

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом по адресу:
Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Южно-Приморский, проспект Патриотов, дом 35, строение 1

г. Санкт-Петербург

« ____ » _____ 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Приморский город», ОГРН 1089847230770, ИНН 7807335777, лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 078000320 выдана 25.06.2015 года Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице исполнительного директора Пэй Ин, действующего на основании Устава, а также Решения № 1 от 03.07.2023 единственного собственника помещений многоквартирного дома по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Южно-Приморский, проспект Патриотов, дом 35, строение 1, с одной Стороны и

Гражданин(-ка) (для физических лиц – Ф.И.О., для юридических лиц – наименование юридического лица, ИНН, ОГРН) _____

дата рождения _____, место рождения _____, паспорт серия _____ № _____, выданный _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____

Гражданин(-ка) (для физических лиц – Ф.И.О., для юридических лиц – наименование юридического лица, ИНН, ОГРН) _____

дата рождения _____, место рождения _____, паспорт серия _____ № _____, выданный _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____

для юридических лиц: в лице (должность, Ф.И.О.) _____, действующего на основании _____, местонахождение: _____

являющийся собственником помещения № _____ в многоквартирном доме по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Южно-Приморский, проспект Патриотов, дом 35, строение 1, и именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой Стороны заключили настоящий договор, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и распространяют свое действие на всех нанимателей, арендаторов и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме на законных основаниях.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества

в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», Приказом Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями», и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулируемыми вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг, а также Договором.

1.3. В настоящем Договоре используются следующие термины:

Собственник – лицо, право собственности которого, на помещение (жилое, нежилое, машино-место) в многоквартирном доме, зарегистрировано в установленном порядке, либо лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

Пользователи – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, лица, пользующиеся нежилыми помещениями, на основании договоров аренды, либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома – принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, электрическое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, согласно Акту разграничения балансовой принадлежности инженерных сетей и эксплуатационной ответственности сторон за эксплуатацию и ремонт инженерных систем помещения Собственника, расположенного по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Южно-Приморский, проспект Патриотов, дом 35, строение 1.

Общая площадь жилого помещения - состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве общей собственности - на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Прилегающая территория многоквартирного дома – земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения, благоустройства и иными, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объектами, расположенными на указанном земельном участке.

Управляющая организация - юридическое лицо, осуществляющее организационные и технические мероприятия, направленные на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями в многоквартирном доме, бесперебойное предоставление коммунальных услуг, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома при соблюдении обязательных требований законодательных и нормативных актов.

Коммунальные услуги - осуществление деятельности управляющей организацией (исполнителя) по подаче потребителям (собственникам и пользователям помещений) коммунальных ресурсов с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме.

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - услуги и работы по техническому обследованию и надзору, сезонному, текущему обслуживанию и эксплуатации, санитарному содержанию и уборке общего имущества многоквартирного дома. Обеспечение работоспособности системы вентиляции и кондиционирования. Услуги и работы по содержанию многоквартирного дома также включают услуги и работы, выполняемые «специализированными» организациями, в том числе: дератизацию и дезинсекцию, очистку вентиляционных каналов, обследование контуров заземления, обслуживание автоматических систем дымоудаления и противопожарной автоматики, поверку и обслуживание общедомовых приборов учета, техническое освидетельствование и электрические измерения на лифтах и т. д.

Диспетчерское обслуживание многоквартирного дома - совокупность средств и сил, обеспечивающих, в зоне ответственности, связь по приему, регистрации и учету заявок и обращений об аварийных ситуациях и неисправностях, возникающих в процессе эксплуатации, управления и содержания многоквартирного дома, а также взаимодействие и координация работы аварийно-ремонтных служб при ликвидации аварий и устранении неисправностей

Аварийное обслуживание многоквартирного дома - круглосуточные работы по незамедлительному устранению аварийных ситуаций и неисправностей общего имущества многоквартирного дома для сохранения и восстановления условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности Собственников помещений.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за плату Управляющей организацией по заданию Собственника, предоставление иных услуг Собственнику помещения в указанном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам в соответствии с техническими регламентами, положениями стандартов и условиями настоящего договора, осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Характеристика Многоквартирного дома по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Южно-Приморский, проспект Патриотов, дом 35, строение 1 - на момент заключения Договора, указана в Разрешении на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома № 78-08-07-2023 от 24.05.2023 года.

2.4. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в отношении общего имущества многоквартирного дома и личного имущества Собственника в Помещении устанавливаются Актом разграничения балансовой принадлежности инженерных сетей и эксплуатационной ответственности сторон за эксплуатацию и ремонт инженерных систем помещения Собственника, расположенного по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Южно-Приморский, проспект Патриотов, дом 35, строение 1, который указан в Приложении № 3 к Договору.

2.5. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (Приложение № 3), а также принимаемые Сторонами Договора Правила по проведению ремонтно-строительных работ в помещении (Приложение № 4), являются неотъемлемой частью Договора и подлежат размещению на сайте Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://seatown.ru/>.

2.6. Стороны Договора признают, что они ознакомлены с вышеуказанными документами, все документы принимаются Сторонами без каких-либо замечаний и не требуют в дальнейшем их

обязательного подписания, в том числе при внесении изменений, на основании решений общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома.

