. допускать сотрудников Исполнителя и уполномоченных Исполнителем третьих лиц в занимаемое помещение для осуществления мероприятий, перечисленных в п. 2.1.14 настоящего Договора;

2.3.12. информировать Исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Заказчиком жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений в случае, если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

2.3.13. обеспечить соблюдение условий настоящего Договора и требований законодательства в данной области всех лиц, проживающих в жилых помещениях либо пользующихся нежилыми помещениями, принадлежащими Заказчику. Заказчик отвечает перед Исполнителем за действия указанных лиц как за свои собственные;

2.3.14. обеспечить сохранность документов о произведенных платежах по настоящему Договору не менее 3 лет с момента их совершения;

2.3.15. при передаче права собственности на принадлежащее Заказчику помещение уведомить нового собственника об обязанностях по содержанию общего имущества и оплате коммунальных услуг, установленных условиями настоящего Договора, письменно известить Исполнителя о смене собственника помещения и произвести расчет за оказанные Исполнителем услуги по настоящему Договору;

2.3.16. соблюдать Правила пользования помещениями и общим имуществом, являющиеся Приложением № 4 к настоящему Договору. При несоблюдении указанных Правил возможные негативные последствия относятся на Заказчика, в том числе по уплате штрафов за нарушения, приведению имущества в первоначальный вид, возмещению убытков и другие;

2.3.17. оплатить повторное подключение инженерных коммуникаций Заказчика к общедомовым системам в случае, если ранее в отношении Заказчика было введено ограничение и (или) прекращение предоставления коммунальных услуг по основаниям, предусмотренным Правилами предоставления коммунальных услуг;

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

- 2.4. Заказчик вправе:
- 2.4.1. обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 № 261-ФЗ не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета;
- 2.4.2. требовать пересчета размера платы за коммунальные услуги в случае временного отсутствия Заказчика, предоставления услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг.
- 2.5. Заказчик не вправе:
- 2.5.1. использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки;
- 2.5.2. производить слив теплоносителя из системы отопления;
- 2.5.3. самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева или количество отопительных приборов, установленных в помещении Заказчика, свыше параметров, предусмотренных проектной документацией на МКД, самовольно устанавливать регулирующую и запорную арматуру на сетях отопления;
- 2.5.4. самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета без предварительного уведомления Исполнителя и осуществлять иное несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
- 2.5.5. осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- 2.5.6. несанкционированно подключать оборудование Заказчика к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- 2.5.7. самовольно осуществлять перепланировку или переоборудование помещения Заказчика без соблюдения Правил пользования помещениями и общим имуществом МКД, являющихся Приложением № 4 к настоящему Договору;
- 2.5.8. производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество (в том числе систему отопления) без согласования с Исполнителем, в случае нарушения условий настоящего пункта Договора негативные последствия относятся на Заказчика, в том числе обязанность по уплате штрафов, приведению имущества в первоначальный вид, возмещению убытков и другие;
- 2.5.9. совершать иные действия, запрещенные или категорически не рекомендованные Правилами пользования помещениями и общим имуществом в МКД, являющимися Приложением № 4 к настоящему Договору.
- 2.6. В состав услуг (работ) выполняемых Исполнителем по настоящему Договору, не входят:
- 2.6.1. содержание и ремонт дверей в квартире, дверей и окон, расположенных внутри помещений, не являющихся помещениями общего пользования;
- 2.6.2. утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;
- 2.6.3. уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества.

3. Порядок расчетов по Договору

- 3.1. Объем предоставленных в помещении Заказчика коммунальных услуг и размер платы за них, подлежащей внесению Заказчиком, рассчитываются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.
- 3.2. Цены (тарифы) на коммунальные услуги на дату заключения Договора, цены на работы (услуги) Исполнителя по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору.
- 3.3. При продлении срока действия настоящего Договора на следующий календарный год Исполнитель вправе изменить цену на работы и услуги по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества. В случае необходимости увеличения цены на работы и услуги Управляющего, указанные в настоящем пункте, более чем на 10 %, такое увеличение возможно на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД. Датой изменения размера стоимости услуг Исполнителя принимается первое число календарного месяца.
- 3.4. Цены (тарифы) и нормативы потребления коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению определяются и изменяются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 3.5. Информация об изменении цен (тарифов) и нормативов потребления коммунальных услуг, а также цен на работы и услуги по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества доводится Исполнителем до сведения Заказчика не менее чем за 10 дней до даты выставления платежных документов путем размещения письменной информации на информационных стендах, размещенных на первом этаже в каждом подъезде МКД, а также на сайте Исполнителя, указанном в настоящем Договоре.
- 3.6. При заключении настоящего Договора Заказчик вносит на расчетный счет Исполнителя авансовые денежные средства за шестимесячный период с даты подписания передаточного акта или иного документа о передаче Заказчику помещения в МКД на основании квитанции (счета), выставленной Исполнителем или уполномоченной им организацией, в счет оплаты работ и услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества, коммунальных услуг.
- 3.7. Заказчик ежемесячно производит оплату работ и услуг Исполнителя управлению МКД, содержанию, текущему ремонту общего имущества и предоставленных коммунальных услуг не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным (оплачиваемым), на основании квитанции (счета), выставленного Исполнителем или уполномоченной им организацией с зачетом суммы ранее внесенных авансовых платежей.
- 3.8. Работы и услуги по Договору считаются выполненными в оплачиваемом периоде надлежащим образом в случае невыставления Заказчиком претензий по качеству и объему выполненных работ и предоставленных коммунальных услуг, которые должны быть оформлены в письменном виде и представлены Заказчиком Исполнителю до 5 числа месяца, следующего за расчетным (оплачиваемым).
- 3.9. В случае неоплаты (несвоевременной оплаты) Заказчиком цены работ и услуг Исполнителя по Управлению МКД, содержанию, текущему ремонту общего имущества и коммунальных услуг согласно квитанции (счета) Исполнитель вправе начислить Заказчику неустойку в виде пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования за каждый день просрочки платежа. Приложением № 4 к настоящему Договору устанавливаются способы обеспечения исполнения иных обязательств Заказчика.
- 3.10. Оплата услуг Исполнителя по настоящему Договору производится в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя, указанный в настоящем Договоре.

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

- 4.1. Общий контроль за выполнением Исполнителем условий настоящего Договора (за исключением случаев, перечисленных в п. 4.2 настоящего Договора) осуществляет председатель совета МКД, избранного общим собранием собственников помещений МКД.
- 4.2. Контроль за предоставлением Исполнителем услуг, предусмотренных настоящим Договором, непосредственно Заказчику осуществляет последний, а именно за: предоставление в помещении Заказчика коммунальных услуг надлежащего качества, своевременным устранением аварий, произошедших в помещении Заказчика, опломбировкой индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета. В случае, если Заказчик полагает, что Исполнитель ненадлежащим образом исполняет иные условия Договора, нежели перечисленные в

настоящем пункте, Заказчик вправе обратиться с соответствующим заявлением к председателю совета МКД, на которого возлагается обязанность по первичной проверке изложенных Заказчиком сведений.

