

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № _____
ЗДАНИЕМ

« _____ » _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью « _____ », именуемое в дальнейшем «УК», в лице Генерального директора **ИНАШЕВСКОЙ АНАСТАСИИ АЛЕКСАНДРОВНЫ**, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Гр.: _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий Договор управления о нижеследующем:

Гражданин является собственником/правообладателем нежилого помещения (далее – Помещение), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Южная дорога, дом 5, Литера А (далее Здание)

№ помещения	Площадь помещения (кв.м.)

ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

В настоящем Договоре используются следующие термины:

«**Управляющая компания**» (далее – **УК**) – организация, созданная для управления Зданием, в целях обеспечения деятельности по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в здании, а также по предоставлению коммунальных услуг Собственникам в здании и пользующимися помещениями в здании лицами.

«**Собственник помещения**» (далее – **СП**) – физическое или юридическое лицо, право собственности которого на помещение в здании зарегистрировано в установленном порядке либо помещение получено указанным лицом на основании передаточного акта от Застройщика, либо владение помещением осуществляется на ином законном основании.

«**Здание**» (далее – **Здание**) — обособленное здание, в котором расположены нежилые помещения.

«**Ресурсоснабжающая организация**» - организация или индивидуальный предприниматель, осуществляющие поставку коммунальных услуг (ресурса) в здании.

«**Общее собрание собственников**» (далее – **ОСС**) – Общее собрание собственников помещений в здании является высшим органом управления зданием. Общее собрание собственников помещений в здании проводится в целях, порядке и сроки, установленные Жилищным кодексом РФ.

«**Общее имущество здания**» - принадлежащие собственникам помещений в здании на праве общей долевой собственности, помещения в данном здании, не являющиеся частями помещений 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, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а так же иное имущество отнесенное жилищным законодательством к общему имуществу собственников помещений здания.

«**Коммунальные услуги**» (далее - **КУ**) – деятельность по предоставлению собственникам и пользователям коммунальных ресурсов (электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализация), газоснабжение, теплоснабжение (отопление)) и оказание услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами (мусор), для обеспечения благоприятных и безопасных условий использования помещений в здании, а также общего имущества в здании.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в здании.

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

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

1.5. Стандарт услуг и работ по управлению зданием, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества здания, установлен Сторонами договора в Приложении №3 к Договору.

1.6. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (Приложение №2 к Договору), Стандарт услуг и работ по содержанию и текущему ремонту (Приложение №3 к Договору), а также принимаемый Сторонами договора регламент по проведению ремонтно-строительных работ в помещении (Приложение №4 к Договору). Указанные Приложения являются неотъемлемой частью Договора, размещаемом на сайте УК cosmoservice.space

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

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

2. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

2.1.1 Ответственность УК наступает:

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

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

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

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

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

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

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

Размер платы (стоимость работ и услуг) за жилищные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества, а также управление может быть индексируемым не чаще одного раза в год с момента подписания настоящего договора, в течении всего срока его действия. Индексация размера платы осуществляется УК на величину индекса потребительских цен в Российской Федерации в месяце, в котором принимается решение о проведении индексации к уровню индекса потребительских цен месяца прошлого года, рассчитанного государственными органами статистики Российской Федерации, либо в случае изменения нормативных актов субъекта Российской Федерации, определяющих тарифы на соответствующие услуги в порядке и сроки, установленные соответствующим нормативным актом. Если иная дата не установлена решением общего собрания индексация применяется с первого июля каждого года.

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 принятия на ОСС отдельного дополнительного решения, об утверждении размера платы и внесении соответствующих изменений в договор.

Об изменении стоимости услуг по настоящему Договору УК уведомляет Собственника.

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

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

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

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

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

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

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

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

Управляющая компания _____
подпись

Собственник _____
подпись

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

В расчет оплаты отдельной строкой также включаются начисленные Собственнику пени.

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

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

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

4. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

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

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

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

5.1. Настоящий Договор заключен сроком на 1 (один) год или до избрания в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации иного способа управления зданием. При выборе иного способа управления Договор действует в течение срока, установленного на ОСС.

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

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

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

6. ФОРС-МАЖОР.

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

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

7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.

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

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

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

8.1. В случае если УК понесены фактические расходы в части механизированной уборки, транспортировки и утилизации снега, сбора, вывоза и утилизации строительного мусора, а также иных услуг необходимых для надлежащего содержания и эксплуатации здания, прямо не предусмотренные настоящим договором, но связанные с выполнением обязательств по настоящему договору, расходы подлежат компенсации всеми Собственниками исходя из фактического объема оказанной услуги пропорционально площади занимаемого ими помещения. Начисление компенсации фактических расходов, понесенных УК, производится путем включения собственникам помещений отдельной строки в выставляемую ежемесячно единую квитанцию на оплату ЖКУ с наименованием оказанной услуги (фактически понесенных затрат).

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

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

- 10% - организационные расходы Управляющей организации

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

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

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

- 10% - организационные расходы Управляющей организации

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

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

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

8.6. Контроль за выполнением УК обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственником в соответствии с действующим законодательством, а также в случае создания Советом здания из числа собственников Помещений в здании.

8.7. Все уведомления и сообщения в рамках исполнения обязательств Сторон по настоящему договору могут быть направлены посредством электронной почты по адресам, указанным в Разделе 12 «Реквизиты

**Состав и технические характеристики
общего имущества Здания, расположенного по адресу:
город Санкт-Петербург, Южная дорога, дом 5, Литера А**

Год постройки: **2003г.**

Фундамент (тип и материал): **сваи 350 мм х 350 мм, 14 м**

Несущие стены (материал): **монолитные железобетонные**

Перекрытия (материал): **монолитная железобетонная нарезная плита 200мм**

Крыша (материал кровли, площадь): **рулонная из наплавливаемых материалов**

Инженерное и иное оборудование:

Система холодного водоснабжения; система горячего водоснабжения; системы водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения; индивидуальные тепловые пункты – 1; лифт пассажирский – 7 шт.; системы телевидения, диспетчеризации; система видеонаблюдения; переговорно-замочные устройства.