2.7. Сторонами Договора устанавливаются и принимаются Правила взаимодействия собственников помещений в многоквартирном доме и Управляющей организации (Приложение № 5), которые содержат права и обязанности Сторон по настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью и носят обязательный характер, как для Управляющей организации, так и для Собственника. Правила размещаются Управляющей организацией на информационных стендах многоквартирного дома и становятся обязательными для Сторон с момента подписания настоящего Договора. Подписание Договора означает принятие Собственником и Управляющей организацией указанных Правил и не требует дополнительного их подписания.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, изложенных в Правилах взаимодействия собственников помещений в многоквартирном доме и Управляющей организации (Приложение № 5) Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

3.1.1 Ответственность Управляющей организации наступает:

- за ущерб, причиненный Собственнику в результате действий или бездействия Управляющей организации, в размере причиненного действительного ущерба;
- за нарушение сроков оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором;
- за нарушение требований к качеству предоставляемых услуг (работ).

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

3.2.1. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный Управляющей организации в результате действия или бездействия Собственника, в размере причиненного ущерба.

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

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

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

4.2. Стоимость работ и услуг по Договору определяется в соответствии с Перечнем тарифов на содержание, текущий ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги по МКД по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Южно-Приморский, проспект Патриотов, дом 35, строение 1 (Приложение № 2) к настоящему Договору. В Приложении № 2 приведены действующие на момент заключения договора тарифы и цены на услуги и работы, оказываемые Управляющей организацией по настоящему Договору.

Размер платы (стоимость работ и услуг) за жилищные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества подлежит индексации не реже одного раза в год с момента подписания настоящего договора в течение всего срока действия договора. По соглашению Сторон индексация размера платы осуществляется Управляющей организацией, следующим образом:

- при внесении изменений в Распоряжения Комитета по тарифам Санкт-Петербурга «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга» (далее - Распоряжение), увеличивающих тарифы на жилищные услуги, тарифы на содержание жилого помещения увеличиваются по следующим услугам:

Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме
Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома
Содержание и ремонт систем автоматической противопожарной защиты
Содержание и текущий ремонт систем экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или о возникновении чрезвычайных ситуаций
Содержание и ремонт лифтов

- размер платы на каждый последующий год действия договора может увеличиваться не более чем на 4%, при этом Управляющая организация самостоятельно определяет изменение стоимости по каждому виду работ и услуг из перечня работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного по следующим услугам:

Управление многоквартирным домом
Содержание общего имущества в многоквартирном доме
Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома
Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов
Содержание службы по уходу за зелеными насаждениями
Обслуживание индивидуальных тепловых пунктов
Содержание службы дежурных диспетчеров
Обслуживание системы видеонаблюдения
Обслуживание системы контроля доступа
Обслуживание системы диспетчеризации инженерного оборудования
Обслуживание системы вентиляции
Содержание службы контроля общего имущества и общественного порядка
Обслуживание системы водоподготовки

Стороны признают, что на весь период действия настоящего договора согласовали условие, устанавливающее порядок определения платы, поэтому фактическое изменение суммы платы в случаях, определяемых в установленном порядке, не является односторонним изменением условий договора о размере платы и не требует принятие дополнительного решения на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома об утверждении размера платы и внесении соответствующих изменений в Договор.

Об изменении стоимости услуг по настоящему Договору Управляющая организация уведомляет Собственника, в порядке, предусмотренном пунктами 2.7 и 9.7. настоящего Договора.

4.3. Тарифы и порядок начисления Собственнику платы за коммунальные услуги устанавливается нормативными правовыми актами компетентных органов государственной власти или местного самоуправления, устанавливающих тарифы на коммунальные услуги.

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

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

4.5. Сумма платежей Собственника по настоящему Договору не может быть меньше суммы, необходимой Управляющей организации для обеспечения содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства, а также оплаты потребляемых многоквартирным домом объемов (количества) коммунальных услуг.

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

4.7. Отсутствие платежных документов не является основанием для невнесения платы по настоящему Договору. Собственник самостоятельно обращается в Управляющую организацию за отсутствующим платежным документом, либо вправе самостоятельно обратиться за сведениями о наличии платежного документа (счета-извещения) на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://dom.gosuslugi.ru/>

4.8. Неиспользование Собственником принадлежащего ему помещения не является основанием для невнесения платы за такое помещение и коммунальные услуги.

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

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

В расчёт оплаты отдельной строкой также включаются начисленные Собственнику пени.

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

4.11. Перерасчёт Собственнику по оплате коммунальных услуг, начисления за которые осуществляются по индивидуальным приборам учёта, производится Управляющей организацией не менее одного раза в год на основании заявления Собственника и Акта о снятии показаний индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг, составленного Управляющей организацией и подписанного обеими Сторонами.

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

5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами, связанные с заключением и исполнением обязательств по договору, будут разрешаться с соблюдением обязательного претензионного порядка разрешения споров.

5.2. Разрешение всех споров, вытекающих из данного Договора, в судебном порядке осуществляется с применением Сторонами договорной подсудности (статья 32 Гражданского процессуального кодекса РФ) по месту нахождения (регистрации) Управляющей организации.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

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

Договор заключен сроком на 5 (пять) лет или до избрания в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации иного способа управления многоквартирным домом.

При выборе иного способа управления Договор действует в течение срока, установленного на Общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

6.2. Условия настоящего договора могут быть изменены в случае их утверждения на Общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. При этом настоящий Договор считается измененным или прекращенным, с даты принятия, соответствующего решения на Общем собрании собственников помещений многоквартирного дома без необходимости заключения дополнительного соглашения.

6.3. По истечении срока действия Договора, и отсутствии иных решений Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Количество сроков, на которое может продлеваться действие Договора, Сторонами не ограничивается.