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

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

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

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

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

5. Ответственность Сторон

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

5.2. Исполнитель не несет ответственности перед Заказчиком и иными лицами в случае совершения Исполнителем действий (бездействия), предпринятых во исполнение решений общего собрания собственников помещений в МКД, если данные решения приняты без учета предложений Исполнителя, а также в случае, если решения о проведении текущего или капитального ремонта или иных обязательных мероприятий не были приняты общим собранием собственников помещений (в т.ч. в случаях, когда общее собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Исполнителем собственникам помещений в МКД информации в соответствии с пунктом 2.1.28 Договора.

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

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

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

6. Срок действия настоящего Договора

6.1. Договор является заключенным с момента, определяемого в соответствии с законодательством Российской Федерации, и действует до 31 декабря 2013 года.

6.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на 1 (один) календарный год на тех же условиях. Заказчик вправе направить Исполнителю заявление о прекращении настоящего Договора по окончании его срока или исключительно в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в МКД с приложением заверенной копии протокола, оформляющего такое решение. Заявление о прекращении настоящего Договора или предложение об изменении его условий на следующий год должно быть сделано заинтересованной стороной не позднее, чем за 70 дней до окончания года.

7. Расторжение настоящего Договора

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

7.2. Настоящий Договор подлежит прекращению (расторжению) в случае принятия решения общим собранием собственников помещений в МКД о выборе иного способа управления МКД либо об отказе от настоящего Договора по причине невыполнения Исполнителем его условий, а также в случае выбора иной управляющей организации в порядке, предусмотренном частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации. Договор считается расторгнутым с даты, определенной решением общего собрания собственников помещений (но не ранее, чем через 60 дней с момента письменного извещения Исполнителя председателем Совета МКД с приложением копии соответствующего протокола общего собрания), либо с момента получения Исполнителем от управляющей организации, выбранной по результатам открытого конкурса, извещения о заключении первого договора управления с одним из собственников помещений в МКД. С момента расторжения настоящего Договора Исполнитель прекращает предоставление коммунальных услуг.

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

7.4. Исполнитель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке в случае, если общим собранием собственников помещений в МКД не приняты необходимые решения о проведении текущего или капитального ремонта или иных обязательных мероприятий (в т.ч. в случаях, когда собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Исполнителем собственникам помещений в МКД информации в соответствии с пунктом 2.1.28 Договора. При этом Договор считается расторгнутым по истечении 60 дней с момента размещения Исполнителем соответствующего объявления на информационных стендах и на своем сайте, указанном в настоящем Договоре. С момента расторжения настоящего Договора Исполнитель прекращает предоставление коммунальных услуг.

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

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

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

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

8. Особые условия

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

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

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

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

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

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

8.7. В случае принадлежности Заказчику нежилого помещения на последнего возлагается обязанность разработать проект нормативов образования отходов и лимитов на их размещение, иных документов, необходимых в соответствие с действующим законодательством в области обращения с отходами и защиты окружающей среды, а также самостоятельно рассчитать и оплатить плату за загрязнение окружающей среды и предоставить Исполнителю копии документов, подтверждающих надлежащее исполнение этой обязанности по запросу.

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

9. Заключительные и переходные положения

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

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

9.3. Настоящим Заказчик предоставляет Исполнителю свое согласие на обработку, в том числе автоматизированную, своих персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 № 152-ФЗ (под обработкой понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, передачу (в том числе Открытому акционерному обществу «Сбербанк России», место нахождения: Москва, ул. Вавилова, д. 19, Обществу с ограниченной ответственностью «Расчетно-коммунальный центр», место нахождения: Санкт-Петербург, наб. Черной речки, д. 41, Федеральному государственному унитарному предприятию «Радиотрансляционная сеть Санкт-Петербурга», место нахождения: Санкт-Петербург, ул. Растанная, д. 18, лит. Б), обезличивание, блокирование и уничтожение) в целях исполнения настоящего Договора и иных обязанностей, установленных действующим законодательством Российской Федерации. Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после полного исполнения договорных обязательств.

9.4. Местом исполнения настоящего Договора является местонахождение МКД.

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

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

9.7. Государственный жилищный надзор за осуществлением Исполнителем Правил предоставления коммунальных услуг осуществляет Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга (190068, Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, д. 88-90, тел. 576-07-01).

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

9.9. К настоящему Договору применяется право Российской Федерации.

9.10. Приложения к настоящему Договору:

№ 1. Сведения об Исполнителе.

№ 2. Состав общего имущества МКД.

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

№ 4. Правила пользования помещениями и общим имуществом МКД.

№ 5. Акт о показаниях индивидуальных приборов учета.

10. Адреса и реквизиты и подписи сторон

Заказчик:

Исполнитель
ООО «УК «Академ-Парк»

197101, Санкт-Петербург, Петроградская наб., д. 36, лит. А, пом. 1-Н
ИНН 7841342171, КПП 781301001
ОГРН 5067847215684
р/с 40702810500000000564 в ОАО «Банк «БФА» г. Санкт-Петербург
к/с 3010181030000000701, БИК 044030701
Телефон, факс (812) 611 0511

Представитель по доверенности

(подпись, расшифровка)

_____/ **О.Г. Пыжова**

**СВЕДЕНИЯ
об Исполнителе**

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Академ-Парк» (ООО «УК «Академ-Парк»)

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

Сведения о государственной регистрации: Зарегистрировано 10.08.2006 Межрайонной ИФНС России по Санкт-Петербургу № 15 за ОГРН 5067847215684.

Банковские реквизиты: р/с 40702810500000000564 в ОАО «Банк «БФА» г. Санкт-Петербург, к/с 30101810300000000701, БИК 044030701.

Режим работы Исполнителя:

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

Часы приема граждан: вторник с 17.00 до 20.00, четверг с 14.00 до 17.00. Прием ведется по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бутлерова, д. 11, корп. 4, литера А, пом. 41-Н.

Диспетчерская служба: круглосуточно без выходных.

Контактный телефон Диспетчерской службы: (812) 611 05 11.

Адрес сайта в сети Интернет, на котором Исполнитель размещает информацию, подлежащую раскрытию:

www.uk-ap.ru

Руководитель: Генеральный директор Мицеловская Ольга Сергеевна.

Заказчик _____ /
(подпись, расшифровка)

Исполнитель _____ / Пыжова О.Г.

**СОСТАВ
общего имущества жилого дома**

1.1. В состав общего имущества МКД входят:

1.1.1. помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения (помещения общего пользования), в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, мезонин-надстройки, технические помещения в подвале, иное обслуживающее более одного помещения оборудование (включая оборудование индивидуальных тепловых пунктов и другое инженерное оборудование, открытые площадки для автомобильного транспорта; не включая помещения встроенных автостоянок);

1.1.2. иные помещения в МКД, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в МКД, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

1.1.3. крыши;

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

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

1.1.6. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (за исключением трансформаторных подстанций);

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

1.1.8. иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, включая тепловые пункты, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен МКД;

1.1.9. внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

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

1.1.11. внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

1.1.12. внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД, сетей (кабелей) до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

1.1.13. иное имущество, прямо отнесенное действующим законодательством к общему имуществу МКД.