Общая приведенная площадь нежилых помещений(апартаментов, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас): **8275,48 кв. м, в том числе:**

Паркинг (площадь): **3785,6 кв.м.**

Количество апартаментов: **37**

Количество зданий: **1**

Количество этажей: **5, в том числе 0 подземных.**

Общая площадь Здания: **12985,5 кв.м.**

АКТ

**балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности
в отношении инженерных систем помещения Собственника, расположенного по адресу: город Санкт-Петербург, Южная дорога, дом 5, Литера А**

Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

- по системе энергоснабжения: точки крепления в квартирном электрощитке подходящих к Помещению **Собственника** фазового (L), нулевого (N), заземляющего (PE) проводов от вводного (этажного) распределительного щита. Стояковую разводку до точки крепления обслуживает **Управляющая организация**. Точки креплений и отходящие от точек провода Помещения и все электрооборудование (автоматы на электрощите, розетки, выключатели и пр.), расположенное после этих точек, обслуживает **Собственник**.
- по системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает **Управляющая организация**, оставшуюся часть (краны, фильтры, водосчетчики и другие приборы, расположенные в Помещении) – **Собственник**.
- по системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения Помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает **Управляющая организация**, оставшуюся часть и точку присоединения – **Собственник**.

- по системе теплоснабжения: обслуживается Исполнителем: первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения здания. Подводящие стояки и отходящие от них трубы до точек присоединения обслуживает **Управляющая организация**, оставшуюся часть **Собственник**.

- по системе теплоснабжения в части отдельных обогревательных элементов (полотенцесушители): транзитные стояки до первого резьбового соединения к запорной арматуре обогревающих элементов (полотенцесушителей) обслуживает **Управляющая организация**, непосредственно обогревающие элементы (полотенцесушители) обслуживаются **Собственником**.

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

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

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

По системе охранной сигнализации (ОС): точка присоединения подводящего кабеля к первому датчику помещения ОС. Общедомовую и подводку к первому датчику Помещения ОС обслуживает **Управляющая организация**. Остальное – **Собственник**.

**Приложение № 3
к Договору управления**

Перечень и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества здания.

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

Управляющая компания _____
подпись

Собственник _____
подпись

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

Управляющая компания _____
подпись

Собственник _____
подпись

	Выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода	в рабочее время – не позднее 12 часов, в не рабочее время – не позднее суток, за исключением сложного ремонта
1.3.3	Электроснабжение	
	Замена (восстановление) неисправных участков электрической сети: - внешние линии электроснабжения - внутридомовая электрическая сеть	- при наличии переключателей кабелей на вводе в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом - в рабочее время - в течение 4 часов в нерабочее время – в течение 12 часов, за исключением сложного ремонта
	Замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах	в рабочее время – немедленно, за исключением сложного ремонта, в нерабочее время – в течение 4 часов, за исключением сложного ремонта
	Ремонт электрощитов	в рабочее время – немедленно, за исключением сложного ремонта, в нерабочее время – в течение 4 часов, за исключением сложного ремонта
1.3.4	Аварийный ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	незамедлительно, не более 3 часов, за исключением сложного ремонта
1.3.5	Аварийный ремонт общедомовых систем приема телевидения (антенн)	не более 3 часов, за исключением сложного ремонта
1.3.6	Аварийный ремонт объединенных диспетчерских систем	не более 12 часов, за исключением сложного ремонта
1.3.7	Аварийный ремонт индивидуального теплового пункта	не более 8 часов, за исключением сложного ремонта
1.3.8	Аварийный ремонт повысительных насосных станций	не более 3 часов без замены насоса не более 8 часов при замене насоса, за исключением сложного ремонта
1.3.9	Сопутствующие работы при ликвидации аварий	
	Отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности	отключение стояков (локализация) на отдельных участках трубопроводов – в течение 30 минут, устранение аварийных повреждений и обратное наполнение систем – не более 3 суток с момента регистрации заявки в аварийно-диспетчерской службе дома
1.4	Обслуживание слаботочных систем	
	Обслуживание переговорно-замочного устройства	1 раз в месяц
	Обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты	1 раз в месяц
	Обслуживание системы контроля доступа и видеонаблюдения территории	1 раз в месяц
	Обслуживание общедомовых систем приема телевидения	1 раз в месяц
	Обслуживание объединенных диспетчерских систем	1 раз в месяц
	Обслуживание автоматических ворот	1 раз в месяц
	Обслуживание системы контроля управления доступом	1 раз в месяц
	Обслуживание радиоточки	по мере необходимости
	Обслуживание внутридомовой системы оповещения МЧС	1 раз в месяц

Управляющая компания _____
подпись

Собственник _____
подпись

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

Управляющая компания _____
подпись

Собственник _____
подпись

	Заделка выбоин, трещин, восстановление гидроизоляции крылец (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
	Окраска стен входных зон	по мере необходимости
2.8	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	
	- Замена отдельных участков трубопроводов, запорно-регулирующей арматуры, водоразборных кранов, сифонов, трапов, фитингов, расширительных баков; - Ремонт циркуляционных, повысительных насосов; - Уплотнение соединений (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
	Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов	по мере необходимости
	Прочистка ливневой и дворовой канализации, дренажа	по мере необходимости
	Укрепление трубопроводов	по мере необходимости
	Замена контрольно-измерительных приборов	согласно техническому регламенту
2.9	Электроснабжение и электротехнические устройства	
	Замена неисправных участков электрической сети здания (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
	Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки)	по мере необходимости
	Замена светильников	по мере необходимости
	Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, вводно-распределительных устройств, щитов	по мере необходимости
	Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
2.10	Вентиляция	
	Устранение засоров вентиляционных шахт	по мере необходимости
2.11	Внешнее благоустройство	
	Замена, ремонт элементов оборудования детских игровых, спортивных площадок, площадок для отдыха, мусорных площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д. (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
3	УБОРКА МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	
	Мытье входных холлов первых этажей (стеклянный тамбур и прилегающие к нему лестничная площадка и крыльцо 0 этажа, входной холл цокольного этажа)	Ежедневно не менее 3-х раз
	Влажная уборка интерьеров входных холлов (мытьё, пылеудаление: дверные ручки, кнопки вызова лифтов, дверные рамы, дверные стекла, наружные панели домофона, магнитного замка)	1 раз в день
	Мытье пола приквартирных холлов	1 раз в день (дополнительно по необходимости)
	Влажная уборка интерьеров приквартирных холлов (мытьё, пылеудаление: дверные ручки, кнопки вызова лифта, двери квартир, панели звонков, дверцы пожарных и электрических шкафов, пожарные извещатели)	1 раз в день
	Мытье лестничных маршей, лестничных площадок с цокольного по 4 этаж	1 раз в день
	Протирка и полировка перил, обеспыливание подоконников	1 раз в день
	Мытье пола кабины лифта	ежедневно не менее 3 раз (дополнительно по необходимости)
	Полировка стен, дверей, элементов декора кабины лифта, протирка плафонов, потолков, зеркал	1 раз в день
	Мытье стен парадных	1 раз в месяц
	Мытье остекления тамбуров	По необходимости
	Обеспыливание содержимого пожарных шкафов	1 раз в месяц
	Обеспыливание и протирка плафонов настенных светильников	1 раз в месяц