7. ФОРС-МАЖОР.

7.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного и непреодолимого характера. В случае возникновения условий при которых фактические затраты Управляющей организации не позволяют предоставлять услуги и выполнять работы в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору, то Управляющая организация вправе изменить указанный стандарт после предварительного уведомления Собственника не менее чем за 10 дней до даты изменения в порядке п. 2.7. настоящего Договора. Снижение услуг и работ не может быть менее установленного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

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

8. КОНФИДЕНЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.

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

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

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

9.1. Оплата Собственником (правообладателем) помещения в многоквартирном доме, за фактически предоставленные коммунальные услуги и услуги по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества, оказываемые на основании настоящего Договора, не может быть меньше фактически понесенных Управляющей организацией расходов поставщикам

коммунальных и иных услуг соразмерно принадлежащей собственнику (правообладателю) доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме.

Фактические расходы Управляющей организации в части механизированной уборки, транспортировки и утилизации снега, а также иных услуг, прямо не предусмотренных настоящим Договором, но связанных с выполнением обязательств по настоящему договору, компенсируются Собственником (правообладателем), исходя из фактического объема оказанной услуги (пропорционально площади помещения). Компенсация фактических расходов Управляющей организации, производится путем включения, отдельной строки «вывоз снега» и т.п., в платежный документ, предоставляемый Собственнику (правообладателю).

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

9.3. Управляющая организация вправе сдавать в пользование общее имущество многоквартирного дома (фасады, места общего пользования и прочее) под размещение рекламных конструкций на многоквартирном доме, заключать от своего лица договоры с третьими лицами на сдачу в аренду рекламного места, устанавливать цену за использование рекламного места в зависимости от спроса и предложений на данную услугу, производить начисление и сбор денежных средств на свой расчетный счет.

9.4. В случае возникновения опасности для граждан, угрозы возникновения аварийной ситуации в многоквартирном доме и Помещении собственника Управляющая организация сообщает Собственнику по указанному им контактному телефону, а Собственник обязан обеспечить доступ в Помещение представителей Управляющей организации для ликвидации возникшей аварийной ситуации или причин, создающих угрозу ее возникновения.

9.5. Стороны пришли к соглашению о том, что местом исполнения настоящего Договора является адрес, по которому находится многоквартирный дом: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Южно-Приморский, проспект Патриотов, дом 35, строение 1.

9.6. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственником в соответствии с действующим законодательством, а также в случае создания - Советом многоквартирного дома из числа собственников помещений в многоквартирном доме.

9.7. Все уведомления и сообщения в рамках исполнения обязательств Сторон по настоящему договору могут быть направлены посредством электронной почты по адресам, указанным в Разделе 11 «Реквизиты сторон» настоящего договора. Стороны договорились, что письма, сообщения, уведомления, направленные посредством электронной почты, являются документацией, исходящей от Стороны по договору.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Один экземпляр передан Собственнику, один экземпляр остается в Управляющей организации.

10.2. Если одно или несколько условий настоящего Договора теряют силу вследствие изменения действующего законодательства или при принятии решения на Общем собрании собственников помещений многоквартирного дома или по иным причинам, то это не затрагивает действительности остальных его условий.

10.3. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

10.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2 Перечень тарифов на содержание, текущий ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги.

Приложение № 3 Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.

Приложение № 4 Правила по проведению ремонтно-строительных работ в помещении.

Приложение № 5 Правила взаимодействия собственников помещений в МКД и управляющей организации.

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

<p>ООО «Приморский город» 198322, Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 47, лит. А, пом.152 ИНН 7807335777, КПП 780701001 р/с 40702810118000000109 в ПАО «Банк Санкт-Петербург» г. Санкт- Петербург к/с 301018109000000000790 ОКПО 85590724 БИК 044030790</p> <p>Исполнительный директор ООО «Приморский город»</p> <p>_____ Пэй Ин</p>	<p>1. Собственник: Ф.И.О. _____ _____ Паспорт _____ (серия, номер, когда и кем выдан, код подразделения) _____ _____ Телефон _____ _____ (подпись)</p> <p>2. Собственник: Ф.И.О. _____ _____ Паспорт _____ (серия, номер, когда и кем выдан, код подразделения) _____ _____ Телефон _____ _____ (подпись)</p>
--	---

**Краткая характеристика и состав общего имущества
многоквартирного жилого дома по адресу:
Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное
образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ
Южно-Приморский, проспект Патриотов, дом 35, строение 1.**

Краткая характеристика:

Год постройки: 2023 год

Количество этажей: 9 (1-6-7-8, в том числе цокольный этаж), подвал, мезонин.

Общая площадь здания: 31243,1 кв.м.

Общая площадь жилых помещений: 15697,3 кв.м.

Общая площадь нежилых помещений: 11934,4 кв.м.

в том числе площадь технологических помещений: 950 кв.м.

Фундамент (тип и материал): свайный с железобетонным ростверком; железобетонная монолитная плита.

Материалы стен: монолитные железобетонные.

Наружные и внутренние капитальные стены: монолитные железобетонные

Перегородки: кирпичные; перегородочный бетонный камень.

Перекрытия: монолитная железобетонная плита.

Крыша: рулонная, инверсионная.

Полы: керамическая плитка, бетонные.

Проемы: оконные - металлопластиковые двухкамерные; дверные – металлические; металлопластиковые; остеклённые.

Санитарно-технические и электротехнические устройства:

- центральное отопление – от ИТП, центральная подача теплоносителя для отопления от ТЭЦ.