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

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

1.3.1. **по системе электроснабжения:** точки присоединения вводного электрического кабеля к клеммам электрооборудования электрощита помещения Заказчика. Стояковые (межэтажные) и отходящие (этажные) кабельные линии до точек присоединения в электрощите помещения Заказчика, обслуживает Исполнитель. Электрооборудование электрощита Заказчика (автоматические выключатели, прибор учета), кабели, провода и все электрооборудование, расположенное внутри помещения (включая внутриквартирные групповые линии электропитания электроплит, аппараты защиты и штепсельные соединения линий электропитания электроплит), обслуживает Заказчик;

1.3.2. **по системе холодного и горячего водоснабжения:** точка первого резьбового соединения от транзитного межэтажного стояка водоснабжения. Транзитный (межэтажный) трубопровод и трубопровод первого резьбового соединения обслуживает Исполнитель. Первое отключающее устройство (запорную арматуру), включая точку присоединения, внутреннюю водопроводную разводку и сантехническое оборудование, установленное в помещении, обслуживает Заказчик;

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

1.3.4. **по системе отопления:** точки первого резьбового соединения от подающих и обратных стояков общедомовой системы отопления. Транзитные стояки и отходящие от них трубопроводы первого резьбового соединения до точек присоединения обслуживает Исполнитель. Точку присоединения, запорно-регулирующую арматуру, приборы отопления и другие обогревательные элементы, установленные в помещении, обслуживает Заказчик;

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

1.3.6. **по системе автоматической пожарной сигнализации (АПС):** точка пересечения с наружной стеной помещения Заказчика (в месте ввода в помещение) кабельной линии к пожарным извещателям, установленным в помещении. Общедомовые системы и оборудование АПС до точек разграничения обслуживает Исполнитель. Кабельные линии от точек разграничения и пожарные извещатели, установленные в помещении Заказчика, обслуживает Заказчик;

1.3.7. **по системе радиовещания:** точка пересечения с наружной стеной помещения Заказчика (в месте ввода в помещение) проводов системы радиовещания. Общедомовая сеть радиодиффракции до точек разграничения обслуживается Исполнителем. Проводка, распределительные коробки и радиорозетки, расположенные в помещении Заказчика, обслуживает Заказчик.

1.4. Иные информационно-телекоммуникационные сети, не перечисленные в настоящем Договоре, в состав общего имущества не входят.

Заказчик _____ / _____
(подпись, расшифровка)

Исполнитель _____ / Пыжова О.Г.

ПЕРЕЧЕНЬ

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

Описание содержания работ (услуг)	Размер платы (руб. на 1 кв. м в месяц)
1. Управление многоквартирным домом	3,50
<p>1.1. Административно-хозяйственная деятельность; организация работы по начислению и сбору платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт помещений; заключение договора и взаимодействие с расчетно-коммунальным центром; организация приема платежей от собственников и пользователей помещений; досудебная претензионная работа (не включая судебные расходы и расходы, понесенные при осуществлении мероприятий государственного и муниципального контроля и надзора); предоставление информации, раскрытие которой является обязательной (в т.ч. поддержка и заполнение соответствующего раздела сайта Управляющей компании в сети Интернет); проведение тендеров, заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, подрядчиками, контроль выполнения их условий, расчеты с поставщиками.</p> <p>1.2. Организация годовых общих собраний собственников помещений, подготовка предложений по производству работ плановому текущему ремонту, а также по капитальному ремонту, в том числе подготовка технических заданий, расчет (сметной) стоимости ремонтов, проведение тендеров по выбору подрядных организаций.</p>	
2. Содержание общего имущества	4,46
<p>2.1. Общий технический осмотр и проверка состояния фундаментов, подвалов, стен, перекрытий и покрытий, балок (ригелей) перекрытий и покрытий, крыш, лестниц, фасадов, перегородок, полов, внутренней отделки помещений, относящихся к общему имуществу, оконного и дверного заполнения в помещениях, относящихся к общему имуществу.</p> <p>2.2. Осмотры инженерных сетей и оборудования в помещениях собственников многоквартирного дома (по согласованию с собственниками или пользователями помещений).</p> <p>2.3. Технические осмотры технологических помещений и мест общего пользования.</p> <p>2.4. Работы по подготовке Жилого дома к эксплуатации в весенне-летний период: проверка работоспособности ливневочных трубопроводов и воронок; чистка ливневой канализации, расконсервирование и ремонт поливочной системы; консервация системы центрального отопления, ремонт отмоستок.</p> <p>2.5. Работы по подготовке Жилого дома к эксплуатации в осенне-зимний период: регулировка, наладка, промывка системы отопления; испытание системы отопления и ГВС на прочность и плотность; ремонт и утепление оконных и дверных заполнений в помещениях общего пользования, консервация поливочных систем.</p> <p>2.6. Аварийное обслуживание - оперативная локализация аварийных ситуаций путем временного (на период проведения восстановительных работ) отключения аварийного участка на электрических сетях, системах водоснабжения, отопления и канализации.</p> <p>2.7. Дератизация.</p>	
3. Уборка мест общего пользования	2,10
<p>3.1. Работы по уборке мест общего пользования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - уборка площадок перед входом в подъезд; - влажная уборка входных тамбуров, вестибюлей, лифтовых холлов, лестничных клеток (площадок и маршей) первых этажей, влажная протирка входных дверей, мытье пола кабины лифта; - подметание и влажная уборка лифтовых холлов, коридоров, тамбуров, переходных лоджий, лестничных клеток (площадок и маршей) выше 1 этажа; - влажная протирка стен и дверей, плафонов и потолков кабины лифта; влажная протирка дверей, обметание стен и потолков в местах общего пользования; - обметание окон, подоконников, отопительных приборов помещений общего пользования; - влажная протирка стен, плафонов, подоконников, перил лестниц, отопительных приборов, почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств и т.п.; - мытье окон и остекления дверей в местах общего пользования. <p>3.2. Размещение и замена грязевпитывающих ковров в тамбурах первых этажей.</p>	
4. Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов	3,56
Вывоз и утилизация (захоронение) твердых бытовых отходов и крупногабаритных отходов	
5. Текущий ремонт общего имущества	2,00
<p>5.1. Плановый ремонт по утвержденной общим собранием смете.</p> <p>5.2. Аварийный ремонт общего имущества, срочная внеплановая замена узлов, деталей и агрегатов и т.д.</p>	
6. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка придомовой территории	2,20
<p>6.1. В холодный период:</p> <ul style="list-style-type: none"> - подметание территории в дни без снегопада; - сдвигка и подметание снега при и после снегопада, а также удаление снежно-ледяных образований (наледи); - посыпка территории противогололедными материалами; - вывоз (складирование) снега; - очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок;- сбрасывание снега и льда с козырьков над входами в подъезды и крыш выступов вторых этажей. <p>6.2. В теплый период:</p> <ul style="list-style-type: none"> - подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см, частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см; - поливка тротуаров и проезжей части в жаркую погоду (при температуре 25 градусов Цельсия и выше); - уборка газонов, поливка газонов и зеленых насаждений при отсутствии осадков; 	

