

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Екатеринбург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Тихвин»**, именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_ и Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 081 от 21.04.2015 г., с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., ИНН \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, являющийся собственником квартиры (помещения) № \_\_\_\_\_ по адресу: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48, именуемый в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Цель договора**

1.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, решение вопросов пользования указанным имуществом, предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ и решения общего собрания собственников многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48 (протокол № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 г.).

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирного дома и утверждены общим собранием собственников многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48 (протокол № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 г.).

1.4. Управляющая компания осуществляет свою деятельность в пределах прав и обязанностей, предоставленных и возложенных Собственниками на основании настоящего Договора, и руководствуется в своей деятельности действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

**2. Предмет договора**

2.1. Управляющая компания обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48 (далее – «Клубный дом «Тихвинь»»), оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества «Клубного дома «Тихвинь»», предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления деятельность.

2.2. Состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.3. Перечень работ и услуг по управлению «Клубным домом «Тихвинь»», услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников определен с учетом состава, конструктивных особенностей, технического состояния общего имущества и указан в Приложении №2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Перечень работ и услуг по управлению «Клубным домом «Тихвинь»», услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников может быть изменен в порядке, установленном для изменения настоящего Договора.

2.4. Управляющая компания по настоящему Договору обеспечивает предоставление следующих коммунальных услуг: отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение (канализование), электроснабжение, услуга по обращению ТКО и иные услуги.

2.5. Неиспользование Собственником Помещения либо инфраструктуры, либо какой-либо части общего имущества «Клубного дома «Тихвинь»», в том числе не проживание в жилом помещении Собственника не

является основанием для освобождения Собственника от платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги, определенной в соответствии с действующим законодательством (п. 11 ст. 155 Жилищного кодекса РФ).

2.6. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору считаются выполненными Управляющей компанией качественно и надлежащим образом.

### **3. Права и обязанности Управляющей компании.**

#### **3.1. Управляющая компания вправе:**

3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать для выполнения работ и услуг по управлению «Клубным домом «Тихвинь», услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников иных лиц;

3.1.2. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору, соблюдения Правил проживания Клубного дома «Тихвинь» (далее – «Правил проживания»), являющихся Приложением № 3 к настоящему Договору

3.1.3. Требовать внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, включающей в себя плату за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные услуги, капитальный ремонт, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней);

3.1.4. Требовать свободного допуска в заранее согласованное с Собственником (иным законным пользователем помещений) время в занимаемое им помещение представителей Управляющей компании для осмотра состояния помещения, технического и санитарного состояния оборудования, установленного в помещении, и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а для ликвидации аварий – в любое время суток;

3.1.5. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правительством РФ, подачу Собственнику коммунальных услуг;

3.1.6. Взыскивать в судебном порядке с Собственника сумму задолженности по настоящему Договору, а также убытки, причиненные в результате ненадлежащего исполнения своих обязательств (пени, уплаченные поставщикам энергоресурсов, неустойки, штрафы, наложенные надзорными органами, судебные расходы и т.д.);

3.1.7. Оказывать дополнительные услуги на возмездной основе в соответствии с прайс-листом Управляющей компании.

3.1.8. Направлять средства, полученные по итогам финансового года в виде экономии между стоимостью работ и услуг по управлению «Клубным домом «Тихвинь», услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей компании (экономия подрячика, ст. 710 ГК РФ) на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда общему имуществу собственников, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей компании, пеней и неустоек за несвоевременную оплату по договорам поставки коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями, а также на финансирование деятельности Управляющей компании.

3.1.9. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей компании по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений «Клубного дома «Тихвинь» в случае причинения им какого-либо ущерба общему имуществу собственников, а также в случае загрязнений общего имущества, возникших по вине Собственника (эскременты животных, мусор после ремонтных и/или погрузочно-разгрузочных работ, пищевые загрязнения, оставление мусора в местах общего пользования, не предназначенных для сбора и накопления ТКО и т.п.). Требование Управляющей компании к Собственнику оформляется в виде претензии с указанием работ, услуг и/или оборудования, необходимых для восстановления причиненного ущерба, стоимостью такого восстановления и сроками оплаты. В отдельных случаях по согласованию с Управляющей компанией восстановление и ремонт общего имущества собственников может быть произведено силами и за счет средств лица, причинившего вред, с последующей приемкой результата работ представителями Управляющей компании с составлением приемочного акта.

