**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_**

**С собственником (правообладателем) жилого помещения на управление многоквартирным домом и предоставление коммунальных услуг**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Санкт-Петербург | «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015 г. |

Гражданин(ка) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_г., проживающий по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и именуемый (ая) в дальнейшем «Домовладелец», с одной стороны, и ООО «ТАЙМС - Сервис», в лице Генерального директора Мордвинова Ю.В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1.Предмет Договора**

* 1. Управляющая организация обязуется обеспечить предоставление Домовладельцу коммунальных и иных, предусмотренных настоящим договором с приложением № 1,2,3 услуг, выполнение работ по управлению многоквартирным жилым домом и ремонту общего имущества домовладельцев в доме по адресу: г. Санкт-Петербург, г.Красное Село, ул. Первого Мая д.3 (строительный адрес г. Санкт-Петербург, г.Красное Село, ул. Первого Мая д.1, лит.А) за плату и на условиях, установленных настоящим Договором.

Домовладелец является собственником (либо имеет право на оформление в собственность) квартиры № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ в вышеуказанном жилом доме (далее по тексту – Помещение).

**2.Коммунальные и иные услуги**

* 1. Домовладельцу обеспечивается предоставление в соответствии с Договором следующих видов коммунальных услуг:
* уборка придомовой территории и мест общего пользования;
* обслуживание и ремонт общедомового инженерного оборудования;
* вывоз мусора, дератизация общедомовых помещений;
* услуги про расчету и сбору квартирной платы;
* распределение электрической, тепловой энергии и водоснабжения по внутридомовым сетям среди потребителей;
* передача тепловой, электрической энергии и водоснабжения до потребителя;
* отвод сточных вод из помещения потребителя;
* услуги по телеприему и радиофикации;
* услуги по лифтовому обслуживанию;
* услуги по благоустройству жилого дома, в соответствии с п.п. 3.1.16 и п.5.1.Договора;
* а так же иные услуги, связанные с управлением многоквартирным домом.
  1. Примерный перечень предоставляемых коммунальных услуг приведен в Приложении №2.

**3.Права и обязанности Управляющей организации**

* 1. Управляющая организация обязуется:
     1. 3.1.1.Обеспечить предоставление коммунальных услуг в соответствии с правилами, установленными нормативными актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, на условиях и в порядке, предусмотренном Договором.
     2. 3.1.2.Обеспечить техническое обслуживание общедомового инженерного оборудования, находящегося в Помещении, а также бесперебойную работу общедомового инженерного оборудования.
     3. 3.1.3. Обеспечить текущий ремонт общего имущества домовладельцев в доме.
     4. 3.1.4. Обеспечить необходимый капитальный ремонт общего имущества Домовладельцев, замену основных конструктивных элементов дома, дверей, оконных переплетов, а также ремонт общедомового инженерного оборудования, вызванные нормальным износом за счет средств, собираемых на капитальный ремонт.
     5. 3.1.5.Обеспечить в установленные сроки устранение повреждений общедомового инженерного оборудования, находящегося в Помещении, по получении от Домовладельца заявления, а в случае аварии – ее локализацию в течение 45 минут.
     6. 3.1.6. Обеспечить уборку мест общего пользования жилого дома, а также придомовой территории в соответствии с требованиями Норм и правил содержания жилищного фонда.
     7. 3.1.7. Обеспечить своевременную подготовку жилого дома, общедомового инженерного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях, а по окончании отопительного сезона – консервацию системы отопления в соответствии с утвержденными техническими условиями .
     8. 3.1.8.Уведомлять Домовладельца: о ремонте мест общего пользования жилого дома – за неделю; об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей жилого дома – за двое суток.
     9. 3.1.9. Уведомлять Домовладельца о нормативных актах Санкт-Петербурга и Российской Федерации, влекущих изменения порядка и условий исполнения Сторонами Договора, в том числе действующих тарифов.
     10. 3.1.10. Обеспечить своевременное предоставление Домовладельцу квитанций на оплату услуг по настоящему Договору (далее- квартирной платы)- не позднее 5-го числа месяца, следующего за отчётным.
     11. 3.1.11. Обеспечить начисление и сбор квартирной платы, а также оплату за счет собранных средств коммунальных и иных услуг по содержанию многоквартирного дома, в том числе предоставляемых организациями – поставщиками по договорам, заключенным с Управляющей организацией.
     12. 3.1.12. Обеспечить через паспортный стол по месту нахождения жилого дома, ведение паспортного учёта лиц, зарегистрированных в жилом доме по месту жительства.
     13. 3.1.13.Содействовать Домовладельцу в осуществлении его законных прав в соответствии с Жилищным кодексом РФ.
     14. 3.1.14. Допускать на придомовую территорию транспортные средства Домовладельца, а также обслуживающих его транспортных организаций для погрузочно-разгрузочных работ, транспорт обслуживающих дом организаций для исполнения договорных обязанностей.
     15. 3.1.15. Заверять заявления и ходатайства Домовладельцев в жилищные органы и организации местного самоуправления, предоставлять необходимые по законодательству справки и документы.
     16. 3.1.16. Произвести работы по благоустройству жилого дома, в части установки почтовых ящиков, систем ПЗУ, установки системы видеонаблюдения, а также дальнейшее их обслуживание за счёт статьи «Благоустройство».
  2. Управляющая организация вправе:
     1. 3.2.1.Не реже одного раза в 6 месяцев с предварительным уведомлением Домовладельца производить осмотр жилого дома и Помещения, а также инженерного оборудования, находящегося в них, с целью проверки их состояния.
     2. 3.2.2.В аварийных ситуациях (дефекты на трубопроводах систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, находящихся в жилом помещении) при отсутствии собственника жилого помещения и членов его семьи более трех суток, вскрывать жилое помещение в присутствии представителей правоохранительных органов, организаций-подрядчиков и Управляющей компании с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности помещения и имущества (пункт дополнительно включен распоряжением Комитета по управлению городским имуществом СПб от 11.02.98 г. № 188-р).
     3. 3.2.3.При выполнении обязательств по настоящему Договору Управляющая организация вправе привлекать третьих лиц.
     4. 3.2.4. Осуществлять контроль за соблюдением Домовладельцем Правил пользования жилым помещением и содержания общего имущества. Приложение № 1.
     5. 3.2.5. Определять режим использования придомовой территории, в частности:

- установить порядок пользования придомовой территорией, режим въезда, выезда и парковки автомобилей на придомовой территории, ограничивать доступ на придомовую территорию транспортных средств, не принадлежащих Домовладельцам или ухудшающих условия подъезда к зданию, нарушающих действующие Правила стоянки автотранспорта во дворах и придомовых территориях.

3.2.6. Определять обязательные для исполнения домовладельцами правила использования общего имущества в жилом доме, как-то: общие помещения, мусоропровод, внешние стены, кровля и.т.д.

3.2.7. Устанавливать обязательные для Домовладельцев дополнительные платежи за поддержание в исправном состоянии оборудования общего использования (ПЗУ, системы контроля доступа, и.т.п.) административно-хозяйственные расходы, иные расходы, предусмотренные действующим законодательством)

**4. Права и обязанности Домовладельца**

* 1. Домовладелец обязан:
     1. Вносить ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным, квартирную плату в порядке и размере, предусмотренном Договором.
     2. Соблюдать Правила пользования помещениями, содержания жилого дома и придомовых территорий согласно Приложения №1.
     3. Обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт жилого дома и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, для осмотра технического и санитарного состояния Помещения, санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, создающих угрозу жизни и здоровью проживающих, угрозу нанесения ущерба имуществу, с целью предотвращения указанного ущерба либо уменьшения его объема.
     4. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины, мощностью превышающие технические возможности внутриквартирной сети, дополнительные приборы в сеть отопления, дополнительную регулирующую и запорную арматуру без письменного согласия Управляющей организации.
     5. Иметь паспорта и сертификаты на все дополнительное инженерное оборудование, установленное в Помещениях, своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях конструктивных элементов Помещений и оборудования, находящегося в Помещении, а также общего имущества.
     6. При проведении ремонта в Помещениях Домовладельца, не допускать вынос строительного мусора в контейнеры, предназначенные для складирования бытовых отходов.
     7. Для вывоза строительного мусора, образованного при проведении ремонта в Помещениях Домовладельца, заказывать отдельный контейнер, при этом не допускать складирования строительного мусора в местах общего пользования, затрудняющее доступ иным Домовладельцам в их квартиры, к лифтам и аварийным лестницам.
     8. Не допускать слива теплоносителя из приборов отопления для хозяйственных и иных нужд, слива горючих и едких жидкостей, отравляющих веществ в канализационные трубопроводы.
     9. Оплатить стоимость работ по устранению засоров канализационных труб, возникших по вине Домовладельца.
     10. Соблюдать при проживании в Помещении (вселению в помещение членов семьи и (или) иных лиц) требования по паспортному учету и регистрации по месту жительства (пребывания).
     11. Соблюдать правила противопожарной безопасности
     12. Не производить без получения установленных законом согласований и получения согласия Управляющей организации, работ по монтажу на стенах или балконах жилого дома кондиционеров, антенн, иных конструкций или устройств, а также не производить замену оконных заполнений и (или) остекления балконов (лоджий, веранд).
     13. Выполнять решения Управляющей организации по вопросам использования общего имущества в многоквартирном доме, принятые Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего договора.
     14. Не нарушать установленные действующим законодательством или в соответствии с ним права других Домовладельцев на тишину и покой в ночное время, в частности, обеспечивать полную тишину с 23-00 до 07-00.
     15. Не производить в Помещении перепланировок, переустройств, изменения систем отопления, водоснабжения и водоотведения без получения необходимых согласований, а также письменного согласия Управляющей организации. Известить Управляющую организацию о завершении вышеуказанных работ и привлечь Управляющую организацию к приемке результата работ.
  2. Домовладелец вправе:
     1. Требовать от Управляющей организации возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу из-за невыполнения, либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязательств по Договору, в том числе связанных с предоставлением коммунальных услуг, а также морального вреда в размере и порядке, определяемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. **Расчеты по договору**
   1. В состав квартирной платы по Договору, вносимой Домовладельцем включается:

* плата за техническое обслуживание общедомового санитарно-технического и общедомового инженерного оборудования, находящегося в Помещениях и ремонт общего имущества Домовладельцев;
* плата за коммунальные услуги;
* плата за услуги по управлению многоквартирным домом;
* целевые взносы
* плата за услуги, повышающие комфортность проживания в Помещении, оказываемые Управляющей организацией на основании обращения/заявления Домовладельца.
  1. Размер платежей определяется в порядке, установленном действующим законодательством, с учетом площади Помещения, иных количественных и качественных характеристик Помещения и жилого дома, нормативов и качества предоставления коммунальных услуг.
  2. Домовладелец оплачивает квартирную плату в любом отделении Сберегательного банка РФ ежемесячно, не позднее 10 числа следующего за оплачиваемым месяца. Оплата производится по квитанциям Управляющей компании.
  3. Льготы и компенсации, предусмотренные действующим законодательством РФ, предоставляются Домовладельцу в установленном законом порядке.
  4. Размер льгот по оплате, предоставленных Домовладельцу в установленном порядке, сумма неустойки, определенная в соответствии с Договором, и расчетный счет, на который вносятся платежи, указываются в квитанции, предъявляемой ежемесячно Управляющей организацией. При этом стороны принимают к сведению, что перерасчет платежей в связи с предоставлением льгот производится по факту поступления компенсации за предоставление льготы на счет Управляющей организации (либо на счет, указанный Управляющей организацией).
  5. Сумма, указанная в квитанции, включает платежи, указанные в п. 5.1., и установленную в соответствии с Договором неустойку за нарушение обязательств по платежам в предыдущие месяцы и вносится Домовладельцем единовременно.
  6. Списание денежных средств с лицевого счета Домовладельца производится в следующем порядке: первая очередь – штрафные санкции и пени; вторая очередь – оплата за коммунальные услуги по содержанию и управлению домом; третья очередь – прочие платежи.
  7. Изменение порядка и суммы начисленной квартирной платы производится Управляющей организацией в одностороннем порядке при измерении действующих тарифов со дня введение в действие соответствующего нормативного акта.
  8. При отклонении качества услуг от установленного Договором размер платежа за коммунальные услуги Домовладельцем соответственно уменьшается в порядке, установленном на территории Санкт-Петербурга. Домовладелец вправе составлять акт с перечнем отклонений от нормативов с участием представителя Управляющей компании. Акт отправляется заказным письмом с уведомлением Управляющей организации. На основании этого акта Домовладелец вправе требовать от Управляющей организации перерасчета коммунальных платежей. Снижение оплаты не допускается, если перерыв в снабжении энергетическими и иными ресурсами связан с устранением угрозы здоровью, жизни граждан, предупреждением ущерба имуществу или вследствие обстоятельств непреодолимой силы.
  9. В связи с тем, что для исполнения настоящего Договора Управляющая организация должна заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями, а также во избежание дополнительных убытков Домовладельца, последний обязуется оплатить коммунальные услуги за 3 (три) месяца вперёд единым авансовым платежом. Данная сумма будет направлена на удовлетворение потребностей Домовладельца.

1. **Изменение договора**
   1. Изменения и дополнения вносятся в Договор по соглашению Сторон.
   2. Договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего обязательные для Сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора.
   3. Домовладелец осведомлен о возможности выбирать способ управления многоквартирным домом, видах способов управления многоквартирным домом, и выражает согласие с формой управления, предусмотренной настоящим договором.
2. **Ответственность сторон**
   1. За несвоевременное внесение платежей, указанных в п. 5.1. Договора, Домовладелец уплачивает пеню из расчета 1/300 (Одна трехсотая) ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ, от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная с 11 числа, следующего за оплачиваемым месяцем.
   2. Домовладелец не несёт ответственность, предусмотренную п.7.1., в случае несвоевременного предоставления платёжных квитанций Управляющей организацией.
   3. Убытки, понесенные Сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются виновной стороной в установленном порядке, а в случае, когда виновной стороной является Управляющая организация - с учетом требований Закона РФ «О защите прав потребителей».  
      Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Домовладельца или совместно проживающих с ним членов его семьи, обеспечивает Управляющая организация, за счет средств Домовладельца.
   4. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества и сроков предоставления, коммунальных и иных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы.
   5. Домовладелец несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности», за нарушение правил пользования жилым помещением и содержания общедомового имущества – в соответствии с Жилищным кодексом РФ.
3. **Прочие положения**
   1. Договор заключен на один год и считается продленным на неопределенный срок, если ни одна из сторон не заявит в письменной форме о его прекращении за 20 (двадцать) дней до его окончания.
   2. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
   3. Споры, которые могут возникнуть между Сторонами по Договору, разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством судом (либо мировым судьей) по месту нахождения Управляющей организации.
   4. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.
   5. Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

Приложения:

1. Правила пользования жилыми помещениями и содержания общего имущества
2. Перечень предоставляемых коммунальных услуг.
3. **Реквизиты и подписи Сторон.**

Подписи сторон:

**Домовладелец: Управляющая компания:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ООО «Таймс - Сервис»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 194017,Санкт-Петербург, ул.Калязинская д.7

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН 7813323522 КПП 781301001

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ОГРН 1057811199390

р/сч 40702810401100010135

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Санкт-Петербургский филиал ОАО Нордеа Банк» в / / к/сч 30101810900000000868 БИК 044030868

Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Мордвинов Ю.В.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение №1  к ДОГОВОРУ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  С собственником жилого помещения на техническое обслуживание и ремонт помещения, общего имущества дома и предоставление коммунальных услуг |

**ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ И СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

1. **Общие положения**
   1. Правила содержат перечень прав и обязанностей Домовладельцев по пользованию жилыми помещениями и содержания общедомового имущества.
   2. Положения Правил обязательны для всех Домовладельцев и иных лиц, проживающих совместно с собственниками
   3. Контроль за соблюдением Правил обеспечивает Управляющая организация
   4. Домовладельцы обязаны оказывать содействие Управляющей организации в осуществлении контроля
   5. за соблюдением Правил.
2. **Пользование жилыми и нежилыми помещениями**
   1. Жилое помещение должно использоваться исключительно для проживания.
   2. Физическое лицо - Домовладелец может использовать принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение для личного проживания и проживания членов своей семьи.

Жилые помещения могут сдаваться их собственниками физическим лицам для проживания на основании договора с учетом требований действующего законодательства РФ.

* 1. Жилое помещение может быть использовано для осуществления надомной работы, если таковая не нарушает прав и охраняемых законом интересов других Домовладельцев.
  2. Домовладелец не вправе изменить назначение жилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе как в соответствии с действующим законодательством.
  3. Домовладелец осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и с учетом требований, установленных действующим законодательством.

Домовладелец вправе самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему жилым и/или нежилым помещением: продавать, дарить, завещать, отчуждать иным образом, использовать в качестве предмета залога, обменивать, сдавать в аренду или найм, передавать в иное пользование, о чем он уведомляет Управляющую организацию. При этом на нового владельца, арендатора, нанимателя переходят все права и обязанности по содержанию и пользованию общедомовым имуществом.

* 1. В случае ненадлежащего выполнения арендатором, нанимателем, иным пользователем помещения обязанностей, возложенных на него по договору Домовладельцем - собственником указанного помещения, ответственность перед Управляющей компанией и другими домовладельцами несет собственник помещения.
  2. Домовладелец обязан:
     1. обеспечивать использование помещения по его назначению;
     2. не нарушать права и интересы иных Домовладельцев;
     3. не допускать разрушения принадлежащего ему помещения и общего имущества;
     4. соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием, санитарно-гигиенические правила;
     5. своевременно производить ремонт принадлежащих ему помещений;
     6. содержать в чистоте и порядке принадлежащие ему помещения, а также объекты общего имущества;
     7. не устанавливать телевизионные антенны, электрические и телефонные провода, иные устройства и оборудование в объектах общей собственности, в том числе на стенах или крыше дома, без разрешения Управляющей организации;
     8. если иное не установлено действующим законодательством, осуществлять переустройство и перепланировку помещений, общего имущества с соблюдением действующих строительных норм и правил, а также правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда;
     9. **не допускать выполнения работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания. В период между 23.00 и 7.00 часами не производить шума, нарушающего покоя жильцов;**
     10. экономно расходовать электрическую энергию в местах общего пользования, а также тепловую энергию;
     11. бережно относиться к общему имуществу;
     12. не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие окружающую среду;
     13. не загромождать места общего пользования;
     14. не вывешивать объявления в не установленных Управляющей организации местах;
     15. обеспечивать доступ лицам, уполномоченным Управляющей организацией, для осмотра жилых и нежилых помещений с целью определения состояния общедомового имущества, находящегося в их границах, а также проведения необходимых ремонтных работ. Уведомление о дате проведения осмотра и ремонтных работ направляется Домовладельцу за три дня до назначенной даты;
     16. при обнаружении неисправностей, угрожающих состоянию помещений или общедомового имущества, немедленно принимать все возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них в Управляющую организацию и в соответствующую аварийную службу.
  3. Домовладелец, имеющий домашнее животное, обязан соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила содержания животных в городах и населенных пунктах.

Запрещается иметь внутри одного помещения животных в количестве более установленных норм.

Запрещается содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел.

* 1. Домовладельцы обязаны передавать в Управляющую компанию список лиц, имеющих право доступа в принадлежащие Домовладельцу помещения во время отсутствия его и совместно проживающих с ним членов его семьи.

1. **Содержание общего имущества**
   1. Домовладелец не вправе самостоятельно менять замки и иные устройства на входных дверях подъездов и других мест общего пользования.

Установка дополнительных входных дверей в помещениях, оконных и дверных решеток осуществляется после уведомления Управляющей организации, которое вправе запретить указанные действия, если они могут привести к недопустимому изменению внешнего вида здания, либо создать препятствия, нарушающие права других Домовладельцев.