- выкашивание газонов; - очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок; - промывка урн.	
7. Очистка мусоропроводов	1,09
Удаление мусора из мусоросборных камер, их очистка и влажная уборка; промывка и протирка ковшей и загрузочных клапанов; дезинфекция; ликвидация засоров мусоропровода.	
8. Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства (ПЗУ)	0,53
Техническое обслуживание переговорно-замочного устройства (автоматически запирающегося устройства двери подъезда) и системы видеонаблюдения входных групп.	
9. Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)	0,41
Техническое обслуживание системы автоматизированной противопожарной защиты, внутреннего противопожарного водопровода (ППВ).	
10. Эксплуатация и техническое обслуживание	3,59
10.1. Техническое обслуживание оборудования индивидуальных тепловых пунктов. 10.2. Техническое обслуживание оборудования ГРЩ (в т. ч. проверка заземления и работоспособности УЗО), насосных станций, вентиляционных камер. 10.3. Техническое обслуживание объединенной диспетчерской системы (ОДС). 10.4. Техническое обслуживание системы автоматического пожаротушения (АПТ). 10.5. Техническое обслуживание оборудования систем вентиляции и дымоудаления. 10.6. Эксплуатация и техническое обслуживание общедомовых приборов учета тепловой и электрической энергии, горячей и холодной воды. 10.7. Проверка исправности и работоспособности оборудования индивидуальных тепловых пунктов, систем вентиляции и дымоудаления, систем отопления и горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения, устранение неисправностей, не требующих дорогостоящего ремонта или замены оборудования; восстановление герметичности участков трубопроводов. 10.8. Контроль состояния, проверка исправности и работоспособности электро- и радиооборудования, силовых и осветительных установок. 10.9. Утилизация люминесцентных (ртутьсодержащих) ламп. 10.10. Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода.	
11. Содержание и ремонт лифтов	1,80
Техническое обслуживание и ремонт лифтов; ежегодное техническое освидетельствование, страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта.	
12. Диспетчерское обслуживание	3,70
12.1. Прием и регистрация заявок жильцов в журнале и осуществление контроля за их выполнением; прием и распределение сообщений об аварийных ситуациях в помещениях многоквартирного дома и иных заявок и сообщений. 12.2. Контроль за работой инженерного оборудования: лифтов, в том числе диспетчерская связь с кабинами; систем отопления и горячего и холодного водоснабжения; тепловых пунктов; электрощитовых, дежурного освещения лестничных клеток, подъездов и дворовых территорий; кодовых запирающих устройств. Регистрация параметров работы инженерного оборудования и систем в журналах.	

Услуги Исполнителя с иным порядком расчета

Печать и доставка платежных документов (квитанций) без запечатывания в конверты	13 руб. за 1 лицевой счет в месяц
Опломбирование прибора учета горячей воды (при заключении договора и в дальнейшем – по заявке потребителя)	250,00 рублей за прибор учета
Опломбирование прибора учета холодной воды (при заключении договора и в дальнейшем – по заявке потребителя)	250,00 рублей за прибор учета
Плата за повторное подключение электрической энергии ¹ (по заявке потребителя после выполнения требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг)	3 000,00 рублей за подключение
Плата за подключение горячей воды (по заявке потребителя после выполнения требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг) ²	3 000,00 рублей за подключение
Радиооповещение и трансляция речевых и управляющих сигналов региональной автоматизированной системы оповещения Санкт-Петербурга (оповещение и информирование населения о чрезвычайных ситуациях)	46 руб. за 1 радиоточку

Коммунальные услуги

Коммунальная услуга	Ресурсоснабжающая организация	Нормативный правовой акт, устанавливающий тариф	Единица измерения	Тариф	
				До 30.06.2013	С 01.07.2013 до 31.12.2013
Отопление	ГУП «ТЭК СПб»	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2012 N 589-р	Руб./ГКал	1175,00	1351,25

¹ Взимается при повторном подключении, если ранее в отношении потребителя было введено ограничение и (или) прекращение предоставления коммунальных услуг по основаниям, предусмотренным Правилами предоставления коммунальных услуг.

² Взимается при повторном подключении, если ранее в отношении потребителя было введено ограничение и (или) прекращение предоставления коммунальных услуг по основаниям, предусмотренным Правилами предоставления коммунальных услуг.

Горячее водоснабжение	ГУП «ТЭК СПб»	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2012 N 589-р	Руб./ГКал	1175,00	1351,25
Холодное водоснабжение	ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 30.11.2012 N 422-р	Руб./м куб.	17,72	20,38
Водоотведение	ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 30.11.2012 N 422-р	Руб./м куб.	17,72	20,38
Электроснабжение	ОАО «Петербургская сбытовая компания»	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2012 N 559-р	Руб./кВт.ч	Одноставочный: 2,08 Дифференцированный по двум зонам суток: 2,09 (пиковая) и 1,27 (ночная) Дифференцированный по трем зонам суток: 2,13 (пиковая), 2,08 (полупиковая), 1,27 (ночная)	Одноставочный: 2,37 Дифференцированный по двум зонам суток: 2,39 (пиковая) и 1,44 (ночная) Дифференцированный по трем зонам суток: 2,41 (пиковая), 2,37 (полупиковая), 1,44 (ночная)

Заказчик

_____/_____
(подпись, расшифровка)

Исполнитель

_____/ Пыжова О.Г.

**Правила
пользования помещениями и общим имуществом в МКД**

1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.3. размещение в жилом помещении промышленного производства не допускается;

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

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

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

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

2.2. Собственники помещений обязаны:

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Последствия недопуска Исполнителя в помещение.

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

2.5.2. В случае недопуска Исполнителя в помещение для проверки состояния и показаний приборов учета Исполнитель вправе производить определение размера платы за поставленные в помещение коммунальные услуги расчетным путем.

2.5.3. В случае недопуска Исполнителя в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутреннего оборудования помещений, выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков, ответственность за состояние находящегося в помещении собственника общего имущества возлагается на последнего.

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

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

- любые изменения в системах отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, перенос нагревательных приборов;
- устройство вновь и переустройство существующих туалетов, ванных комнат, вентиляционных каналов;
- прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

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

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

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

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

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

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

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

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

- предоставить Исполнителю график проведения ремонтных работ с указанием в т.ч. времени проведения шумных работ, а также копию договора на вывоз и утилизацию строительного мусора со специализированной организацией (в случае, если такой договор не заключен Заказчиком с Исполнителем);
- предоставить Исполнителю копии специальных разрешений (допусков) привлекаемых подрядных организаций на работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства;
- предоставить Исполнителю заявление собственника о назначении лица, уполномоченного представлять его интересы при производстве ремонтных работ в помещении, а также список лиц, допущенных к производству работ. Отдельно определить лиц (с указанием контактных телефонов), ответственных при производстве работ за соблюдение техники безопасности и охраны труда, пожарной безопасности, электробезопасности, санитарных норм;
- заключить с Исполнителем договор на осуществление технического надзора при выполнении строительных работ, с обязательным оформлением актов освидетельствования скрытых работ и ответственных конструкций между собственником помещения, подрядной организацией и Исполнителем (если это применимо к видам работ, планируемых к выполнению в Помещении);
- оборудовать и оснастить помещение Заказчика следующим: средствами первичного пожаротушения (огнетушителями) согласно требованиям пожарной безопасности; электрощитом с узлом учета электроэнергии для временных строительных нужд (в случае отсутствия такового в помещении); санитарным блоком (умывальник, унитаз, бак для сбора пищевых отходов); емкостью для сбора жидких производственных отходов (не менее 50 литров); медицинской аптечкой с набором медикаментов для оказания первой медицинской помощи.