- водопровод – от городской центральной сети;

- электроосвещение – скрытая проводка

- радио – скрытая подводка

- телевидение – от коллективных антенн; кабельное телевидение от провайдера, видеонаблюдение.

- телефон – скрытая проводка

- горячее водоснабжение – от ИТП, центральная подача теплоносителя для отопления от ТЭЦ

- сети электроснабжения для подключения электроплит.

- вентиляция – естественная; комбинированная;

- лифты – грузо-пассажирские;

- канализация – сброс в городскую сеть; общественная.

Количество квартир: 210 шт.

Количество машино-мест: 166 шт.

Инженерное и иное оборудование:

Системы холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения и электроосвещения помещений и территории, система водоотведения, канализации, ливневой канализации, система водоподготовки, хозяйственные насосные, водомерные узлы, насосная пожаротушения и пожарная насосная автостоянки и АУПТ, индивидуальные тепловые пункты (ИТП) дома, узлы учета тепловой энергии (УУТЭ) дома и квартирные приборы учета тепла, узлы учета электроэнергии дома, квартир, МОП и нежилых помещений, ПЗУ, лифты грузопассажирские, система оперативно-диспетчерской связи с лифтами, система вентиляции, системы контроля управления доступом и видеонаблюдения, система ГО и ЧС, система связи и телевидения и иное оборудование, в соответствии с проектом.

Технологические помещения: индивидуальные тепловые пункты дома (ИТП), хозяйственно-бытовые ПНС с водомерным узлом, ГРЩ 1, ГРЩ 2, камера сбора и временного хранения бытовых отходов, венткамера, пожарная ПНС АУПТ, водоподготовки, диспетчерская, кабельное

помещение, помещение сетей связи, помещение для прокладки инженерных коммуникаций.

Дворовая территория - асфальт, газоны, цветочные клумбы, места для временной парковки автомобилей, тротуарное мощение, контейнерная площадка, металлическое ограждение с воротами и калитками (в соответствии с Проектом).

Элементы благоустройства: уличное освещение, скамейки, урны, места для отдыха, в соответствии с проектом.

Состав общего имущества:

1. Межквартирные лестничные площадки (в соответствии с Проектом);
 2. Лестничные клетки, лестницы, включая наружные металлические (в соответствии с Проектом);
 3. Лифты, включая лифтовое оборудование, лифтовые и иные коммуникационные шахты (в соответствии с Проектом);
 4. Коридоры, вестибюли, холлы, тамбуры, тамбур-шлюзы (в соответствии с Проектом);
 5. Технические этажи, технические помещения, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения в данном доме, оборудование, а также кровли, как жилых корпусов многоквартирного дома, так и кровля подземных автостоянок (паркинга), являющаяся эксплуатируемой кровлей с элементами озеленения и благоустройства данного дома (в соответствии с Проектом).
 6. Технологические помещения: в том числе ИТП, ГРЩ, кабельные, аппаратные, насосные, электрощитовые, водомерные узлы, кладовые, коллекторные, венткамеры, технические и подсобные помещения (в соответствии с Проектом).
 7. Помещение для размещения телекоммуникационного оборудования/подсобное помещение.
 8. Инженерное и иное оборудование: Системы холодного и горячего водоснабжения, водомерные узлы, канализация, отопление, индивидуальные тепловые пункты, узлы учета тепловой энергии, электроснабжение, узлы учёта электроэнергии, насосы, ПЗУ, лифты пассажирские, системы контроля управления доступом и видеонаблюдения, оперативно-диспетчерская связь с лифтами, системы пожаротушения и противопожарной защиты, вентиляции и дымоудаления и иное оборудование (в соответствии с Проектом).
- Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (в соответствии с Проектом);
9. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (в соответствии с Проектом);
 10. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определены в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (статья 36 ЖК РФ) (в соответствии с Проектом).
 11. Остальные элементы общего имущества согласно проектной документации.

**Перечень
тарифов на содержание, текущий ремонт общего имущества, а также
коммунальные услуги по МКД по адресу: Российская Федерация, Санкт-
Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального
значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Южно-Приморский, проспект
Патриотов, дом 35, строение 1.**

№ п/п	Наименование тарифа	Единица измерения	Размер тарифов применяемых в период с 29.05.2023 по 30.11.2023		Размер тарифов применяемых в период с 01.12.2023 по 30.11.2024		Размер тарифов применяемых в период с 01.12.2024	
			Жилые/ встроенн ые помещен ия	Машино места	Жилые/ встроенн ые помещен ия	Машино места	Жилые/ встроенн ые помещен ия	Машино места
Жилищные услуги								
1.	Управление многоквартирным домом	руб./кв.м.	6,19	6,19	6,19	6,19	6,19	6,19
2.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	руб./кв.м.	8,06	8,06	14,06	14,06	14,06	14,06
3.	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	руб./кв.м.	6,40	6,40	6,40	6,40	6,40	6,40
4.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома	руб./кв.м.	10,05	10,05	10,05	10,05	10,05	10,05
5.	Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства	руб./кв.м.	0,00	0,00	0,34	0,34	0,34	0,34
6.	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	руб./кв.м.	0,00	0,00	0,40	0,40	0,40	0,40
7.	Эксплуатация приборов учета электрической энергии	руб./кв.м.	0,00	0,00	0,21	0,21	0,21	0,21
8.	Эксплуатация приборов учета ХВС	руб./кв.м.	0,00	0,00	0,12	0,12	0,12	0,12
9.	Эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды	руб./кв.м.	0,00	0,00	1,08	1,08	1,08	1,08
10.	Содержание и ремонт лифтов	руб./кв.м.	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75
11.	Содержание и текущий ремонт систем экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или о возникновении чрезвычайных ситуаций	руб./кв.м.	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
12.	Содержание службы по уходу за зелеными насаждениями	руб./кв.м.	0,00	0,00	9,31	9,31	9,31	9,31
13.	Обслуживание ИТП	руб./кв.м.	1,93	1,93	1,93	1,93	1,93	1,93
14.	Содержание службы дежурных диспетчеров	руб./кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	15,13	15,13
15.	Обслуживание системы видеонаблюдения	руб./кв.м.	0,00	0,00	0,50	0,50	0,50	0,50
16.	Обслуживание системы контроля доступа	руб./кв.м.	0,00	0,00	0,50	0,50	0,50	0,50