Управляющая компания _____
подпись

Собственник _____
подпись

	Мытье плинтусов, отопительных приборов	1 раз в месяц
	Мытье вентиляционных решеток	1 раз в год
	Мытье дверей, плафонов настенных светильников	1 раз в квартал
	Мытье окон МОП (изнутри)	1 раз в месяц
	Мытье вертикального остекления, фасада, стеклянного атриума, стеклянных козырьков над световыми колодцами, паркингом, козырька по периметру кровли	1 раз в год
	Замена грязеулавливающих ковров в стеклянных тамбурах	по необходимости
	Мытье пола, пылеудаление с горизонтальных поверхностей в помещении УК, охраны	1 раз в день
	Уборка сан.узлов (пом УК, охр., паркинг 2 шт.)	2 раза в день
	Уборка технических помещений здания	по графику
4	САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ	
	Уборка территории внутреннего двора (подметание, сбор мусора, опорожнение урн, мытье пепельниц)	не менее 1 раза в день
	Обеспыливание композиции двора, парапетов, др. горизонтальных поверхностей	1 раз в неделю
	Мытье центральной лестницы	1 раз в день (дополнительно по необходимости)
	Уборка придомовой территории (подметание дорожек, сбор мусора, опорожнение урн, уборка контейнерной площадки)	не менее 1 раза в день
	Уборка гостевой парковки, дороги до шлагбаума (сбор мусора, листа, посыпка песком)	не менее 1 раза в день
	Промывка урн (в теплый сезон/ в холодный сезон)	1 раз в неделю/ по необходимости
	Вывоз твердых бытовых отходов	по графику вывоза мусора
	Вывоз крупногабаритных бытовых отходов.	по необходимости
	Обеспыливание, протирка шлагбаума, откатных, подъемных ворот (в теплый период/холодный период)	1 раз в месяц /по необходимости
	В теплый период:	
	Стрижка газонов	1 раз в 10 дней
	Поливка газонов и зеленых насаждений	1 раз в 2 суток (дополнительно по необходимости)
	Мытье, протирка внешних информационных элементов (дорожные знаки на территории, указатели и т.п.)	по необходимости
	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	2 раза в сутки
	Уборка мусора с газона	по необходимости
	В холодный период	
	Подметание свежеснежавшего снега	1 раз в сутки
	Сдвигание свежеснежавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	не менее 2 раз в сутки
	Чистка свежеснежавшего снега в дни сильных снегопадов	после прекращения снегопада
	Посыпка территорий противогололедными материалами	по мере необходимости
	Очистка территории от наледи и льда	по мере необходимости
	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в сутки
5	УБОРКА ТЕРРИТОРИИ АВТОСТОЯНКИ	
	Мытье пола, вывоз мусора	по необходимости
	Обеспыливание «верхних» коммуникаций, содержимого пожарных шкафов	1 раз в 6 месяцев
	Мытье окон, подоконников (изнутри)	1 раз в 3 месяца
	Обеспыливание, протирка батарей, пожарных шкафов (снаружи), табличек, указателей, кнопок сигнализации и др. элементов	

Управляющая компания _____
подпись

Собственник _____
подпись

	интерьера	1 раз в 2 недели
	Мытье с дезинфицирующим средством мусорных баков	не менее 1 раза в неделю
	Дератизация помещений, расположенных в цокольном этаже	1 раз в месяц
6	УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ	
6.1	Услуги центра по работе с клиентами	
	Прием телефонных и электронных сообщений клиентов, выдача консультаций	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней.
	Подготовка и направление ответов на устные, письменные обращения клиентов	ответ на письменные обращения предоставляется в течение 20 рабочих дней после регистрации обращения, ответ на электронные обращения – не позднее 5 рабочих дней с момента получения (если не требует дополнительного сбора информации)
	Подготовка и проведение общих собраний собственников помещений	не менее 1 раза в год
	Проведение переговоров и заключение договоров оказания услуг между управляющей компанией и собственниками помещений	еженедельно
	Претензионная работа с должниками, досудебное взыскание задолженности	1 раз в месяц
	Подготовка и проведение опросов о состоянии качества оказания услуг	1 раз в год
	Выездной контроль качества оказания услуг на объектах управления	еженедельно
	Проведение личного приема клиентов, урегулирование разногласий	по мере необходимости
	Поддержка деловых контактов с инициативными группами собственников, Советами здания	еженедельно
	Размещение и поддержка актуальной информации на сайте, в социальных сетях, инфостендах	ежедневно
	Анализ, разработка и внедрение новых процедур по повышению качества предоставления услуг	по мере необходимости
6.2	Услуги расчетного центра	
	Ведение бухгалтерского и налогового учетов юридического лица, производство расчетов	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней.
	Сбор, анализ и предоставление отчетов акционерам и собственникам помещений	по мере необходимости
	Производство начислений квартирной платы, расчет льгот, выдача финансовых справок	1 раз в месяц
	Проведение приемов собственников (возможно консультирование по телефону) по вопросам начисления квартирной платы	2 раза в неделю
6.3	Услуги юридического отдела	
	Разработка договоров с контрагентами, контроль соблюдения договорных обязательств	по мере необходимости
	Представление интересов управляющей компаний в судах	по мере необходимости
	Представление интересов управляющей компаний в контролирурующих органах исполнительной власти	по мере необходимости
	Представление интересов собственников помещений по возмещению ущерба страховыми компаниями	по мере необходимости
	Предоставление правовых консультаций собственникам и объединениям собственников помещений по вопросам обслуживания общедомового имущества	по мере необходимости
	Судебное взыскание задолженности собственников помещений перед управляющей компанией	по мере необходимости
6.4	Услуги отдела по работе с персоналом	
	Поиск, прием и увольнение персонала для объектов управления, кадровое делопроизводство	по мере необходимости
	Проведение мероприятий по охране труда и технике безопасности	1 раз в месяц
	Организация обучения персонала процедурам исполнения стандартов обслуживания	по мере необходимости