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

2.6.7. В ходе выполнения ремонтных работ собственник помещения обязан:

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

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

- акты освидетельствования скрытых работ по всем видам работ, подлежащих закрытию;
- акты гидравлических испытаний систем горячего и холодного водоснабжения (для работ в системе водоснабжения);
- акт гидравлических испытаний (пролива) хозяйственно-бытовой канализации помещения (для работ в системе канализации);
- акты гидравлических испытаний трубопроводов системы холодоснабжения (для работ в системе вентиляции кондиционирования);
- акты гидравлических испытаний трубопроводов и отопительных приборов системы отопления (для работ в системе отопления);
- акты гидравлических испытаний трубопроводов системы обогрева полов (для работ по устройству обогрева полов);

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

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

- титульный лист проекта с указанием адреса помещения и наименования проекта переустройства инженерных систем и/или перепланировки квартиры;
- пояснительная записка к проекту;
- чертежи формата А3 планов с привязкой по месту с отметкой подрядной организации о соответствии выполненных работ проектным решениям;
- чертежи формата А3 (А4) фрагментов и выносов узлов, соединений, принципиальные схемы систем с отметкой подрядной организации о соответствии выполненных работ проектным;
- акты освидетельствования скрытых работ;
- акты гидравлических испытаний (при необходимости);
- акты испытаний и измерений электрооборудования (при необходимости);
- сертификаты соответствия на оборудование и используемые материалы (при необходимости);
- информационное письмо с точным указанием названия, адреса и телефона фирмы - производителя работ и гарантийным сроком на произведенные работы;
- копии специальных разрешений (допусков) привлекаемых подрядных организаций на работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (если не предоставлялись ранее);
- копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации на установленное оборудование и системы на русском языке (в отношении оборудования, установленного на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу МКД).

Исполнительная документация передается Исполнителю в сброшюрованном виде, в двух экземплярах, один из которых после проверки правильности и достоверности ее составления, заверенный подписью Исполнителя, возвращается собственнику помещения, второй, заверенный подписью собственника, - остается у Исполнителя.

2.7. После окончания работ по перепланировке или переустройству собственник помещения обязан:

2.7.1. предъявить результат выполненных работ Государственному пожарному надзору и получить справку (заключение), подтверждающую соответствие выполненных работ требованиям пожарной безопасности;

2.7.2. предъявить результат выполненных работ Исполнителю на предмет оценки соответствия выполненных в помещении работ установленным требованиям;

2.7.3. в установленном порядке оформить акт ввода помещения в эксплуатацию в Межведомственной комиссии соответствующего района;

2.7.4. обратиться в проектно-инвентаризационное бюро соответствующего района для внесения изменений в технический паспорт помещения по факту проведенной перепланировки или переустройства;

2.7.5. произвести внесение изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество;

2.7.6. представить Исполнителю копию акта МВК о вводе помещения в эксплуатацию, а также копию свидетельства о государственной регистрации права.

3. Места общего пользования МКД

3.1. Места общего пользования МКД используются для обеспечения собственников и пользователей помещений теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены.

3.2. К местам общего пользования относятся: лестницы, тамбуры, вестибюли, лифтовые холлы, коридоры, переходные лоджии.

3.3. Собственники и пользователи помещений обязаны бережно относиться к местам общего пользования и расположенному в них инженерному оборудованию, коммуникациям, не допускать их порчи или загрязнения, соблюдать чистоту и порядок.

3.4. В местах общего пользования **запрещается:**

3.4.1. снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации;

3.4.2. устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей в отступление от проекта из жилых и нежилых помещений в общие коридоры и вестибюли, если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации граждан из соседних помещений;

3.4.3. производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, системы дымоудаления, системы оповещения о пожаре и управления эвакуацией). Уменьшение зоны действия автоматических пожарных извещателей в результате перепланировки или переустройства допускается только при дополнительной защите индивидуальными пожарными извещателями объемов помещений, исключенных из зоны действия указанных выше автоматических установок;

3.4.4. менять замки на входных дверях подъездов, технологических помещений, технических чердаков и других, устанавливать дополнительные двери, решетки (в том числе не препятствующие свободной эвакуации людей и не ухудшающие условия эвакуации из соседних квартир), возводить стены и иные преграды без согласования с Исполнителем;

3.4.5. остеклять балконы и лоджии, ведущие к незадымляемым лестничным клеткам;

3.4.6. размещать киоски, ларьки, устраивать кладовые (чуланы) и т.п.;

3.4.7. размещать бытовые вещи, мебель, оборудование, инвентарь, горючие материалы, другие предметы, складировать бытовой и строительный мусор;

3.4.8. загромождать двери, люки, выходы на незадымляемые лестничные клетки, входы на технические этажи, в машинные отделения и другие технологические помещения, выходы на кровлю, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю;

3.4.9. открывать для проветривания этажные клапаны дымоудаления;

3.4.10. без оснований для этого нажимать кнопки систем автоматической противопожарной защиты (ручные извещатели), что может привести к срабатыванию системы пожаротушения и (или) необоснованному вызову пожарного расчета;

3.4.11. курить и употреблять алкогольные, токсические и наркотические вещества;

3.4.12. развешивать на дверях, стенах и других не предназначенных для этого поверхностях объявления, газеты, рисунки и прочее, а также делать надписи, наносить графические изображения и т.д.

3.5. Порядок производства погрузо-разгрузочных работ.

3.5.1. Проведение погрузочно-разгрузочных работ осуществляется силами и за счет средств собственников помещений с 9.00 до 21.00 часов.

3.5.2. Обязанности собственника помещения при проведении погрузочно-разгрузочных работ:

а) подать письменную заявку в диспетчерскую службу не позднее, чем за сутки до начала планируемых работ с указанием:

- адреса помещения собственника;

- ФИО и телефона заявителя;

- планируемой даты и времени проведения работ;

- видов перемещаемого груза (сыпучие, несипучие, листовая, длинномерный материал, металлоконструкции, оборудование и т.д.);

- габаритов, веса отдельной упаковки или единицы груза, общего веса.

б) перемещение грузов по горизонтальной поверхности и в вертикальном направлении производится вручную и (или) с применением грузовых тележек, оборудованных пневматическими колесами. Применение гидравлических тележек не допускается;

в) сыпучие грузы, упакованные в штучную тару изготовителя, должны быть дополнительно упакованы (обернуты) в полиэтиленовые пакеты или пленку во избежание их рассыпания из поврежденной тары; мусор должен быть упакован в мешки или иной упаковочный материал;

г) вертикальное перемещение грузов между этажами осуществляется по незадымляемой лестнице;

д) при перемещениях длинномерных грузов принять меры, не допускающие повреждения отделки и ограждающих конструкций на путях производства работ;

е) обеспечить уборку мест общего пользования после завершения работ, приводя территорию на путях перемещения грузов в состояние, предшествующее началу проведения работ;

ж) пользование лифтом при вертикальном перемещении грузов допускается с учетом ограничений по грузоподъемности и габаритов лифта.

3.5.3. Собственник помещения обеспечивает сопровождение погрузо-разгрузочных работ на всем пути от дверей своего помещения до выхода за пределы придомовой территории, не допуская причинения вреда общему имуществу МКД, находящемуся в зоне производства работ.

3.5.4. Вывоз строительного мусора производится каждым собственником в индивидуальном порядке. При этом собственник помещения обязан обеспечить уборку территории в зоне погрузки мусора в транспортное средство перевозчика после окончания погрузочных работ.

4. Технологические помещения, крыша

4.1. К технологическим помещениям МКД относятся: помещения для разводки технических коммуникаций, для ввода электрокабеля, для хранения люминесцентных ламп, венткамеры, индивидуальные тепловые пункты (ИТП), водомерные узлы, насосные станции, кладовые уборочного инвентаря, мусоросборные камеры, электрощитовые, машинные помещения лифтов, технические помещения, помещения пожарного поста, дежурного по подъезду, консьержные, помещения ТСЖ.