3.1.10. В случае неудовлетворения Собственником претензии, указанной в п. 3.1.9, Управляющая компания вправе в судебном порядке взыскать с Собственника возмещение заявленных расходов.

3.1.11. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении Правил (Приложение № 3 к настоящему Договору), составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявившими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении;

3.1.12. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору;

3.1.13. Требовать от Собственников (пользователей Помещения) соблюдения режима тишины, установленного действующим законодательством и условиями настоящего Договора и приложений к нему. В случае нарушения Собственником (пользователем Помещения) режима тишины Управляющая компания вправе обратиться в правоохранительные органы для привлечения такого собственника к административной и иной ответственности в установленном законом порядке.

3.1.14. Управляющая компания имеет другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами и настоящим Договором.

### **3.2. Управляющая компания обязана:**

3.2.1. Осуществлять управление Клубным домом «Тихвинь» в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- обеспечивать содержание и текущий ремонт общего имущества собственников в соответствии с действующими правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда за счет средств собственников помещений Клубного дома «Тихвинь»;

- предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам; требования к качеству предоставляемых коммунальных услуг установлены Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. N 354;

- оказывать услуги управления Клубным домом «Тихвинь» в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.2.2. заключать в интересах Собственника с ресурсоснабжающими организациями договоры, необходимые для предоставления коммунальных услуг Собственнику и иным лицам, пользующимся помещениями в Клубном доме «Тихвинь», а также представлять интересы собственников по вопросам исполнения своих обязательств по договору, в том числе по вопросам возмещения ущерба, причиненного общему имуществу Клубного дома «Тихвинь», включая представительство в суде, страховых организациях и т.п.

Условия договоров о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме (сбросе) сточных вод), заключаемых с ресурсоснабжающими организациями с целью обеспечения Собственника коммунальными ресурсами, не должны противоречить Правилам предоставления коммунальных услуг, действующим в период исполнения настоящего Договора.

3.2.3. Производить начисление платы за коммунальные услуги исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

3.2.4. Производить начисление платы за содержание жилого помещения в размере, определенном на общем собрании собственников помещений «Клубного дома «Тихвинь».

3.2.5. самостоятельно или с привлечением других лиц в пределах границ ответственности выполнять работы и услуги по управлению «Клубным домом «Тихвинь», услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников, указанные в Приложении №2 к настоящему Договору, а также обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу;

3.2.6. устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в установленные законом сроки;

3.2.7. ежемесячно с 23 по 25 число снимать показания коллективных (общедомовых) приборов учета и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета;

3.2.8. по требованию Собственника производить в установленном Правительством РФ порядке изменение (снижение) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае выполнения работ и услуг по управлению Клубным домом «Тихвинь», услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

3.2.9. вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения;

3.2.10. информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг;

3.2.11. информировать Собственника об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг после вступления в силу таких изменений путем указания такой информации в платежных документах за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги.

3.2.12. организовывать и проводить работы по подготовке Клубного дома «Тихвинь» к сезонной эксплуатации согласно графику подготовки многоквартирных домов к сезонной эксплуатации, согласованного с уполномоченным органом местного самоуправления;

3.2.13. организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов;

3.2.14. предварительно уведомлять Собственника и лиц, пользующихся помещениями в Клубном доме «Тихвинь», о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и (или) общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров;

3.2.15. разъяснять Собственнику последствия выполнения его решения по сокращению объема и (или) перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества, влекущего за собой невозможность поддержания общего имущества в надлежащем состоянии;

3.2.16. предоставлять Собственнику платежные документы на оплату жилого помещения, коммунальных услуг не позднее 15-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем; платежные документы собственнику на оплату нежилого помещения – до 25-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем;

3.2.17. выдавать Собственнику по письменному запросу информацию, предусмотренную нормативно-правовыми актами в установленные законодательством сроки;

3.2.18. ежегодно не позднее 31 марта года, следующего за отчетным, размещать ежегодный письменный отчет о выполнении настоящего Договора в объеме и порядке, установленном действующим законодательством;

3.2.19. вести и хранить техническую документацию на Клубный дом «Тихвинь»;

3.2.20. передать за тридцать дней до прекращения настоящего Договора по акту приема – передачи техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещений в таком доме.