17.	Обслуживание системы диспетчеризации инженерного оборудования	руб./кв.м.	0,00	0,00	0,50	0,50	0,50	0,50
18.	Обслуживание системы вентиляции	руб./кв.м.	0,00	0,00	0,50	0,50	0,50	0,50
19.	Содержание службы контроля общего имущества и общественного порядка	руб./кв.м.	21,83	21,83	21,83	21,83	21,83	21,83
20.	Обслуживание системы водоподготовки	руб./кв.м.	0,00	0,00	2,23	2,23	2,23	2,23
<i>Итого:</i>			58,28	58,28	79,97	79,97	95,10	95,10
21.	Содержание машино-места	руб./кв.м.		31,46		31,46		31,46
<i>Итого для собственников машино-мест:</i>				89,74		111,43		126,56
Коммунальные услуги								
22.	Тариф на холодную воду	руб. / куб.м.	36,54		Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга			
23.	Тариф на водоотведение холодной и горячей воды	руб. / куб.м.	36,54		Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга			
24.	Тепловая энергия на отопление	руб. / Гкал.	2111,40		Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга			
25.	Тепловая энергия на горячее водоснабжение	руб. / Гкал.	2111,40		Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга			
26.	Электроэнергия – день	руб./кВт*ч	4,88		Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга			
	Электроэнергия - ночь	руб./кВт*ч	2,67		Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга			

АКТ
разграничения балансовой принадлежности инженерных сетей
и эксплуатационной ответственности сторон за эксплуатацию и ремонт инженерных
систем помещения Собственника, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное
образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ
Южно-Приморский, проспект Патриотов, дом 35, строение 1.

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности Собственника (владельца помещения) является точка отвода инженерных сетей к помещению от общих домовых систем. Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

- по системе электроснабжения: точки крепления верхних шин отключающего устройства, точки крепления в этажном электрощитке подходящих к помещению Собственника фазового (L), нулевого (N), заземляющего (PE) проводов от вводного (этажного) распределительного щита. Стояковую разводку до точки крепления обслуживает Управляющая организация. Первое отключающее устройство от стояковой магистральной электрической разводки и электрический счетчик, находящийся в этажном распределительном щите, а также все электрооборудование помещения (автоматы на электрощите, розетки, выключатели и пр.) обслуживает Собственник;

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

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

- по системе теплоснабжения для помещений с коллекторной разводкой в местах общего пользования (МОП): первые резьбовые соединения на подводящих и отводящих трубах от транзитных стояков отопления, расположенных в коллекторных узлах в МОП, и вся разводка отопления, проложенная в стяжке пола, включая прибор учета тепловой энергии и отопительные приборы, обслуживает Собственник, транзитные стояки отопления обслуживает Управляющая организация;

- по системе контроля управления доступа: точка присоединения подводящего кабеля помещения к общедомовому кабелю, коммутатор, кабель от точки присоединения до помещения и оборудование в помещении, обслуживает Собственник. Разводку кабеля по дому и оборудование вне помещений Собственника обслуживает Управляющая организация;

- по системе автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ): подводящий кабель к датчикам и непосредственно датчики АППЗ в Помещении обслуживает Собственник. Общедомовую систему, этажный прибор АППЗ обслуживает Управляющая организация;

- по системе телевидения: точка присоединения F-коннектора, отходящего в помещение TV-кабеля от соединительной клеммной колодки, стоящей после стояковой лестничной разводки. Отходящий TV-кабель к помещению, и вся телевизионная разводка внутри помещения обслуживается Собственником. Стояковый TV-кабель и разветвитель обслуживает Управляющая организация.

ПРАВИЛА проведения ремонтно-строительных работ в помещении

Настоящие Правила разработаны в целях обеспечения единого порядка при проведении работ по переустройству/перепланировке квартир (помещений), организации эффективной эксплуатации здания, его инженерных систем и придомовой территории, сохранности общего имущества многоквартирного дома, а также для обеспечения комфортных условий проживания/пребывания семей собственников в квартирах (помещениях), в которых уже закончен ремонт.

1. Порядок согласования ремонтных работ.

До начала работ необходимо:

1. Направить заявление установленной формы (образец можно получить в диспетчерской) в Управляющую организацию, с приложением простой копии свидетельства о государственной регистрации права на занимаемую квартиру (помещение) или акта приема-передачи квартиры (помещения).

2. Оформить при необходимости доверенность на лицо, которое будет следить за ходом работ.

3. Получить в Управляющей организации технические характеристики квартиры (помещения), технические условия на ее переустройство/перепланировку, планы размещения в квартире (помещении) несущих элементов конструкции здания, технические условия на установку наружного оборудования на фасаде здания, технические условия на установку перегородок в местах общего пользования (отсечек).