Управляющая компания _____
подпись

Собственник _____
подпись

6.5	Услуги службы технической эксплуатации	
	Организация текущего обслуживания и текущего ремонта инженерных систем здания, приемка качества выполнения работ	ежедневно кроме выходных и праздничных дней
	Прием инженерных систем новых объектов, текущий мониторинг состояния конструкций, узлов и соединений	по мере необходимости
	Заключение прямых договоров на поставку коммунальных услуг, сопровождение исполнения договоров	по мере необходимости
	Выдача консультаций по устройству инженерных систем внутри помещений собственников, технический надзор за качеством проведения работ	по мере необходимости
	Организация и контроль мероприятий по исполнению гарантийных обязательств застройщиков	по мере необходимости
	Организация и контроль исполнения противопожарных мероприятий, обучение персонала	по мере необходимости
	Руководство выездными инженерными группами по обслуживанию и ремонту тепловых, слаботочных систем, систем электроснабжения зданий	ежедневно кроме выходных и праздничных дней

Управляющая компания _____
подпись

Собственник _____
подпись

РЕГЛАМЕНТ
по проведению ремонтно-строительных работ
в помещениях и встроенно-пристроенных помещениях в здании.

Настоящий регламент разработан в целях соблюдения собственниками помещений требований действующего законодательства при проведении работ в помещениях здания, организации эффективной эксплуатации здания, его инженерных систем и придомовой территории, сохранности общего имущества, а также в интересах всех собственников здания для обеспечения комфортных условий проживания в помещениях, при проведении ремонтно-строительных работ.

1. Порядок согласования ремонтно-строительных работ.

Направить заявление по установленной форме (Приложение № 1 к настоящему Регламенту) в Управляющую компанию, с приложением документа подтверждающего право собственности на занимаемое помещение:

- Подписать договор на техническое сопровождение ремонтных работ с Управляющей компанией (далее УК), при проведении работ неукоснительно соблюдать положения Регламента.
- Заказать проект переустройства помещения в специализированной организации либо у индивидуального предпринимателя имеющих необходимую лицензию на выполнение таких работ;
- Согласовать проект переустройства помещения в компетентных органах с городскими службами, которые обеспечивают контроль за состоянием жилого фонда в части тепло-, водо-, электроснабжения, санитарного состояния и вентиляции помещения, пожарной безопасности, а также соответствия проекта нормативам эксплуатации зданий;
- Согласовать проект в межведомственной комиссии (МВК) при Администрации района и иных органах.
- Представить УК сведения об организации, с которой заключен договор на проведение строительно-монтажных работ (при наличии).
- Передать в УК один экземпляр согласованного с МВК проекта переустройства/перепланировки помещения для ведения административно - технического надзора за ходом проводимых работ, до начала их проведения.
- Представить Администратору парадной в здании список лиц, допущенных к производству работ в помещении по форме установленной Приложением №2 к настоящему Регламенту. В случае, изменения состава работников предоставить измененный список лиц, выполняющих работы. Все лица, допущенные к производству ремонтно-строительных работ на объекте, получают и обязаны носить одноразовые идентификационные браслеты. Администратор контролирует, наличие браслетов у рабочих при нахождении и перемещении на объекте;
- Иностранцы граждане, привлеченные для выполнения работ, предоставляют: удостоверение личности, уведомление о регистрации по месту временного пребывания, патент;
- Передать ответственному лицу УК копии приказов о назначении ответственного за производство работ (для подрядных организаций, заключивших договор с Собственником помещения, копии приказов о назначении ответственного за соблюдение в помещении правил противопожарной и электробезопасности, охраны труда и производственной санитарии;
- Пройти инструктаж у ответственного лица УК по технике безопасности и противопожарной безопасности.
- Ответственный за производство работ получает временный пропуск (карта доступа) на объект.
- Ответственный за производство работ группирует рабочих за территорией комплекса и, воспользовавшись своей картой доступа, обеспечивает им попадание на объект для предоставления их одноразового доступа согласно списку.

Оборудовать и оснастить площадку для проведения ремонтно-строительных работ в помещении (помещении):

- электрощитом для временных строительных нужд, точка подключения всех электрических приборов и инструментов должна быть в зоне Собственника помещения;
- санитарно-гигиеническим оборудованием (умывальник, унитаз, бак для сбора пищевых отходов);
- емкость для сбора жидких производственных отходов (не менее 60 литров), либо использование иной технологии, позволяющей утилизировать жидкие отходы, содержащие строительный мусор в соответствии с санитарными нормами. Установка емкости производится в целях недопустимости попадания, в канализацию жидких отходов, содержащих строительный мусор;
- медицинской аптечкой с набором медикаментов для оказания первой медицинской помощи;
- средствами первичного пожаротушения (кошма (противопожарное полотно), огнетушители) согласно нормам;
- Выполнить работы по защите покрытий полов и стен мест общего пользования;
- Обеспечить наличие влажных ковриков для отбивания обуви в целях предотвращения загрязнения полов в местах общего пользования;
- Ответственное лицо УК размещает информационную табличку на двери помещения в которой ведутся работы с указанием ответственного за производство работ и контактным телефоном, на внутренней стороне входной двери размещаются памятки проведения шумовых работ и поведения работников на Объекте.

Управляющая компания _____
подпись

Собственник _____
подпись

В течении всего периода производства работ обеспечить контроль за работниками, выполняющими строительно-ремонтные работы.

Ремонтно-строительные работы могут осуществляться исключительно в рабочие дни в период с 09.00-20.00.

- Работы, предполагающие повышенный уровень шума и вибрации разрешается проводить в часы, установленные Приложением 6 к настоящему Регламенту.

Шумовыми работами считаются все ударные, режущие работы с бетонной поверхностью пола, стен, потолка, а также при проведении монтажных/демонтажных работ по переустройству внутри помещения.