3.2.21. при выявлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества предложить Собственнику, с учетом требований Жилищного кодекса РФ, проведение капитального ремонта, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение, порядка финансирования капитального ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта;

3.2.22. при выявлении необходимости проведения дополнительных работ, не учтенных в Приложении № 2 к настоящему Договору, предложить Собственнику проведение дополнительных работ, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение;

3.2.23. организовать содержание придомовой территории в соответствии с правилами пожарной безопасности;

3.2.24. обеспечивать допуск работников организаций связи к сетям связи для их обслуживания и ремонта;

3.2.25. выполнять мероприятия по подготовке Клубного дома «Тихвинь» к отопительному сезону в соответствии с графиком выполнения работ, утвержденным территориальным органом администрации г.Екатеринбурга;

3.2.26. производить по требованию Собственника сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации и настоящему Договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и настоящим Договором неустоек (штрафов, пеней);

3.2.27. по требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг;

3.2.28. ежемесячно в период с 23-е по 25-е число снимать показания индивидуальных приборов учета, установленных в местах общего пользования.

3.2.29. нести иные обязанности, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами и настоящим Договором.

## 4. Права и обязанности Собственника

### 4.1. Собственник вправе:

4.1.1. требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей компанией работ и услуг по управлению Клубным домом «Тихвинь», услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников, указанных в Приложении №2 к настоящему Договору;

4.1.2. требовать устранения аварий на общем имуществе в установленные сроки;

4.1.3. требовать бесперебойного представления коммунальных услуг, за исключением случаев перерыва предоставления коммунальных услуг, установленных действующими нормативно-правовыми актами. Требовать предоставления коммунальных услуг надлежащего качества;

4.1.4. получать от Управляющей компании сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг, а также содержание и ремонту общего имущества;

4.1.5. получать от Управляющей компании в установленные законодательством сроки информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также о параметрах качества коммунальных услуг в установленные постановлением Правительства РФ сроки;

4.1.6. получать от Управляющей компании акты, устанавливающие факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору;

4.1.7. требовать от Управляющей компании изменения (снижения) размера платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, на основании актов, составленных в установленном законом порядке;

4.1.8. обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета. Сведения о таких организациях размещены на рецепциях Клубного дома «Тихвинь».

4.1.9. принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения, отнесенные к компетенции общего собрания собственников помещений Клубного дома «Тихвинь»;

4.1.10. вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения на общем собрании собственников.

Собственник имеет другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами и настоящим Договором.

### 4.2. Собственник обязан:

4.2.1. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений Клубного дома «Тихвинь», в том числе по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом. Решение общего собрания собственников помещений Клубного дома «Тихвинь» является обязательным для всех собственников;

4.2.2. Предоставить Управляющей компании копию документа, подтверждающего право собственности на помещение в Клубном доме «Тихвинь», в установленные действующим законодательством сроки.

4.2.3. Предоставлять сведения Управляющей компании в течение 10 (десяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- о заключении договоров найма (аренды) Помещения;
- о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением фамилии, имени, отчества и контактного телефона нового собственника);
- о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;
- о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;
- о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей компании связаться с Собственником.

4.2.4. При отчуждении своего помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены и т.д.) произвести контрольное списание показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг (с привлечением Управляющей компании) и осуществить полностью расчет с Управляющей компанией. Уведомить Управляющую компанию о заключении такого договора и предоставить Управляющей компании копию акта приема-передачи помещения новому собственнику.

4.2.5. соблюдать Правила проживания (Приложение № 3, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора), Правила пользования паркингом (Приложение № 4, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора);

4.2.6. в порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами и разделом 5 настоящего Договора, на основании представленных Управляющей компанией платежных документов своевременно и полностью вносить плату:

4.2.6.1. за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества, а также водоотведение (канализование) в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

4.2.6.2. за коммунальные услуги;

4.2.6.3. взносы на капитальный ремонт общего имущества, в случае если владельцем специального счета избрана Управляющая компания;

4.2.6.4. а также иные платежи, установленные решениями Общего собрания собственников помещений, принятыми в соответствии с действующим законодательством.

4.2.7. дополнительно компенсировать Управляющей компании расходы в случае выполнения неотложных работ и услуг по ремонту общего имущества собственников, вызванных обстоятельствами, которые Управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает. Оплата таких расходов производится на основании решения Общего собрания собственников помещений Клубного дома «Тихвинь», принятыми в соответствии с действующим законодательством. В случае неоплаты такие расходы могут быть взысканы Управляющей компанией в судебном порядке;

4.2.8. использовать жилое/нежилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ;

4.2.9. поддерживать надлежащее состояние и обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе Собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников помещений в многоквартирном доме;

4.2.10. не допускать посторонних лиц на дворовую (придомовую) территорию Клубного дома «Тихвинь», за исключением гостей и посетителей Собственника.

