

**Приложение №5
к договору управления**

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

**расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский
муниципальный район, Заневское городское поселение, гп. Янино-1,
микрорайон Янила Кантри, ул. Оранжевая, дом 8, корпус 2**

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

ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ (УК) В МКД:

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

- ведет отдельный учет платежей Собственников в МКД;

- осуществляет контроль за своевременным внесением Собственниками платежей в счет оплаты выполненных работ и оказанных услуг;

- при возникновении необходимости заключает Договоры с подрядными организациями на выполняемые работы и оказываемые услуги;

- организует аварийно-диспетчерскую службу в МКД;

- осуществляет контроль за качеством предоставляемых в МКД коммунальных услуг и контроль за состоянием общего имущества МКД;

- взаимодействует по возникающим вопросам управления и технического обслуживания МКД с государственными учреждениями и организациями в соответствии с действующим законодательством;

- в интересах Собственников обращается в ресурсоснабжающие и иные организации, осуществляющие предоставление коммунальных услуг, в целях бесперебойного, качественного предоставления Собственникам коммунальных услуг, своевременного вывоза твердых коммунальных отходов, обслуживания коллективных приборов учета и другого оборудования, относящегося к общему имуществу Дома;

- устраняет выявленные при оказании услуг и выполнении работ недостатки в части управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также обеспечения предоставления коммунальных услуг.

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

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

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

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

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

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

- УК обеспечивает контроль и исполнение договоров с подрядными организациями;

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

- УК осуществляет подготовку МКД к сезонной эксплуатации;

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

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

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

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

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

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

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

Надлежащим также считается уведомление об изменении тарифов (в результате принятия нормативно – правовых актов уполномоченными органами, к компетенции которых отнесено

принятие решений об изменении действующих тарифов) опубликованное в средствах массовой информации (в печатных изданиях и т.д.).

9. Ежегодно не позднее 30 июня года следующего за отчетным, предоставляет Собственникам финансовый отчет о выполнении условий договора управления, о произведенных начисленных и израсходованных денежных средствах в части коммунальных услуг, потребленных Собственниками МКД за отчетный период, путём размещения информации на информационных стендах МКД (парадных дома), на сайте в сети Интернет: 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 МКД к сезонной эксплуатации.

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

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

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

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

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

ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

затраты УК на восстановление (ремонт) общего имущества МКД, его инженерных сетей и коммуникаций.

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

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

29. Не производить изменения внешнего вида фасада МКД:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

36. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

37. Собственникам рекомендуется при выполнении ремонтно-строительных работ силами установить обратные клапаны на отводах

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

РЕЗЕРВНЫЙ ФОНД ДОМА

38. УК формирует резервный фонд МКД.

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

40. Резервный фонд МКД, формируется за счёт средств:

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

41. УК имеет право без предварительного согласования с собственниками помещений в МКД использовать средства резервного фонда МКД для оплаты коммунальных услуг, проведения неотложных или аварийных работ, капитального ремонта общего имущества МКД, инженерных сетей и коммуникаций (в том числе закупку оборудования

и материалов, необходимых для проведения вышеуказанных работ), на цели механизированной уборки снега, вывоза строительного мусора.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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