Шумовыми работами считаются все виды работ при использовании следующих машин, механизмов и инструментов:

-отбойный молоток;

-перфоратор;

-ударная дрель;

-шлифовальная машина (болгарка);

-электролобзик;

-кувалда;

-молоток;

- иные машины, механизмы и инструменты, создающие повышенный уровень шума и вибрации.

- Персонал организации, выполняющий работы либо отдельные работники, привлеченные для выполнения работ обязаны находиться на территории домовладения в специальной одежде (строительной). В обязательный набор одежды входят: куртка/комбинезон, штаны, футболка/поло. В качестве обуви используются ботинки. **Использование открытой обуви запрещается.**

- Соблюдать общепринятые правила культуры и культуры труда, а именно:

- не разговаривать громко;

- не вступать в диалог с жильцами;

- не собираться группами;

- не мусорить в местах общего пользования;

- не использовать лифт, занятый жильцами (**СТРОГО ЗАПРЕЩАЕТСЯ**);

- не превышать установленную грузоподъемность лифтов при подъеме строительных материалов;

- строго следить за габаритами, установленными для строительных и иных товаров при подъеме и выносе из помещения.

- Не допускается перемещение работников на территории домовладения без необходимости выполнения разгрузочно-погрузочных работ;

- Не допускается проживание работников подрядной организации в ремонтируемых помещениях, а также их нахождение на территории домовладения в нерабочее время;

- Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ ответственному лицу УК, инженеру по эксплуатации объекта и работникам службы эксплуатации УК в помещение для контроля состояния несущих и ограждающих элементов конструкции здания, звуко- и гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации;

- Отключение стояков горячего водоснабжения, центрального отопления в целях монтажа/демонтаж радиаторов отопления и полотенцесушителей осуществляется техническим персоналом. Управляющей компании по заявлению от собственника/представителя собственника. Возобновление подачи горячего водоснабжения/центрального отопления только после предъявления сотрудником Управляющей компании установленных отсечных кранов и байпаса;

- Подключение всех электроинструментов производится строго в помещении;

- В конце каждого рабочего дня Руководитель работ обязан производить осмотр в помещении на предмет отключения всех электроприборов, освещения, воды. При осмотре помещения следует установить нет ли дыма, запаха гари, повышения температуры и других признаков пожара. При обнаружении подобных признаков – выявить причину и принять меры к ее устранению. Помещение может быть закрыта только после полного осмотра и устранения всех пожароопасных недочетов. О недочетах, которые не могут быть устранены проверяющим, последний обязан немедленно сообщить диспетчеру дома для принятия необходимых мер.

В случае, несоблюдения требований настоящего регламент, на основании акта составленного Управляющей компанией могут выставляться штрафы в отношении Собственника помещения в размере, установленном Приложением 7 к настоящему регламенту. Указанный штраф должен быть оплачен Собственником вместе с квитанцией по оплате жилья и коммунальных услуг.

2. Этапы проведения ремонтно-строительных работ.

Устанавливаются следующие этапы проведения ремонтно-строительных работ в помещениях:

А) Общестроительные работы (работы связанные с выполнением основных ремонтных работ такие как заливка полов, выравнивание стен и потолков, прокладка инженерных коммуникаций, и др. виды работ) до их окончания. Окончанием данного вида работ является их приемка Управляющим с подтверждением, что в ходе работ не затронуты

Управляющая компания _____

подпись

Собственник _____

подпись

несущие конструкции дома, инженерное оборудование, относящееся к общему имуществу здания, выполнена прокладка электрических сетей, сетей водо- и теплоснабжения, не перемещены «мокрые зоны».

Б) Отделочные работы (шпаклевка, покраска стен, полов, потолков, установка систем кондиционирования и вентиляции, завоз мебели и др. виды работ) до момента ее окончания.

2. При проведении ремонтно-строительных работ ЗАПРЕЩАЕТСЯ.

- Допускать отклонения от ранее утвержденного проекта, без внесения в него изменений в установленном порядке. 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;

- Запрещается переустройство помещения с проведением работ, ведущих к нарушению прочности или разрушению несущих элементов конструкции здания, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, переносом «мокрых зон», нарушению расчетных режимов работы инженерных, противопожарных и иных систем здания.

- Запрещаются работы, связанные с пробивкой проемов в несущих железобетонных стенах и перекрытиях должны выполняться по эскизам, согласованным со службой эксплуатации Управляющей компании и проектной организацией, а в необходимых случаях – в порядке предусмотренном ч.3 ст. 36 Жилищного кодекса РФ после получения согласия всех собственников помещений в здании.

- Пробивка борозд в защитном слое арматуры для прокладки опусков (подводок) к водоразборной арматуре;
- Применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно-допустимого уровня шума и вибраций;

- Проведение демонтажа стен и перегородок методом обрушения (использовать кувалду);
- Проведение работ без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных (помещениях), проведение заливки полов без устройства гидроизоляции;

- Проведение мероприятий, влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка выносных блоков сплит-систем на фасадах и т.п.) и подлежащие оформлению и реализации в порядке, установленном для реконструкции жилых домов;

- Установка на фасад здания лебедок, блоков и иных приспособлений для подъема материалов, уборки мусора;
- Изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений;
- Использование лифтов, не приспособленных (не обшитых защитными материалами) для транспортировки строительных материалов и отходов;

- Использование подземной автостоянки для складирования мебели, строительных материалов и отходов;
- Загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования;

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

- Хранение газовых баллонов объемом свыше 50 литров и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены, в переустраиваемой помещении;

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

- Снос, пересечение коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в площади помещения;

- Отвод конденсата от кондиционеров и наружных блоков сплит-систем на фасад здания;
- Устраивать системы теплых полов, путем подключения к системе ГВС и отопления и 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 собственникам других помещений;

- Установка приборов центрального отопления на лоджии или балконы;
- Заужение стояков ХВС (холодное водоснабжение), ГВС (горячее водоснабжение), отопления в зоне ответственности Управляющей компании;

- Замоноличивание любых стояков в стены и перегородки без согласования с Управляющей компанией;
- Установка запорной и регулирующей арматуры на стояках ГВС, ХВС, отопления, которая ухудшает или исключает циркуляцию;

- Монтаж/демонтаж радиаторов и полотенцесушителей без установки отсечных кранов на подачу горячего водоснабжения/центрального отопления;

- Применение не проектных материалов на стояках ГВС, ХВС, отопления без соответствующих разрешительных документов (новое проектное решение);

- Уменьшение или демонтаж вентиляционных блоков или прокладка в них коммуникации;
- Ослабление несущих конструкции путем штробление, выбуривания отверстий, выдалбливания ударным инструментом, выпиливанием алмазными дисками без согласованной разрешительной документации;

- Демонтаж шлейфовых противопожарных датчиков;

Управляющая компания _____
подпись

Собственник _____
подпись

- Осуществление проноса, подъема/спуска строительных материалов и инструментов, с несоответствующими габаритами без специального упаковочного материала. Пронос материалов производить только в сопровождении представителя собственника/иным лицом, несущим материальную ответственность за причинённый вред общему имуществу.