*Запрещается устанавливать дополнительные перегородки или двери в местах общего пользования без разрешения Правления*.

В случае потери ключа от входной двери подъезда Домовладелец вправе обратиться в Управляющую организацию для получения за установленную плату дубликата ключа.

* 1. Балконы и лоджии должны содержаться в чистоте.

Запрещается их загромождение вещами, оборудованием и т.п.

Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии.

Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже.

Сушка белья осуществляется только внутри лоджии.

Запрещается выброс мусора, чистка половиков, белья и т.п. из окон, с балконов и лоджий, а также дверей помещений.

Запрещается остекление балконов и лоджий либо замена имеющегося остекления без согласования с Управляющей организацией.

* 1. Придомовой земельный участок должен содержаться в чистоте и порядке.

Домовладельцы и иные лица, имеющие право доступа в здание, должны воздерживаться от действий, приводящих к загрязнению или загромождению прилегающего земельного участка.

Без разрешения Управляющей организации запрещается в границах прилегающего земельного участка устанавливать оборудование, возводить сооружения, оборудовать площадки, высаживать и вырубать кустарники и деревья, разводить цветы.

Парковка транспортных средств Домовладельцев производится в специально отведенных для этой цели местах на основании Договора, заключенного Домовладельцем с Управляющей организацией.

В случае нанесения ущерба общему имуществу при пользовании транспортным средством

его владелец обязан компенсировать ремонт поврежденных объектов.

Запрещается мойка транспортных средств и их ремонт на придомовом участке. Запрещается парковка автомобилей на придомовом земельном участке вне специально отведенных для этого мест.

Автомобили, не принадлежащие Домовладельцам, допускаются на придомовую территорию только

для посадки/высадки пассажиров, погрузки/разгрузки.

1. **Действия владельцев помещений при обнаружении неисправностей оборудования**

Домовладельцу необходимо придерживаться следующих правил при установлении неисправностей инженерного оборудования:

* 1. Утечка воды внутри помещения:

- перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода;

* если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом диспетчеру для вызова сантехника,

- удалить с пола воду, чтобы она не проникала в другие помещения;

- не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован;

- не производить самостоятельно ремонтные работы.

* 1. Затопление помещения извне:
* установить источник затопления. В случае протечки крыши - уведомить об этом через диспетчера Управляющей компании и предохранить вещи от порчи; в случае протечки из помещения, расположенного над Вашим помещением, - немедленно связаться с собственником данного помещения для предотвращения утечки, а в случае отсутствия собственника помещения - сообщить в Управляющую организацию.
  1. Неисправность электросети:
* отключить неисправный участок электросети
* не производить самостоятельных ремонтных работ
* известить диспетчера для вызова электрика.

1. **Ответственность за несоблюдение правил пользования жилым помещениями и содержания общего имущества**
   1. 5.1.Если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей, задерживает оплату платежей, предусмотренных настоящим договором, либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, Управляющая организация, орган местного самоуправления могут предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения - также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

Если собственник после предупреждения органа местного самоуправления продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

* 1. Домовладелец обязан оплатить ремонт объектов общедомового имущества (включая поврежденное оборудование), работ по восстановлению прилегающего земельного участка, если необходимость ремонта возникла в результате небрежного отношения к ним либо злоупотребления со стороны Домовладельца, иных пользователей принадлежащих ему помещений.
  2. Нарушение требований, содержащихся в Правилах, влечет наложение штрафа на виновного Домовладельца решением органа местного самоуправления. Также в случае если после предупреждения продолжает нарушения указанные в настоящем пункте Правил, Управляющая организация вправе своим решением ограничить, на период до устранения нарушений, доступ нарушителя в Помещение и (или) водоснабжение, теплоснабжение и энергоснабжение Помещения.
  3. Домовладельцы, арендаторы, наниматели и иные пользователи помещений, виновные в нарушении правил пожарной безопасности, несут административную, уголовную или иную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

За просрочку платежей, предусмотренных настоящим договором и (или) установленных в соответствии с его положениями, по требованию Управляющей компании Домовладелец уплачивает пеню из расчета 1/300 (Одна трехсотая) ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ, от суммы задолженности за каждый день просрочки. Причем при внесении Домовладельцем просроченного платежа в первую очередь из него удерживается сумма начисленной неустойки.

1. **Рекомендации по мерам безопасности**

Домовладельцам, арендаторам, нанимателям и иным пользователям помещений необходимо

соблюдать следующие меры безопасности:

- не допускать перегрузки электросети;

- не оставлять без присмотра включенными в сеть электробытовые и нагревательные приборы;

- убирать в недоступные для детей места спички, зажигалки и т.п.;

- не хранить в квартире, на балконе и лоджии взрывчатые вещества, а также более 10 литров

легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и более 12 литров горючих газов;

- не пользоваться в помещениях пиротехническими изделиями;

- не курить в постели;

- не устанавливать на окнах глухие металлические решетки;

- не оставлять открытыми автомобили;

- не позволять посторонним лицам входить во двор и подъезды дома.