4. Заказать проект переустройства/перепланировки квартиры (помещения) в организации или у физического лица, имеющие соответствующие разрешения на данный вид деятельности (проектирование).

5. Согласовать проект переустройства/перепланировки квартиры (помещения) с Управляющей организацией, с городскими службами, которым законодательством РФ предписано вести контроль за состоянием жилого фонда в части тепло-, водо-, электроснабжения, санитарного состояния и вентиляции квартиры (помещения), а также соответствия проекта нормативам эксплуатации зданий.

6. Согласовать проект в межведомственной комиссии (МВК) при Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга.

7. Представить Управляющей организации сведения об организации, с которой заключен договор на проведение строительно-монтажных работ, с приложением копии ее лицензии (при необходимости).

8. Передать в Управляющую организацию один экземпляр согласованного в МВК проекта переустройства/перепланировки квартиры (помещения) для осуществления контроля за ходом работ.

9. Не допускается переустройство/перепланировка квартиры (помещения) с проведением работ, ведущих к нарушению прочности или разрушению несущих элементов конструкции здания, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению расчетных режимов работы инженерных, противопожарных и иных систем здания.

2. Порядок работы подрядной организации.

1. До начала проведения работ по переустройству/перепланировке квартиры (помещения) собственник или подрядная организация, заключившая договор с собственником квартиры (помещения) (далее - Подрядчик) обязана:

- Передать Управляющему кварталом (инженеру по эксплуатации) список лиц, допущенных к производству работ в квартире (помещении), а также копии приказов о назначении ответственного за производство работ, мастеров, бригадиров, ответственного за соблюдение в квартире (помещении) правил противопожарной и электробезопасности, охраны труда и производственной санитарии.

- Представить Управляющему кварталом (инженеру по эксплуатации) копию договора на вывоз строительного мусора со специализированной организацией.

- Оборудовать и оснастить площадку работ (в квартире/помещении):

- электрощитом для временных строительных нужд;
- санитарным блоком (умывальник, унитаз, бак для сбора пищевых отходов);
- емкостью для сбора жидких производственных отходов (не менее 200 литров);
- медицинской аптечкой с набором медикаментов для оказания первой медицинской помощи;

- средствами первичного пожаротушения (кошма, огнетушители) согласно нормам.

2. Получить у Управляющего кварталом временные пропуска в соответствии с поданной заявкой. Нахождение сотрудников и рабочих строительных организаций в здании без пропуска и удостоверения личности не допускается.

3. Проведение работ по переустройству помещений

1. Производство ремонтно-строительных работ в квартире (помещении) производится в соответствии с нормами и правилами, утвержденными органами государственной власти.

2. Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ работникам Управляющей организации в квартиру (помещение) для контроля состояния несущих и ограждающих элементов конструкции здания, звуко- и гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.

3. Дополнения к правилам эксплуатации систем общего пользования при ремонтно-отделочных работах:

3.1. Разрешенные к применению материалы ХВС, ГВС:

- металлопластиковые трубопроводы, соединенные при помощи сварки;
- металлопластиковые трубопроводы, соединенные при помощи обжимных фитингов;
- медные трубопроводы, соединенные при помощи пайки;
- медные трубопроводы, соединенные при помощи обжимных фитингов;
- металлические трубопроводы, соединенные при помощи резьбы или сварки при соблюдении условий:

- проходное сечение стояка не должно быть заужено;
- обеспечить защиту стояка от несанкционированного проворачивания или проведения ремонтных работ другими домовладельцами по этому стояку.

4. В диспетчерской дома получить индивидуальный пожарный инвентарь, автономные датчики.

4.1. Категорически запрещено без согласования с обслуживающей специализированной организацией:

- Демонтировать оборудование пожарной сигнализации, смонтированной в квартире (помещении), коридорах, лифтовых холлах;

- Подключение отвода Систем коллективного приема телепрограмм (СКПТ, антенны) из квартиры (помещения) к центральной магистрали;

- Подключать дополнительные аудио - и видеодомофоны к центральной магистрали.

4.2. Недопустимо:

- Передавать ключи Touch memory (ТМ, электронные чипы) от входящих дверей парадных посторонним лицам;

- Разъединять доводчики;

- Размыкать электромагнитный замок;

- Подкладывать посторонние предметы для удержания входной двери в открытом состоянии длительное время.

5. Управляющая организация отвечает за правильную эксплуатацию и бесперебойную подачу напряжения на электроустановку жилого дома:

- Главный распределительный щит;
- Коммунальное освещение мест общего пользования;
- Энергоснабжение лифтов;
- Индивидуальные тепловые пункты и другие агрегаты.

5.2. Владельцы жилых помещений отвечают за правильную эксплуатацию электроустановки жилых помещений (квартир).

5.3. Категорически запрещается:

- Изменять схему электроснабжения;
- Увеличивать количество автоматических выключателей внутри квартирного щитка;
- Срывать пломбы на электросчетчике;
- Допускать одновременную работу электрических потребителей, превышающих выделенную на жилое помещение мощностей;
- Устанавливать дополнительные электронагревательные приборы в ванных комнатах (теплые полы, кондиционеры) без согласования с эксплуатирующей организацией.

В случае нарушения эксплуатации электрической установки и создания аварийной ситуации владелец за свой счет восстанавливает работоспособность электрических установок.

4. При проведении ремонтно-строительных работ ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

1. Снос, ослабление сечений несущих элементов конструкции здания, устройство проемов и пробивка в них ниш, отверстий и борозд за исключением борозд в защитном слое арматуры глубиной не более 20 мм. и длиной не более 1500 мм. для прокладки опусков (подводок) к светильникам и электроустановочным изделиям.