Требуют обязательного согласования со Службой эксплуатации Управляющей компании:

- Проведение работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения;
- 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°;
- 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.

4. Порядок ввоза, вывоза, складирования строительных материалов и вывоз мусора.

- Организация транспортировки и подготовка к транспортировке строительных материалов, мебели и оборудования на объекте осуществляется исключительно уполномоченным представителем Управляющей компании.

- Заявление на ввоз строительных материалов и оборудования оформляется накануне у Администратора парадной, жилого дома. Доставка должна быть подтверждена не менее чем за 30 минут до начала разгрузочно-погрузочных работ. В заявлении указывается дата, время, характеристики (в том числе включающие линейные размеры) ввозимого материала и оборудования. Администратором указывается место промежуточного складирования (при наличии на объекте: для подачи в ремонтируемую (переустанавливаемую) помещение).

- Транспортировка строительных материалов производится с разгрузочно-промежуточных площадок до лифта или до входной двери в помещение.

- Транспортировка строительных материалов, мебели и оборудования производится в специально оборудованных для этих целей лифтах (грузовой лифт).

- Категорически запрещается провоз в пассажирском лифте материалов и строительного мусора, а также использование лифта для проезда рабочими в строительной одежде.

- Транспортировка производится на специальной строительной тележке, которая предоставляется Управляющей компанией. Отметка о необходимости предоставления строительной тележки, Управляющей компанией делается при подаче заявления, по форме предусмотренной Приложением №3 и/или Приложением №4 к настоящему Регламенту. Доставка материалов на строительной тележке осуществляется строго до входной двери в помещение.

- Возврат предоставленной строительной тележки осуществляется работниками, производившими работы по транспортировке материалов и оборудования. Строительная тележка должна быть возвращена в технически исправном состоянии, без механических повреждений и должна быть чистой. Отметка о возврате тележки делается на заявлении, направленном в Управляющую компанию. В случае повреждения строительной тележки работниками, собственник возмещает ее действительную стоимость на основании выставленного счета от Управляющей компании.

- Транспортировку работниками собственника строительных материалов допускается производить, с использованием собственной строительной тележки исключительно до разгрузочно-промежуточных площадок.

- Подача строительных материалов и оборудования в ремонтируемое (переустанавливаемое) помещение осуществляется в упаковке, исключающей запыление, загрязнение, просыпку, пролив в результате которых происходит повреждение отделочных покрытий мест общего пользования (в т. ч. лифтов). Для сыпучих материалов (штукатурка, цемент, гипс) требуется дополнительная упаковка (целлофан, мешки, и т.д.).

- В случае, нарушения ремонтной бригадой вышеуказанных условий производства работ Управляющая компания оставляет за собой право приостановить производство ремонтных работ, в интересах других правообладателей помещений, расположенных в доме.

Не допускается складирование материалов и оборудования

- На разгрузочно-промежуточных (при их наличии) площадках на срок не более 30 минут;
- На путях эвакуации, в местах общего пользования, на газонах, отмостках и аварийных проездах, кроме специальных разгрузочно-промежуточных площадках, согласованных с Управляющим домом;

- Вывоз строительного мусора осуществляется Подрядчиком по договору со специализированной организацией. Мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключающую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования;

- Заявление на вывоз строительного мусора подается Руководителем работ Администратору парадной накануне, в заявке определяется место и время установки контейнера. Контейнеры для вывоза мусора должны устанавливаться только в местах, определенных Управляющим домом, полностью загружаться и вывозиться в течение 8 часов с момента подачи на площадку. Не допускается спуск и складирование мусора на площадке погрузки до подачи контейнера(машины);

Управляющая компания _____
подпись

Собственник _____
подпись

- Уборку маршрута транспортировки материалов, оборудования, мебели и мусора осуществляет персонал Управляющей компании.

Во время ведения погрузо-разгрузочных работ категорически запрещается:

- Разъединять доводчики дверей;
- Размыкать эл/магнитные замки;
- Подкладывать посторонние предметы для удержания входной двери или дверей лифтовых кабин в открытом состоянии;
- Завозить строительный материал на строительной тележке в помещение.

5. Материалы и рекомендации.

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.

Разрешенные к применению материалы стояков отопления:

- металлические трубопроводы, соединенные при помощи резьбы или сварки;
- трубопроводы из жесткой (не отоженной) меди, соединенной при помощи пайки
- при соблюдении условий:
- проходное сечение стояка не должно быть заужено;
- при прокладке стояка в штробе исключить его замоноличивание.

6. Слаботочные системы, установка СКПТ (антенна), ПЗУ (домофон), телефония.

- Подключение телевизионной антенны производится Управляющей компанией по письменному обращению собственника или его доверенного лица. Подать заявку можно через администратора парадной или непосредственно Управляющему дома;
- Квартирное устройство системы домофонной связи (монитор с трубкой) устанавливается Управляющей компанией по письменному обращению собственника или его доверенного лица. Подать заявку можно через администратора парадной или непосредственно Управляющему дома;
- О порядке подключения телефонных линий в помещение информация будет сообщена дополнительно через администратора парадной и путем размещения на информационных стендах.

Категорически запрещается без согласования с Управляющей компанией:

- Демонтировать оборудование пожарной сигнализации, смонтированной в помещении, коридорах, лифтовых холлах;
- Подключение отвода СКПТ (антенны) из помещения к центральной магистрали;
- Подключать дополнительные аудио и видео домофоны к центральной магистрали;

7. Электромонтажные работы.