4.2.11. обеспечивать сохранность принадлежащего ему помещения и нести расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт имущества, не относящегося к общему имуществу;

4.2.12. обеспечивать возможность своевременного выполнения работ и услуг по управлению Клубным домом «Тихвинь», услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, и допускать в заранее согласованное с Управляющей компанией время в занимаемое помещение представителей Управляющей компании, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а представителей Управляющей компании для ликвидации аварий – в любое время;

4.2.13. уведомлять Управляющую компанию об изменении условий и/или основания пользования жилым помещением и коммунальными услугами и их оплаты (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.) не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений;

4.2.14. при обнаружении неисправностей (аварий, пожаров) внутриквартирного оборудования, общего имущества, индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей компании или по указанному Управляющей компанией телефону в аварийно-диспетчерскую службу и/или в соответствующие органы государственной власти и/или местного самоуправления; при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей;

4.2.15. в целях учета объема коммунальных услуг использовать индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений;

4.2.16. сохранять установленные при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета;

4.2.17. обеспечивать за свой счет проведение проверок и/или замену индивидуальных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно согласовав с Управляющей компанией дату осуществления такой поверки и/или замены, а также направлять Управляющую компанию копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства РФ об обеспечении единства измерений.

4.2.18. обеспечить доступ Управляющей компании (в том числе работникам аварийных служб), представителям органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей компанией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.2.19. обеспечить доступ к общему имуществу, находящемуся в помещении Собственника;

4.2.20. соблюдать правила пожарной безопасности;

4.2.21. обеспечивать возможность проезда пожарных машин к Клубному дому «Тихвинь» и источникам пожарного водоснабжения, не загромождать дороги, проезды и подъезды к Клубному дому «Тихвинь»;

4.2.22. при необходимости выполнения дополнительных работ и услуг по управлению Клубным домом «Тихвинь», услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, не учтенных в Приложении № 2 к настоящему Договору, по предложению Управляющей компании принимать на общем собрании собственников решение о выполнении таких работ и услуг, а также о порядке их финансирования;

4.2.23. при необходимости проведения капитального ремонта общего имущества принять на общем собрании собственников решение о проведении капитального ремонта и об оплате расходов на капитальный ремонт с учетом предложений Управляющей компании и требований жилищного законодательства РФ;

4.2.24. не допускать повреждения сетей связи и не препятствовать доступу работников организаций связи к оборудованию, обеспечивающему бесперебойную работу данных сетей;

4.2.25. возмещать затраты Управляющей компании на дополнительную уборку загрязнений мест общего пользования, образовавшихся по вине Собственника (после погрузочно-разгрузочных работ, ремонтных работ, следы жизнедеятельности животных и людей и т.п.) и не устраненных Собственником самостоятельно;

4.2.26. нести иные обязанности, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами и настоящим Договором.

### **4.3. Собственнику запрещается:**

4.3.1. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и электрическое оборудование небытового назначения;

4.3.2. самовольно производить слив теплоносителя из системы отопления;

4.3.3. самовольно изменять фасады, в том числе заменять оконные и балконные блоки, остекление лоджий и металлические ограждения балконов, устанавливать на фасадах любое оборудование.

4.3.4. размещать на фасадах и окнах снаружи помещения рекламные баннеры, щиты и иные конструкции;

4.3.5. самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо в технический паспорт жилого помещения;

4.3.6. самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом и (или) нежилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

4.3.7. хранить личные вещи оборудование, инвентарь и др. предметы в лифтовых холлах, на лестничных площадках, в помещении подземного паркинга, в том числе на машиноместах, в проездах, технических проходах, загромождать пути эвакуации, входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю;

4.3.8. оставлять транспортные средства в проездах подземного паркинга;

4.3.9. передавать карты доступа лицам, не указанным в системе контроля доступа Клубного дома «Тихвинь».

## **5. Цена договора и порядок расчетов**

5.1. В рамках настоящего Договора цена Договора (плата за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги) состоит из:

5.1.1. платы за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению Клубным домом «Тихвинь», за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества собственников, а также за водоотведение (канализование) в целях содержания общего имущества собственников;

5.1.2. платы за коммунальные услуги;

5.1.3. взносов за капитальный ремонт общего имущества КД «Тихвинь», в случае если владельцем специального счета избрана Управляющая компания;

5.1.4. платы за иные услуги, направленные на достижение целей управления и повышение комфортности проживания в доме (в случае утверждения решением общего собрания собственников помещений перечня указанных услуг, а также размера расходов на выполнение указанных услуг и источника их финансирования);

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами, в порядке, установленном действующим законодательством. Сведения о тарифах на коммунальные услуги размещены на информационных стендах (стойках) на стойках Службы Рецепции.