2. Пробивка борозд в защитном слое арматуры для прокладки опусков (подводок) к водоразборной арматуре.

3. Применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно-допустимого уровня шума и вибраций.

4. Проведение работ без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен, потолков.

5. Проведение мероприятий, влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений и т.п.) и подлежащие оформлению и реализации в порядке, установленном для реконструкции жилых домов.

6. Изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений без согласования с Управляющей организацией.

7. Использование лифтов, не приспособленных (не обшитых защитными материалами) для транспортировки строительных материалов и отходов (разрешается использование не обшитых лифтов при условии безопасной транспортировки строительных материалов - целая упаковка, закрытие мягкими материалами углы и т.п.).

8. Использование подземной автостоянки для складирования мебели, строительных материалов и отходов.

9. Загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования.

10. Закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей без освидетельствования с участием Службы эксплуатации Управляющей организации с оформлением соответствующих актов скрытых работ.

11. Хранение газовых баллонов объемом свыше 50 литров и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены, в квартире (помещении).

12. Слив в канализацию жидких отходов, содержащих остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение системы канализации.

13. Установка наружных блоков кондиционеров, антенн спутникового телевидения, камер видеонаблюдения без согласования с Комитетом по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга (КГА) и Управляющей организации.

14. Снос, пересечения коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в квартире (помещении).

15. Отвод конденсата от кондиционеров и наружных блоков сплит-систем на фасад здания.

16. Требуют обязательного согласования с Управляющей организацией:

- Проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения. Заявка на отключение стояков должна быть принята диспетчером Управляющей организации за 24 часа до начала производства работ.

- Время отключения стояков отопления, горячего и холодного водоснабжения не должно превышать 3 часов, при этом отключение стояков отопления в отопительный период производится при температуре наружного воздуха не ниже минус 5°C.

- Изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, а также демонтаж и замена запорно-регулирующей арматуры системы отопления.

- Демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации.

17. Уменьшать или демонтировать вентиляционные блоки или прокладывать в них коммуникации.

18. Ослаблять несущие конструкции путем штробления, выбуривания отверстий коронками, выдалбливания ударным инструментом, выпиливания алмазными дисками без согласованной разрешительной документации.

19. Переносить кухню в жилую комнату.

20. Устройство санузла за счет жилой комнаты.

21. Увеличение санузла за счет кухни, жилой комнаты и наоборот.

22. Увеличение жилой комнаты или кухни за счет лоджии или балкона или веранды.

23. Устанавливать приборы центрального отопления на лоджии или балконе или веранде.

24. Демонтировать шлейфовые противопожарные датчики.

25. Категорически запрещено использовать воду из системы ГВС и отопления в качестве теплоносителя в системах теплых полов, т.к. это ведет к разбалансировке соответствующих систем здания и причинению материального вреда владельцам других квартир (помещений).

Собственники помещений должны помнить главное - все основные коммуникации и оборудование, а также несущие конструкции, находящиеся в зоне ответственности Управляющей организации и соответствующие проекту, не могут быть видоизменены без утвержденного дополнительного проекта.

5. Порядок ввоза, вывоза, складирования строительных материалов и вывоз мусора:

1. Подача строительных материалов и оборудования в квартиру (помещение) осуществляется в упаковке, исключающей запыление, загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования.

2. Транспортировка строительных материалов, мебели и оборудования производится в специально оборудованных для этих целей лифтах (обшитых защитными материалами).

3. Не допускается складирование материалов и оборудования: на разгрузочных площадках и в лифтовых холлах на срок более 3 часов; на путях эвакуации, в местах общего пользования, на газонах, отмостках и аварийных проездах, кроме специальных разгрузочных площадок, согласованных со Службой эксплуатации Управляющей организации.

4. Вынос строительного мусора осуществляется собственными силами (Собственником/подрядчиком) из квартиры (помещения) до контейнера для вывоза мусора. Мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключающую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования.

5. Не допускается складирование строительного мусора в квартире (помещении).
6. Контейнеры для вывоза мусора должны устанавливаться только в местах, определенных Управляющей организацией, полностью загружаться и вывозиться в течение 8 часов с момента подачи на площадку. Не допускается спуск и складирование мусора на погрузочной площадке до подачи бункера.
7. Уборку маршрута транспортировки материалов, оборудования, мебели и мусора осуществляет персонал Подрядчика/собственник, ведущего(ий) работы в квартире (помещении). Ответственный представитель Подрядчика/Заказчика обязан в каждом случае произвести уборку маршрута после окончания транспортировки материалов, оборудования, мебели и мусора.

Заранее благодарим Вас за соблюдение вышеуказанных ПРАВИЛ проведения ремонтно-строительных работ.

Соблюдение ПРАВИЛ позволит сохранить Ваш дом красивым!

ПРАВИЛА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

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

ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ:

1. Управляющая организация осуществляет управление и техническое обслуживание многоквартирного дома, обеспечивающее безопасные условия проживания граждан, сохранности общего имущества многоквартирного дома, соблюдение прав и законных интересов всех лиц, проживающих в многоквартирном доме.

Для достижения указанных целей управляющая организация:

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

2. Организует предоставление Собственникам коммунальных услуг, в случае отсутствия договоров между Собственниками и ресурсоснабжающими организациями.