При выполнении электромонтажных работ запрещается:

- Изменять схему электроснабжения;
- Заменять и увеличивать количество автоматических выключателей внутри квартирного щитка;
- Вскрывать и проводить работы в щите, расположенном в общем коридоре;
- Срывать пломбы на электросчетчике;
- Не допускать одновременной работы электрических потребителей, превышающих выделенную на жилое

помещение мощности;

Управляющая компания _____
подпись

Собственник _____
подпись

Все работы, связанные с переносом электросчётчиков в помещении, отключением от счетчика на площадке производятся только с уведомления службы эксплуатации и снятием показаний счетчика в присутствии Управляющего домом или старшего техника объекта, с обязательной письменной фиксацией данных на бланке показаний. В случае нарушения эксплуатации электрической установки и создания аварийной ситуации, собственник за свой счет восстанавливает работоспособность электрических установок.

*Приложения к настоящему регламенту могут быть изменены Управляющей компанией в одностороннем порядке с обязательным информированием всех собственников помещений не менее, чем за 30 дней до предполагаемого изменения.

Управляющая компания _____
подпись

Собственник _____
подпись

Приложение 1
К Регламенту проведения
ремонтно-строительных работ
в помещениях

Управляющему

от _____
тел _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

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

Гарантирую выполнение «Регламента проведения ремонтно-строительных работ», соблюдение шумового режима и обеспечение доступа в помещение должностных лиц Управляющей компании для проверки хода и результатов работ в данной помещении и, установленного на объекте при проведении ремонтных работ. Межкомнатные перегородки обязуюсь возводить в соответствии с согласованным проектом № _____ от _____ с соблюдением соответствующих правил.

Уполномочиваю/назначаю _____

паспортные данные: _____

контактный тел: _____

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

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

«_____» _____ 20__ г.
(подпись)

Управляющая компания _____
подпись

Собственник _____
подпись

Приложение 2
К Регламенту проведения
ремонтно-строительных работ
в помещении объекта

Управляющему

ЗАЯВЛЕНИЕ ДОПУЩЕННЫХ К ПРОИЗВОДСТВУ РАБОТ В ПОМЕЩЕНИИ.

Я, _____, являюсь Собственником
помещения доверенным лицом собственника помещения № _____, этаж _____, парадная _____ по адресу: г.
Санкт-Петербург, _____, д. _____, литер. А,
прошу оформить пропуска на объект на срок
с «__» _____ 20__ по «__» _____ 20__ г.
следующим сотрудникам:

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

«__» _____ 20__ г.

(подпись)

Управляющая компания _____
подпись

Собственник _____
подпись

Приложение 3
К Регламенту проведения
ремонтно-строительных работ
в помещении объекта

Управляющему

от _____
тел _____

ЗАЯВЛЕНИЕ НА ВВОЗ

Я, _____ телефон _____, являюсь Собственником помещения доверенным лицом собственника помещения № _____, этаж _____, парадная _____ по адресу: Санкт-Петербург, _____, д. _____, литер. А, прошу согласовать ввоз следующих строительных материалов и оборудования для производства строительно-монтажных работ:

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

Требуется строительная тележка при проведении ввоза/вывоза

«Да» «Нет» |

Дата завоза «__» _____ 20__ г.

с _____ до _____ часов,

С разгрузкой _____
(место разгрузки)

Промежуточным местом складирования _____
(место складирования)

Обязуюсь организовать подъем в помещение доставленных грузов в указанный временной промежуток.
О необходимости убрать место разгрузки и маршрут до помещения проинструктирован.
Во избежание несанкционированного сброса мусора на территории здания оставляю залог:
наличные деньги в размере:

_____ (сумма прописью)

Собственник/Доверенное лицо _____ (ФИО) _____ (подпись)

Залог принял администратор _____ (ФИО) _____ (подпись)

«__» _____ 20__ г.

_____ (подпись собст./дов.лицо)

Управляющая компания _____
подпись

Собственник _____
подпись

Приложение 4
К Регламенту проведения
ремонтно-строительных работ
в помещении объекта

Управляющему

от _____
тел _____

ЗАЯВЛЕНИЕ НА ВЫВОЗ

Я, _____ телефон _____, являюсь собственником
помещения доверенным лицом собственника помещения № _____, этаж _____,
парадная _____ по адресу: Санкт-Петербург, _____, д. _____, литер. А
прошу согласовать вывоз строительного мусора/материалов и оборудования из вышеуказанного помещения.

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

Требуется строительная тележка при проведении ввоза/вывоза

«Да» «Нет» |

Дата вывоза «__» _____ 20__ г.

с _____ до _____ часов,

С промежуточным местом складирования _____
(место складирования)

С местом установки контейнера _____
(место)

Обязуюсь организовать вывоз вынесенных из помещения грузов в указанный временной промежуток.
О необходимости убрать место погрузки и маршрут от помещения проинструктирован.

Во избежание несанкционированного сброса мусора на территории здания оставляю залог:
наличные деньги в размере:

_____ (сумма прописью)

Собственник/Доверенное лицо _____ (ФИО) _____ (подпись)

Залог принял администратор _____ (ФИО) _____ (подпись)

«__» _____ 20__ г. _____
(подпись собст./дов.лицо)

Управляющая компания _____
подпись

Собственник _____
подпись

Этапы выполнения работ по перепланировке в помещении.

Вид работ	Этапы работ
Перенос не несущих перегородок, создание новых проемов в несущих конструкциях, любые изменения в конструкции пола, системах отопления, водоснабжения, канализации, кондиционирования, электроснабжения.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Выполнить проект перепланировки в специализированной организации 2. Согласовать проект в: <ol style="list-style-type: none"> 2.1. УГПС - районное управление государственной противопожарной службы 2.2. СЭС – санэпиднадзор 2.3. Управляющая компания 3. В МВК (межведомственная комиссия) - получить разрешение/согласование на выполнение работ; 4. КГИОП (при необходимости); 5. Выполнить работы. 6. Вызвать инспектора ПИБ для обмера помещения 7. В МВК получить и подписать акт выполненных работ 8. В Управляющую компанию предоставить акт выполненных работ 9. В ПИБ заказать и получить новый тех. паспорт 10. ГБР - перерегистрировать право собственности по новому техническому паспорту
Установка доп. дверей в местах общего пользования (отсечки).	<ol style="list-style-type: none"> 1. Положительное решение общего собрания собственников или письменное согласие всех жильцов этажной площадки. 2. Разрешение районного управления государственной противопожарной службы 3. Обратиться в Управляющую компанию с заявлением установленного образца и пакетом вышеперечисленных документов.
Установка кондиционеров, любых антенн, остекление лоджий и балконов, изменение цвета и конфигурации фасадов.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Получить разрешение в КГА (комитет по градостроительству и архитектуре пл. Ломоносова д.2, т. 710-44-26,710-45-41) в соответствии постановлением правительства от 14.09.2006 № 1135. 2. Предоставить Разрешение КГА в Управляющую компанию. 3. Предоставить технический паспорт на устанавливаемое оборудование 4. Предоставить копию лицензии организации, производящей монтаж оборудования