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

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

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

5. Фасады МКД

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

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

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

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

- изменение глубины откосов, архитектурных профилей проемов, закладка проемов при сохранении архитектурных контуров, устройство ложных окон, разделение проемов на части;

- изменение расположения окон и дверей в проеме по отношению к плоскости фасада, устройство витрин и входов, выступающих за плоскость фасада;

- произвольное изменение цветового решения, рисунка и толщины переплетов и других элементов устройства и оборудования окон и витрин, не соответствующее общему архитектурному решению фасада;
- некачественное решение швов между оконными, дверными коробками и проемами, ухудшающее внешний вид фасада;
- произвольное изменение прозрачности, окраска и покрытие декоративными пленками поверхностей остекления, замена остекления стеклоблоками, некачественное устройство остекления, ведущее к запотеванию поверхности и образованию конденсата;
- фрагментарная окраска или облицовка отдельных участков фасада;
- окраска поверхностей, облицованных камнем;
- повреждение поверхностей и отделки;
- изменение характеристик элементов устройства и оборудования, установленных проектной документацией.

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

5.6. Требования к установке наружных блоков кондиционирования и вентиляции.

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

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

5.6.3. Размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции допускается:

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

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

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

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

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

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

6. Трубопроводные инженерные системы

6.1. Собственники и пользователи помещений несут ответственность за сохранность и работоспособность трубопроводов, запорных устройств и иной арматуры, оборудования, сантехнических приборов, установленных в трубопроводных общедомовых системах (центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение), расположенных внутри помещения в границах своей зоны эксплуатационной ответственности.

6.2. Демонтаж и замена индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды, запорной арматуры, обогревательных элементов, регуляторов давления и другого оборудования, установленного на трубопроводных системах допускается исключительно по предварительному письменному согласованию с Исполнителем.

6.3. Любое переустройство трубопроводных систем в помещениях допускается исключительно с соблюдением требований п. 2.6 настоящих Правил.

6.4. Собственники помещений **обязаны**:

6.4.1. оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок; не допускать поломок установленных в помещении санитарных приборов и арматуры;

6.4.2. оберегать трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин и иных повреждений трубопроводов;

6.4.3. систематически контролировать состояние трубопроводов и немедленно сообщать Исполнителю обо всех неисправностях трубопроводных систем;

6.4.4. не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;

6.4.5. обеспечить сохранность пломб принятых Исполнителем в эксплуатацию индивидуальных приборов учета горячей и холодной воды;

6.4.6. обеспечить сохранность пломб на запорных устройствах, устанавливаемых Исполнителем в случаях приостановления предоставления коммунальных услуг.

6.5. Собственники и пользователи помещений в МКД **извещаются и предупреждаются**, что:

6.5.1. система отопления МКД сбалансирована и отрегулирована до предусмотренного проектом состояния, соответственно, любое вмешательство в систему отопления влечет за собой разбалансировку системы, требующую дополнительных работ по ее регулировке до предусмотренных проектом параметров, в том числе с участием специализированных организаций, а также ресурсоснабжающей и (или) теплосетевой организаций;

6.5.2. отдельные вмешательства в систему отопления требуют последующих испытаний системы на прочность и плотность;

6.5.3. отдельные вмешательства в систему отопления требуют последующей промывки системы;

6.5.4. в случае отсутствия согласования Исполнителя на вмешательство собственника помещения в систему отопления все расходы Исполнителя по проведению компенсирующих мероприятий (испытаний, наладки, регулировки и т.д.) подлежат возмещению данным собственником;

6.5.5. несанкционированное вмешательство собственников и пользователей в систему отопления может иметь последствием утрату гарантийных обязательств застройщика, подрядчиков, осуществивших капитальный или текущий ремонт, на данную систему в целом.

6.6. Собственникам и пользователям помещений **запрещается:**

6.6.1. производить слив теплоносителя из системы отопления;

6.6.2. самовольно демонтировать обогревающие элементы (радиаторы отопления), полотенцесушители и другое оборудование, предусмотренное проектной документацией;

6.6.3. самовольно увеличивать поверхности нагрева или количество отопительных приборов, устанавливать дополнительные полотенцесушители свыше количества, предусмотренного проектной документацией;

6.6.4. производить подключение системы теплых полов к системе отопления или горячего водоснабжения, использовать системы для дополнительного не предусмотренного проектом обогрева помещений;

6.6.5. самовольно устанавливать регулирующую и запорную арматуру в системе отопления, а также на стояковых трубопроводах систем горячего и холодного водоснабжения;

6.6.6. осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования системы отопления и совершать иные действия, в результате которых в помещении будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

6.6.7. зашивать стояки систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения несъемной конструкцией (коробом или иной конструкцией, в том числе монолитной);

6.6.8. уменьшать сечение стояков отопления, горячего и холодного водоснабжения;

6.6.9. выносить сети и приборы центрального отопления на лоджии или балконы;

6.6.10. сбрасывать в системы водоотведения МКД песок, наполнитель для кошачьего туалета, строительный мусор (в т.ч. остатки цемента, гипса, асбеста, мела и т.п.), тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, легковоспламеняющиеся жидкости, кислоты и другие вещества, которые могут засорять трубопроводы, колодцы, решетки или отлагаться на стенках трубопроводов, колодцев и других сооружений систем канализации, оказывать разрушающее воздействие на материал трубопроводов, оборудования и других сооружений систем канализации, образовывать в канализационных сетях и сооружениях пожаровзрывоопасные и токсичные газопаровоздушные смеси;

6.6.11. красить пластмассовые (полиэтиленовые, полипропиленовые) трубы или привязывать к ним веревки;

6.6.12. применять металлические щетки для очистки наружной поверхности полипропиленовых трубопроводов;

6.6.13. при засорах пластмассовых (полиэтиленовых, полипропиленовых) канализационных труб пользоваться стальной проволокой (пластмассовые трубопроводы допускается прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом);

6.6.14. пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети.

6.7. Устранение конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер трубопроводы рекомендуется утеплять и гидроизолировать.

7. Системы электроснабжения, радиовещания, противопожарной защиты, домофонизации

7.1. Собственники и пользователи помещений в МКД несут ответственность за сохранность и работоспособность оборудования и сетей электроснабжения, радиовещания, противопожарной защиты, домофонизации, расположенных внутри помещения в границах своей зоны эксплуатационной ответственности.

7.2. **Требования к эксплуатации электрических плит.**

7.2.1. Собственники и пользователи помещений в МКД осуществляют самостоятельную эксплуатацию электроплит, а также внутриквартирных линий питания электроплит, включая аппараты защиты и штпсельные соединения для подключения электроплит.

7.2.2. Электрические плиты должны присоединяться к электрической сети с помощью специального штпсельного соединения с заземляющим контактом.

7.2.3. Техническое обслуживание электроплит должно осуществляться собственником помещения один раз в год, при этом проводятся:

- измерение потенциала между корпусом электроплиты и заземленным сантехническим оборудованием кухни;
- измерение величины сопротивления изоляции электроплиты и питающего кабеля в нагретом состоянии (испытания кабеля осуществляются вместе со штпсельной вилкой);
- проверка работы переключателей мощности конфорок и жарочного шкафа;
- осмотр ошиновки и проводов, подтяжка креплений.