Остерегайтесь приглашать незнакомых людей в квартиру, не установив их личности; в случае возникновения сомнений сообщите об этом через диспетчера в охрану дома либо в милицию.

- при обнаружении в Вашем доме подозрительных лиц немедленно сообщить об этом в охрану дома

либо в полицию

При возникновении пожара Домовладельцы, арендаторы, наниматели и иные пользователи помещений

обязаны:

- немедленно уведомить пожарную охрану;

- до прибытия пожарной охраны принять посильные меры по спасению людей, имущества и тушению пожара в соответствии с выданной Управляющей организацией Памяткой по пожарной безопасности;

- оказать содействие пожарной охране при тушении пожара.

1. **С правилами ознакомлен(а), обязуюсь выполнять:**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
| (подпись) |  |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение №2  к ДОГОВОРУ №\_\_\_\_\_\_\_\_от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  С собственником жилого помещения на техническое обслуживание и ремонт помещения, общего имущества дома и предоставление коммунальных услуг. |

# **ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ УСЛУГ И РАБОТ,**

**выполняемых в порядке технического обслуживания**

Услуги по снабжению помещений Домовладельцев:

* Питьевой водой, подаваемой по водопроводному вводу «Водоканалом», транспортируемой и распределяемой по обслуживаемым Управляющей организацией внутридомовым трубопроводам до запорного крана квартирного ввода с требуемым по нормативам напором
* Горячей водой от теплового пункта дома, подаваемой от автономной газовой котельной, транспортируемой и распределяемой по обслуживаемым Управляющей организацией трубопроводам до запорного крана квартирного ввода с требуемыми по нормативам температурой и напором
* Тепловой энергией для отопления жилого помещения от теплового пункта дома, подаваемой от автономной газовой котельной, преобразуемой, транспортируемой и распределяемой по обслуживаемым Управляющей организацией внутридомовым тепловым сетям до отопительных приборов, установленных в квартире с требуемыми по нормативам температурой и расходом теплоносителя.
* Электрической энергией, подаваемой по кабельному вводу «Ленэнерго», транспортируемой и распределяемой по обслуживаемым Управляющей компанией внутридомовым электросетям до счетчика квартирного вводного щитка с напряжением и частотой, соответствующим нормативам «Ленэнерго»
* Отведение сточных вод в канализационный коллектор «Водоканала» от квартирных отводов по обслуживаемым Управляющей компанией трубопроводам.

В помещениях Домовладельца

1. Сантехнические работы

* Уплотнение и подтяжка подтекающих резьбовых соединений
* Смена изношенных резиновых прокладок в кран-буксах (установленных Управляющей организацией)
* Устранение засоров в общедомовых канализационных трубах, произошедших не по вине Домовладельца
* Регулировка арматуры смывных бачков (установленных Управляющей организацией)
* Удаление воздуха из отопительных приборов
* Уплотнение присоединения сифонов к раковинам, мойкам, ваннам (установленных Управляющей организацией)
* Устранение течей в местах соединений выпусков унитазов с канализационными трубами
* Зачеканка подтекающих соединений канализационных труб
* Устранение течей во внутриквартирных трубопроводах при авариях
* Отключение сетей водоснабжения и теплоснабжения при авариях, локализация аварийных участков

1. Электротехнические работы

* Замена неисправных автоматических выключателей и УЗО в квартирном электрощитке ( устанавливаемое оборудование приобретается за счет Заказчика или самим Заказчиком по согласованию с Управляющей организацией)
* Проверка качества заземления ванн, трубопроводов
* Подтяжка соединений в розетках и выключателях, прочистка контактов, устранение искрения в соединительных коробках, устранение повреждения изоляции в проводке и электроустановочных изделиях
* Ремонт светильников, установленных в санузлах (установленные Управляющей организацией)

1. Иные работы:

* Проверка исправности и прочистка вентиляционных каналов
* Техническое освидетельствование и актирование результатов аварий

инженерного оборудования, протечек кровли, перекрытий, оконных рам (установленные при строительстве дома либо Управляющей организацией)

В общедомовых помещениях:

1. Очистка кровли от мусора
2. Укрепление оголовков вентиляционных шахт и вытяжек, решеток воронок на кровле, прочистка водостоков от загрязнений
3. Сезонное утепление выходов на кровлю
4. Ремонт задвижек в водомерном узле, набивка сальников, снятие показаний счетчиков воды
5. Устранение течей, уплотнение соединений, укрепление трубопроводов ХВС, ГВС, отопления и канализации
6. Ликвидация засоров трубопроводов
7. Ремонт и замена неисправных запорных кранов, водоразборной арматуры
8. Сезонная консервация и расконсервация поливочной системы
9. Прочистка дренажных систем, откачка воды из приямков
10. Зачеканка раструбов канализационных трубопроводов, проверка исправности канализационной вытяжки
11. Уборка помещений тепловых пунктов
12. Ремонт и промывка отопительных приборов в местах общего пользования
13. Ликвидация воздушных пробок в стояках отопления
14. Сезонная консервация и расконсервация системы отопления
15. Подготовка системы отопления к новому отопительному сезону (промывка, гидроиспытания и т.д.)
16. Техническое обслуживание оборудования тепловых пунктов в т.ч. и КИПиА
17. Поддержание температурного графика в помещениях в отопительный период в соответствии с нормативами, контроль за параметрами теплоносителя
18. Проведение работ по локализации и устранению последствий аварий на сетях в пределах границы эксплуатационной ответственности, слив воды из трубопроводов при угрозе их замерзания
19. Уборка помещения ГРЩ, в т. ч. за шкафами релейной аппаратуры
20. Смена перегоревших электролампочек, ремонт светильников в местах общего пользования
21. Устранение неисправностей электропроводки в общедомовых помещениях
22. Техническое обслуживание оборудования ГРЩ, ремонт и замена неисправного оборудования электрощитов, плавких вставок
23. Ремонт и обслуживание уличных светильников
24. Снятие показаний электросчетчиков в ГРЩ
25. Ремонт и техническое обслуживание этажных электрощитов, контроль за исправностью запорных устройств ГРЩ, вводного шкафа, этажных электрощитов
26. Ремонт и замена неисправного установочного электрооборудования в местах общего пользования, ремонт открытой электропроводки, устранение повреждений электроизоляции
27. Проверка заземления домового электрооборудования, кабельных вводов, проверка исправности молниезащиты
28. Сезонное утепление внешних дверей на лестничных площадках, замена, ремонт и укрепление возвратных пружин и доводчиков, дверной фурнитуры
29. Замена разбитых стекол в дверях на лестничных площадках и в лифтовых холлах
30. Ремонт оборудования площадок для отдыха
31. Ремонт и окраска ограждения придомовой территории
32. Ремонт просевших отмостков

ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ

работ по уборке мест общего пользования

1. Влажное подметание холла, лестничных площадок и маршей нижнего этажа - ежедневно
2. Влажное подметание лестничных площадок, лифтовых холлов всех этажей – 2 раза в неделю
3. Сухое подметание аварийных лестниц – 1 раз в неделю
4. Мытье лестничных площадок и холлов – 2 раза в месяц
5. Мытье пола кабины лифта – ежедневно
6. Влажная протирка стен, дверей, подоконников, отопительных приборов на лестничных площадках и в холлах – 2 раза в месяц

ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ

работ по уборке придомовой территории

1. Подметание свежевыпавшего снега (1 раз в сутки)
2. Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см (2 раза в сутки)
3. Посыпка территории противогололедными смесями (1 раз в сутки)
4. Очистка территории от наледи (1 раз в сутки)
5. Подметание территории от мусора (1 раз в сутки)
6. Уборка мусора с газонов (1 раз в двое суток)
7. Поливка тротуаров и газонов в жаркий период (1 раз в день)
8. Уборка внешней площадки для сбора мусора (ежедневно)
9. Скашивание травы на газонах (2 раза в сезон).
10. Очистка урн от мусора (ежедневно).

Подписи сторон:

Домовладелец: От Управляющей организации

Генеральный директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Мордвинов Ю.В.

/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

**Приложение № 3 к договору №\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_.**

**Разграничения границ балансовой и эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и собственником квартиры №\_\_\_\_\_\_\_.**

«Правилами пользования жилыми помещениями» утвержденными Правительством Российской Федерации от 21.01.2006г №25 п. 10 регламентировано, что собственник жилого

помещения (домовладелец - «Жилец») обязан:

-обеспечивать сохранность жилого помещения. Не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;

- немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую обслуживающею организацию;

-производить текущий ремонт жилого помещения;

- допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников обслуживающей организации или уполномоченных ею лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;

- не производить переустройство и перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка;

Жилец может производить за свой счет замену санитарно-технического и иного обору­дования повышенного качества.

По настоящему договору Управляющая организация осуществляет эксплуатацию только общей долевой собственности жилого дома. Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме определено Гражданским кодексом РФ ст.290 п.1 и Законом о ТСЖ (ЖСК):

«Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одной квартиры и находящееся за пределами или внутри квартир».

Таким образом, точкой разграничения общей долевой собственности и собственности владельца квартиры является точка отвода внутриквартирных инженерных сетей от общих домовых стояков.

**В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной**

**ответственности:**

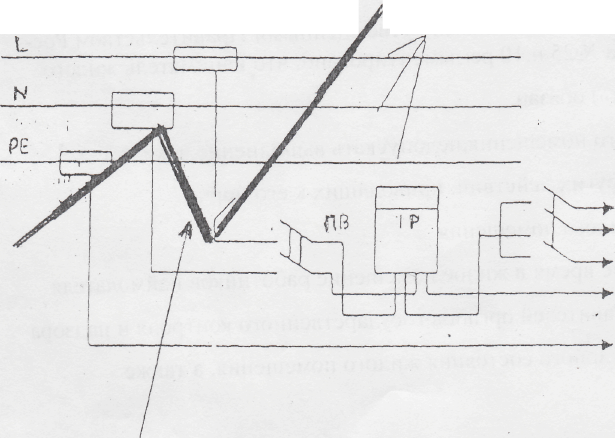
**Граница ответственности по электроснабжению.**

Границей являются точки крепления отходящих к квартире **СОБСТВЕННИКА** фазного (L). нулевого (N), и заземляющего (РL) проводов от вводного выключателя.