РЕЖИМ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ С ПОВЫШЕННЫМ УРОВНЕМ ШУМА

Работы, связанные с повышенным уровнем шума, могут производиться в следующий период времени:
- до момента заселения первого собственника для постоянного проживания на объекте круглосуточно.
При заселении для постоянного проживания первого собственника:
в период с 10.00 до 14.00 и с 15-30 до 18-00.

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

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

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

ШТРАФНЫЕ САНКЦИИ

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

А К Т

нарушения Регламента строительно – ремонтных работ

Лица, участвующие в составлении акта:

Управляющий

(Ф.И.О. полностью)

Администратор парадной _____

(Ф.И.О. полностью)

(Ф.И.О. полностью)

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

Выявленные нарушения установлены составленным актом с проведением фотофиксации.

Фототаблица прилагается.

_____/_____/_____
_____/_____/_____
_____/_____/_____

**ПРАВИЛА
ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В ЗДАНИИ И
УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ**

расположенном по адресу: Санкт – Петербург, Южная дорога, дом 5, Литера А.

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

ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ (УК) В ЗДАНИИ:

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

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

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

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

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

5. Собственными силами или с привлечением подрядных организаций обеспечивает содержание в надлежащем состоянии общего имущества здания и придомовой территории, а именно осуществлять услуги и работы, указанные в Стандарте услуг и работ по содержанию и текущему ремонту (Приложением №3 к Договору), круглосуточное функционирование системы аварийно-диспетчерской службы, контроля доступа в здание, обслуживание тепловых пунктов, электросчетчиков и другие виды услуг.

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

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

- УК обеспечивает контроль и исполнение договоров с подрядными организациями;

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

- УК осуществляет подготовку здания к сезонной эксплуатации;

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

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

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

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

7. Ежемесячно не позднее 15 числа текущего месяца производит расчет суммы платежа, который необходимо произвести Собственнику в рамках исполнения обязанности по настоящему Договору. При этом расчет коммунальных услуг

производится на основании предоставляемых Собственником показаний индивидуальных приборов учета (при их наличии, исправности и опломбировании).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В ЗДАНИИ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Производство вышеуказанных работ может осуществляться по рабочим дням с 9.00 до 19.00, при этом работы, связанные с повышенным уровнем шума, могут производиться только в период с 10.00 до 18.00 (обязательный перерыв шумных работ с 14.00 до 15.30). 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 здания, без согласования с УК. В случае, отсутствия такого согласования Собственник несет ответственность за самовольное

Управляющая компания _____
подпись

Собственник _____
подпись

вмешательство в соответствии с действующим законодательством, и обязуется компенсировать УК денежные средства уплаченные в качестве административного штрафа за несоответствие общего имущества здания, его инженерных сетей и коммуникаций (после вмешательства Собственника) нормам безопасности или санитарным нормам, а также при необходимости затраты УК на восстановление (ремонт) общего имущества здания, его инженерных сетей и коммуникаций.

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

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

29. Не производить изменения внешнего вида фасада здания:

- остекление или изменение остекления балконов и лоджий, установку на фасадах здания 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 здания. Осуществлять действия связанные с фасадом здания только при соблюдении правил и норм действующего законодательства и только по заблаговременному письменному согласованию с УК и Комитетом по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга. При отсутствии указанных согласований нести ответственность за самовольное изменение внешнего вида фасада, в том числе несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде Дома в соответствии с действующим законодательством.

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

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

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

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

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

Управляющая компания _____
подпись

Собственник _____
подпись

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

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

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

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

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

36. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

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

РЕЗЕРВНЫЙ ФОНД ДОМА

38. УК формирует резервный фонд здания.

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

40. Резервный фонд здания, формируется за счёт средств:

- напрямую оплачиваемых Собственником, равно как и иными собственниками (правообладателями) помещений в здания,
- за счёт средств, образовавшихся в результате экономии от оказания коммунальных услуг,

- за счет средств, получаемых от сдачи в аренду общего имущества здания (п.).

41. Собственники (правообладатели) помещений здания ежемесячно, начиная с 2024 г., перечисляют денежные средства на расчетный счет УК в срок, до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, для формирования резервного фонда Дома из расчета 20 рублей за 1 кв. метр от площади помещения, находящегося в собственности или подлежащего передаче в собственность собственника (правообладателя).

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

43. УК имеет право также использовать средства резервного фонда для проведения дополнительных работ и организации дополнительных услуг, направленных на повышение уровня комфортности проживания в здании:

- модификация инженерных систем и коммуникаций, направленная на повышение коэффициента полезного действия при их использовании с целью экономии коммунальных ресурсов,

- организация (при наличии возможности) дополнительных детских игровых площадок, или замена существующих на более современные,

- закупка дополнительной мебели и оборудования для мест общего пользования здания, и т.п.

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

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

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

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

47. Для отклонения Предложения УК о проведении дополнительных работ или оказании услуг, предусмотренных п. 42. Договора, в адрес УК должно поступить не менее 10 % голосов от общего количества собственников (правообладателей)

Помещений в виде письменных уведомлений об отказе согласования проведения работ, оказания услуг.

48. Ежегодный отчёт о накоплении и расходовании средств резервного фонда доводится до сведения собственников помещений в здании путём размещения на сайте УК

- cosmoservice.space, а также в порядке п. 1.6 настоящего договора.

**Приложение №6
к Договору управления**

ТАРИФЫ НА УСЛУГИ
для владельцев нежилых помещений здания, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Южная дорога, дом 5, Литера А.

Управляющая компания _____
подпись

Собственник _____
подпись