3. Управляющая организация осуществляет расчёт оплачиваемых Собственниками денежных средств, которые необходимо внести за предоставленные коммунальные услуги, а также производит аккумуляцию денежных средств Собственников на расчётном счёте и их последующее перечисление организациям - поставщикам коммунальных услуг на основании Договоров, заключённых между Управляющей организацией и организациями - поставщиками коммунальных услуг;

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

5. Собственными силами или с привлечением подрядных организаций обеспечивает содержание в надлежащем состоянии общее имущество многоквартирного дома и придомовой территории, осуществляет услуги и работы, указанные в Перечне необходимых работ и услуг по

договору управления, а также тарифов на данные работы и услуги в отношении многоквартирного дома по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Южно-Приморский, проспект Патриотов, дом 35, строение 1. (Приложение № 2), обеспечивает круглосуточное функционирование системы аварийно-диспетчерской службы, контроля доступа в многоквартирный дом, обслуживание тепловых пунктов, электрощитовых и другие виды услуг. Содержит общее имущество в соответствии с установленными требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей).

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

- Управляющая организация обеспечивает контроль и исполнение договоров с подрядными организациями;

- Управляющая организация принимает работы и услуги, выполненные и оказанные по договорам подряда, несет ответственность за качество работ подрядных организаций;

- Управляющая организация осуществляет подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

- Управляющая организация обеспечивает надлежащую работу аварийно-диспетчерской службы многоквартирного дома, принимающей сообщения об авариях;

- Управляющая организация проводит плановые, а при необходимости внеплановые технические осмотры состояния внутридомового оборудования (их ремонт или замену), а также несущих конструкций многоквартирного дома;

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

- Управляющая организация осуществляет ведение и хранение технической документации (базы данных) многоквартирного дома, на внутридомовое инженерное оборудование и благоустройство придомовой территории.

7. Ежемесячно не позднее 25 числа текущего месяца производит расчет суммы платежа, который необходимо произвести Собственнику в рамках исполнения обязанности по настоящему Договору. При этом расчет коммунальных услуг производится на основании предоставляемых Собственником показаний индивидуальных приборов учета (при их наличии, исправности и опломбировании).

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

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

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

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

10. Управляющая организация обязуется производить оценку физического износа, эксплуатационных показателей и работоспособности общего имущества или его отдельных элементов, информировать о них Собственников, по итогам подготовки многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

11. Управляющая организация обязуется расходовать денежные средства, поступающие от Собственников в соответствии с их целевым назначением.

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

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

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

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

ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ:

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

16. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение работников Управляющей организации для осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов многоквартирного дома, осмотров приборов учета, устранения аварийных ситуаций и контроля за выполнением работ внутри Помещения, выполняемых собственником помещения.

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

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

19. Самостоятельно производить ремонт Помещения, с соблюдением Правил проведения ремонтно-строительных работ, принятых на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. Производить ремонт оборудования, а также ремонт общего имущества многоквартирного дома, в случаях, когда повреждение общего имущества произошло в результате виновных действий Собственника.

Собственники помещений заключают договор на оказание услуг по сопровождению выполнения работ по ремонту помещения с Управляющей организацией на условиях, утверждённых на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

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

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

22. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические возможности инженерных сетей Помещения, не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, бойлеры/водогреи, электрические теплые полы, без согласования с Управляющей организацией и без установки оборудования, обеспечивающего их безопасную эксплуатацию (обратные клапаны на водогреи/бойлеры).

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

24. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную поверку) приборов учёта коммунальных услуг (в соответствии со сроком эксплуатации опломбированных/поверенных приборов учёта, указанных в паспортах).

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

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

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

26. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество, инженерные сети и коммуникации многоквартирного дома, без согласования с Управляющей организацией. В случае, отсутствия такого согласования Собственник несет ответственность за самовольное вмешательство в соответствии с действующим законодательством, и обязуется компенсировать Управляющей организации денежные средства уплаченные в качестве административного штрафа за несоответствие общего имущества многоквартирного дома, его инженерных сетей и коммуникаций (после вмешательства Собственника) нормам безопасности или санитарным

нормам, а также при необходимости затрат Управляющей организации на восстановление (ремонт) общего имущества многоквартирного дома, его инженерных сетей и коммуникаций.

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

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

29. Не производить изменения внешнего вида фасада многоквартирного дома:

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

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

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

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

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

33. Не выгуливать домашних животных на придомовой территории, прилегающих газонах, детских площадках. Выводить (проводить) собак, начиная от дверей своего Помещения и до выхода за пределы придомовой территории, прилегающих газонов, площадок на поводке и в наморднике. Допускается выводить (проводить) собак, имеющих высоту в холке до 40 см. без намордников.

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

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

В случае отказа Собственника от самостоятельной уборки мусора Управляющая организация вправе осуществить уборку своими силами с последующим выставлением счета Собственнику, включив стоимость уборки в счет - извещение по оплате жилья и коммунальных услуг.

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

36. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством РФ.

37. Собственникам рекомендуется при выполнении ремонтно-строительных работ своими силами установить обратные клапаны на отводах от транзитных стояков холодного и горячего

водоснабжения с целью исключить передавливание воды из одного стояка в другой. В системе канализации при установке унитаза (и других приборов) рекомендуется устанавливать обратные клапаны между унитазом и приемным раструбом канализационного стояка для защиты в случае засоров системы канализации. Также рекомендуется устанавливать отсечные краны, на трубчатые и другие отопительные приборы в санитарных узлах (ванных комнатах), радиаторы системы отопления, в Помещении, от транзитных стояков системы отопления или горячего водоснабжения.