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

7.3. Собственникам помещений **запрещается:**

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

7.3.2. изменять схему электроснабжения;

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

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

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

7.3.6. устанавливать дополнительные электронагревательные приборы в ванных комнатах (теплые полы, бойлеры и пр.) без согласования с Исполнителем;

7.3.7. использовать электрические плиты для обогрева помещений;

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

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

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

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

8. Система вентиляции

8.1. Жилые помещения снабжены приточно-вытяжной вентиляцией с естественным побуждением. Поступление наружного воздуха в помещения осуществляется через окна с вентиляционными клапанами, а также обеспечивается устройствами «микропроветривания» в оконных рамах. Удаление воздуха из жилых помещений производится через унифицированные вентблоки для кухонь, ванных комнат и санузлов.

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

8.3. Устройство вентиляционных систем во встроенных нежилых помещениях осуществляется их собственниками по отдельным проектам, выполненным с учетом требований п. 2.6 и 2.7 настоящих Правил. Обслуживание вентиляционных систем во встроенных нежилых помещениях осуществляется их собственниками или специализированными организациями в соответствии с рекомендациями проектных и подрядных компаний.

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

9. Мусоропровод

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

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

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

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

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

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

10. Лифты

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2.1. перегружать кабину лифта;

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

10.2.3. пользоваться лифтом детям дошкольного возраста без сопровождения взрослых;

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

10.2.5. открывать ручную двери кабины и шахты;

10.2.6. осуществлять перевозку любых грузов в пассажирских лифтах грузоподъёмностью 400 кг;

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

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

11. Земельный участок и элементы благоустройства

11.1. Собственники и пользователи помещений в МКД обязаны:

11.1.1. бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, использовать земельный участок, на котором расположен МКД, без ущерба для других граждан;

11.1.2. осуществлять движение транспортных средств на придомовой территории со скоростью не более 10 км в час;

11.1.3. соблюдать правила движения на придомовой территории, не допуская повреждения бордюров, газонов, малых архитектурных форм, иного имущества МКД, обеспечивая безопасность граждан;

11.1.4. не производить ремонт, техническое обслуживание, помывку транспортных средств на придомовой территории;

11.1.5. хранить транспортное средство в гараже или на специально оборудованной автостоянке за пределами придомовой территории в случае длительного отсутствия владельца транспортного средства (отпуск, командировка и т.д.).

11.2. Выгул домашних животных осуществляется за пределами придомовой территории (за исключением случая, когда специальная площадка для выгула домашних животных оборудована на придомовой территории на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД).

11.3. Владельцы домашних животных (либо лица, осуществляющие их выгул) обязаны соблюдать меры по недопущению загрязнения мест общего пользования и придомовой территории экскрементами домашних животных, а в случае возникновения загрязнения незамедлительно произвести уборку мест общего пользования и придомовой территории.

11.4. Владельцы собак (либо лица, осуществляющие их выгул) обязаны их выводить (проводить) от дверей помещений и до выхода за пределы придомовой территории только на коротком поводке и в наморднике. Допускается выводить (проводить) собак декоративных пород (имеющих высоту в холке менее 40 см) без намордников.

11.5. Собственникам и пользователям помещений в МКД **запрещается**:

- 11.5.1. самостоятельное строительство мелких дворовых построек (гаражей, оград и др.);
- 11.5.2. сброс или складирование (в т. ч. временное) металлического лома, бытового, крупногабаритного, строительного и иного мусора на придомовой территории где-либо, кроме специально установленных для этих целей мусоросборников и контейнеров; выливание на придомовую территорию жидких бытовых отходов, выбрасывание шлака, золы, пищевых и других отходов;
- 11.5.3. складирование любых материалов на озелененных территориях;
- 11.5.4. сжигание и закапывание всех видов отходов на земельном участке, на котором находится МКД;
- 11.5.5. парковка транспортных средств на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарного оборудования и иных местах, не предназначенных для этой цели;
- 11.5.6. вывешивание белья, одежды, ковров и прочих предметов на земельном участке, на котором расположен МКД;
- 11.5.7. осуществлять выгул домашних животных в непредназначенных для этого местах, в том числе на придомовой территории, прилегающих газонах, детской площадке.

12. Действия собственников помещений в аварийных ситуациях

12.1. В случае аварии инженерных сетей (прорыв стояков или внутренней разводки горячего, холодного водоснабжения, системы центрального отопления, канализации, а так же неисправности в системе электроснабжения) необходимо немедленно сообщить об этом в диспетчерскую службу Исполнителя.

12.2. До прибытия персонала Исполнителя собственнику следует предпринять следующие действия:

12.2.1. При протечке (прорыве) системы горячего или холодного водоснабжения:

- перекрыть первый запорный кран на отводе от стояка горячего или холодного водоснабжения;
- принять оперативные меры по сбору и удалению воды с пола помещения, не допуская протечек воды в нижерасположенные помещения.

12.2.2. При обнаружении протекания воды в помещения извне:

- применить все возможные средства для нераспространения возникшей протечки в нижерасположенные помещения (под местами протеканий поставить имеющиеся емкости, укрыть личное имущество непромокаемым материалом, принять оперативные меры по сбору и удалению воды с пола помещения);
- принять возможные меры к установлению источника образовавшейся протечки.

12.2.3. При засоре канализационной системы помещения:

- немедленно прекратить подачу воды и пользование сантехническим оборудованием (раковина, унитаз), присоединенного к засорившемуся участку;
- по мере возможности попытаться прочистить засорившийся участок вантузом или бытовым гибким сантехническим тросом.

12.2.4. При отключении или иной аварии электросети в помещении собственника:

- установить, повреждение произошло в электросети помещения собственника, либо авария в общедомовых сетях;
- в случае отключения участка электросети, находящегося внутри помещения собственника, необходимо проверить срабатывание автоматические выключатели или устройства защитного отключения в электрощите помещения;
- в случае срабатывания автоматического выключателя отключить все электроприборы, включить автоматический выключатель и поочередно включить электроприборы.

12.2.5. При протечке (прорыве) трубопровода системы отопления или отопительного прибора:

- в случае протечки отопительного прибора перекрыть запорные и регулирующие краны на отопительном приборе;
- в случае протечки теплоносителя на стояках и трубопроводах системы отопления предпринять возможные меры, исключающие затопление помещений нижних этажей.

12.3. При обнаружении возгорания или пожаре:

- в случае обнаружения возгорания необходимо привести в действие ручные пожарные извещатели (открыть крышку, нажать кнопку), установленные в тамбурах лифтовых холлов (при выходе на балкон) на жилых этажах и по путям эвакуации во встроенных помещениях;
- немедленно сообщить о возгорании в диспетчерскую службу Исполнителя или в пожарную охрану по телефону «01», известить о пожаре соседей;
- если очаг возгорания незначителен - принять меры по его тушению подручными средствами (плотной мокрой тканью, водой от пожарных кранов);
- при опасности поражения электрическим током отключить электроэнергию в помещении;
- если ликвидировать очаг пожара своими силами не представляется возможным, немедленно покинуть место возгорания;
- эвакуацию производить только по незадымляемым лестничным маршам, в том числе балконам. Во всех случаях пользоваться лифтами запрещается.