Отводящие от точек крепления провода, все электрооборудование и электрическую разводку внутри квартиры, обслуживает **СОБСТВЕННИК.**

Стояковую разводку, вводной выключатель и этажный электрощит обслуживает **– Управляющая организация.**

**общие кабели**

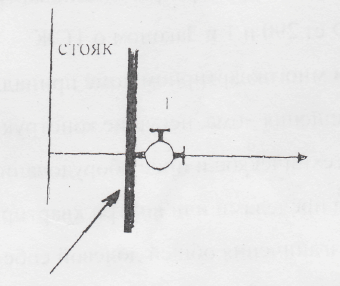


Граница раздела обслуживания по электроснабжению между **Управляющей организация**

и **СОБСТВЕННИКОМ.**

**Граница ответственности по холодному и горячему водоснабжению.**

Границей является точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает **Управляющая организация.** Первый расположенный от стояка кран и всю водопроводную систему внутри квартиры обслуживает **СОБСТВЕННИК.**



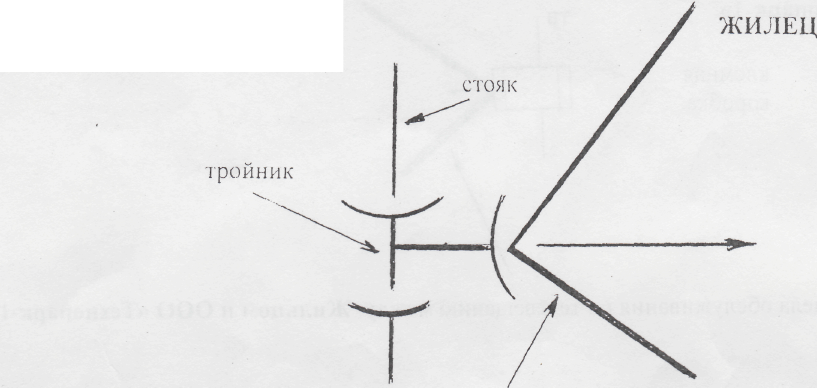
**Управляющая организация** **СОБСТВЕННИК**

**Граница ответственности по канализации.**

Границей является точка присоединения отводящей трубы канализации квартиры к тройнику транзитного стояка домовой системы водоотведения.

Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри квартиры обслуживает **СОБСТВЕННИК (ЖИЛЕЦ).**

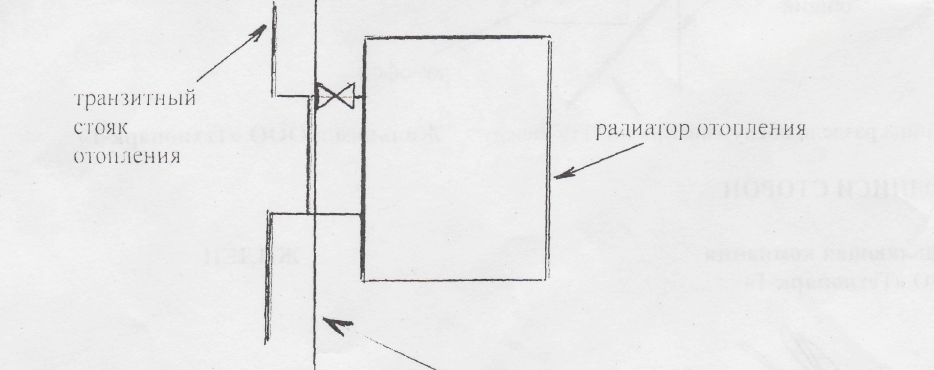
Тройник транзитного канализационного стояка обслуживает Управляющая компания



Граница раздела обслуживания по канализации между **СОБСТВЕННИКОМ** и **Управляющей организации.**

**Граница эксплуатационной ответственности по теплоснабжению.**

Границей являются точки первого резьбового соединения (сварочного шва) на подводящих и отводящих трубах от транзитных стояков отопления системы теплоснабжения дома к радиаторам отопления квартиры.

Подводящие и отводящие трубы и радиаторы отопления квартиры обслуживает **СОБСТВЕННИК** (**ЖИЛЕЦ).** Транзитный стояк отопления, подводящие и отводящие трубы системы теплоснабжения внутри квартиры обслуживает **Управляющая организация**

**Граница раздела балансовой принадлежности то же (см. ответственности).**

**Граница ответственности по телевещанию.**

1.Границей является точка крепления отходящего к квартире кабеля от соединительной клемной колодки, стоящей после стояковой лестничной разводки.

2.Отходящий кабель к квартире и вся внутриквартирная телевизионная разводка обслуживается **СОБСТВЕННИКОМ.**

Подписи сторон:

Домовладелец: От Управляющей организации

Генеральный директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Мордвинов Ю.В.

/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/