12.4. Если аварийная ситуация возникла в результате небрежного обращения с общедомовыми инженерными системами, либо в результате нарушения настоящих Правил, либо на сетях, за которые несет ответственность собственник помещения, все негативные последствия и восстановление работоспособности поврежденной системы производятся за счет виновника аварии.

13. Ответственность за несоблюдение настоящих Правил

13.1. Исполнение собственниками и пользователями помещений в МКД обязанностей, предусмотренных настоящими Правилами обеспечивается штрафными неустойками, приведенными ниже.

13.2. Собственник или пользователь помещения обязан оплатить штрафную неустойку в размере 1 000 (одна тысяча) рублей в случаях:

- 13.2.1. несоблюдения ограничений в отношении мест общего пользования, предусмотренных подп. 3.4.1, 3.4.2, 3.4.4, 3.4.5, 3.4.6, 3.4.8, 3.4.11, 3.4.12 настоящих Правил;
- 13.2.2. нарушения порядка проведения погрузо-разгрузочных работ в части подп. в), д) п. 3.5.2 настоящих Правил;
- 13.2.3. осуществления регулирования внутриквартирного оборудования, указанного в подп. 6.6.6 настоящих Правил;
- 13.2.4. нарушения запретов при пользовании лифтами, предусмотренных п. 10.2 настоящих Правил;
- 13.2.5. нарушения правил пользования земельным участком, предусмотренных п. 11.3 и подп. 11.5.6, 11.5.7 настоящих Правил.

- 13.3. Собственник или пользователь помещения обязан оплатить штрафную неустойку в размере 5 000 (пять тысяч) рублей в случаях:
- 13.5.1. нарушения требований к согласованию работ по перепланировке, переустройству, реконструкции помещений, предусмотренных подп. 2.6.4 настоящих Правил;
 - 13.5.2. непредоставления или предоставления в неполном объеме документации, предусмотренной подп. 2.6.9, подп. 2.7.6 настоящих Правил;
 - 13.5.3. несоблюдения ограничений в отношении мест общего пользования, предусмотренных подп. 3.4.7, 3.4.3 настоящих Правил;
 - 13.5.4. нарушения правил соблюдения чистоты и порядка на территории МКД и придомовой территории, перечисленных в п. 3.4.7, подп. е) п. 3.5.2, п. 3.5.4, 11.5.2, 11.5.3, 11.5.4 настоящих Правил;
 - 13.5.5. производства работ на трубопроводных инженерных системах без предварительного согласования, предусмотренного п. 6.2 настоящих Правил;
 - 13.5.6. нарушения целостности пломб в нарушение подп. 6.4.5, 6.4.6, 7.3.4 настоящих Правил;
 - 13.5.7. сбрасывания в систему водоотведения (канализацию) веществ, перечисленных в подп. 6.6.10 настоящих Правил;
 - 13.5.8. несоблюдения требований к системе вентиляции, указанных в п. 8.4 настоящих Правил;
 - 13.5.9. нарушения целостности и герметичности ствола мусоропровода в нарушение п. 9.4 настоящих Правил;
 - 13.5.10. нарушения правил пользования земельным участком, предусмотренных подп. 11.1.3, 11.1.4, 11.5.5 настоящих Правил.
- 13.4. Собственник или пользователь помещения обязан оплатить штрафную неустойку в размере 10 000 (десять тысяч) рублей в случаях:
- 13.4.1. несоблюдения ограничений в отношении мест общего пользования, предусмотренных подп. 3.4.10 настоящих Правил;
 - 13.4.2. самовольного, в нарушение п. 5.3 настоящих Правил, изменения внешнего облика фасадов;
 - 13.4.3. несоблюдения требований о содержании входов в помещение в исправном состоянии в нарушение п. 5.7 настоящих Правил;
 - 13.4.4. несоблюдения ограничений в отношении трубопроводных инженерных систем, предусмотренных подп. 6.6.1, 6.6.2, 6.6.3, 6.6.4, 6.6.5, 6.6.7, 6.6.8, 6.6.9 настоящих Правил;
 - 13.4.5. несоблюдения ограничений в отношении систем электроснабжения, предусмотренных подп. 7.3.1, 7.3.3, , 7.3.5, 7.3.6, 7.3.8, 7.3.9 настоящих Правил;
 - 13.4.6. нарушения правил пользования земельным участком, предусмотренных подп. 11.5.1 настоящих Правил.
- 13.5. Исполнитель вправе не начислять и не взыскивать штрафные неустойки, предусмотренные настоящими Правилами, если нарушение произведено собственником или пользователем помещения впервые и не причинило вреда общему имуществу МКД или имущественным интересам Исполнителя (например, стало причиной привлечения Исполнителя к административной ответственности).
- 13.6. Помимо штрафных неустоек, предусмотренных настоящими Правилами, собственник или пользователь помещения обязан возместить Исполнителю убытки, причиненные нарушением Правил, включая (но не ограничиваясь): возместить суммы административных штрафов, наложенных на Исполнителя контролирующими органами, оплатить расходы в связи с ложным вызовом пожарного расчета, компенсировать расходы Исполнителя по устранению последствий нарушений – приведению имущества в первоначальный вид, уборке помещений, земельного участка, восстановлению, реконструкции, ремонту, наладке, промывке, испытаниям инженерных систем и оборудования, проведению экспертных обследований, испытаний и выдаче заключений, составлению сметных расчетов и выполнению иных работ (услуг), которые потребуются для восстановления прежнего (проектного) состояния общего имущества, а также иные расходы, возникшие у Исполнителя в связи с нарушениями собственниками и пользователями помещений в МКД настоящих Правил.

Заказчик _____ / _____
(подпись, расшифровка)

Исполнитель _____ / Пыжова О.Г.

АКТ
о показаниях индивидуальных приборов учета

« ____ » _____ 2013 года

г. Санкт-Петербург

Мы, нижеподписавшиеся:

Представитель **Исполнителя** Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Академ-Парк» - Главный инженер многоквартирного дома Макаров Геннадий Александрович,

Заказчик (собственник помещения) _____,

в лице представителя _____,

действующего на основании доверенности от « ____ » _____ 20 ____ № _____,

произвели осмотр индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, установленных в жилом (нежилом) помещении № 1, находящемся в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бутлерова, д. 11, корп. __, и составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В помещениях Заказчика установлены следующие индивидуальные приборы учета:

Тип прибора	Дата установки прибора	Номер прибора	Место установки прибора	Дата опломбирования прибора	Срок проведения очередной проверки	Показания прибора учета на дату акта
<i>Электроснабжение</i>						
<i>Холодное водоснабжение</i>						
<i>Горячее водоснабжение</i>						

2. Индивидуальные приборы учета, установленные в помещении Заказчика, находятся в исправном состоянии.

3. Исполнитель в присутствии Заказчика произвел опломбировку приборов учета горячей и холодной воды. Прибор учета электрической энергии имеет пломбу гарантирующего поставщика – ОАО «Петербургская бытовая компания».

4. Исполнитель подтверждает, что индивидуальные приборы учета пригодны для определения количества предоставляемых в помещение Заказчика коммунальных услуг и могут быть использованы для расчёта размера платы за них в установленном порядке.

5. Заказчик принимает ответственность за сохранность пломб, установленных Исполнителем и гарантирующим поставщиком – ОАО «Петербургская бытовая компания» (на приборе учета электрической энергии).

Главный инженер многоквартирного дома _____

_____ / Г.А. Макаров

Заказчик (собственник помещения) _____

_____ / _____