5.3. Размер платы за содержание жилого помещения, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению, за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников, определяется на общем собрании собственников помещений в доме, которое проводится в порядке, установленном нормами Жилищного кодекса РФ и условиями настоящего Договора. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества

собственников, иных услуг определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в соответствии с долей каждого собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество, которая высчитывается пропорционально площади занимаемого Собственником помещения.

5.4. Размер платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества КД «Тихвинь», а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом, если собственниками на общем собрании не будет принято иное решение.

5.5. Собственник ежемесячно вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги до 25 числа месяца, следующего за расчетным, за нежилое помещение - до 30 числа месяца, следующего за расчетным.

5.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.7. Изменение размера платы за содержание жилого помещения устанавливается решением общего собрания собственников помещений по предложению Управляющей компании. В случае, если собственники не примут решение о новом размере платы за содержание жилого помещения, плата за содержание жилого помещения начисляется исходя из последнего действующего размера платы. При этом Собственник обязан возместить Управляющей компании разницу, возникшую между суммой, оплаченной в качестве платы за содержание, исчисленной исходя из последнего действующего размера платы, и фактическими понесенными расходами Управляющей компании.

5.8. Стоимость дополнительных работ (услуг), не учтенных в Приложении № 2, и порядок их оплаты, определяется на основании прайс-листа Управляющей компании.

5.9. Обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества распространяется на всех собственников помещений Клубного дома «Тихвинь» с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме с учетом требований действующего законодательства РФ. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.10. В случае, если выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений.

5.11. Неиспользование Собственником помещений и общего имущества многоквартирного дома не является основанием невнесения платы по настоящему Договору.

5.12. Порядок оплаты Собственником работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору определяется в соответствии с действующим законодательством.

5.13. Управляющая компания осуществляет перерасчет размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в части конкретной оказанной или выполненной ненадлежащим образом услуги или работы, пропорционально периоду перерыва или периоду оказания услуг ненадлежащего качества и ее стоимости.

## **6. Формы и способы осуществления Собственником контроля за выполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору**

6.1. Управляющая компания обязана предоставлять по запросу Собственника информацию, связанную с выполнением обязательств по настоящему Договору, в объеме и в сроки, установленные действующим законодательством.

6.2. Управляющая компания осуществляет раскрытие информации в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

## **7. Ответственность сторон**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Управляющая компания освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине Собственника.

7.3. Управляющая компания не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц, а в случае, если виновные лица не установлены, то за счет дополнительных средств Собственников.

7.4. Управляющая компания не несет ответственность за дефекты и недостатки, допущенные при строительстве дома. При выявлении строительных дефектов собственники на общем собрании принимают решение о необходимости устранения данных дефектов и финансировании соответствующих работ.

7.5. Управляющая компания не несет ответственность за сохранность личного имущества Собственников и третьих лиц на территории Клубного дома «Тихвинь». Каждый собственник самостоятельно принимает меры к обеспечению сохранности своего имущества.

7.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником обязанности по внесению платы за содержание и текущий ремонт и/или капитальный ремонт общего имущества и/или коммунальные услуги Собственник уплачивает пени в размере и порядке, установленном в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.7. В случае несанкционированного вмешательства в работу индивидуальных приборов учета коммунальных услуг жилого помещения Управляющая компания производит перерасчет платы за коммунальную услугу в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, и направляет Собственнику требование о внесении доначисленной платы за коммунальные услуги. Такой перерасчет производится исходя из объема, рассчитанного на основании нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг с применением повышающего коэффициента 10.

Объем коммунальных ресурсов, потребленных в нежилом помещении, при несанкционированном подключении определяется ресурсоснабжающей организацией расчетными способами, предусмотренными законодательством Российской Федерации о водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, для случаев самовольного подключения.

7.8. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Собственник обязан возместить Управляющей компании убытки в полном объеме, а также штрафную неустойку в размере, установленном условиями настоящего Договора.

## **8. Срок действия настоящего Договора**

8.1. Датой заключения настоящего Договора считается дата его подписания сторонами, за исключением случаев, предусмотренных п. 8.2. настоящего договора.

8.2. В случае подписания настоящего Договора сторонами до момента принятия общим собранием собственников помещений Клубного дома «Тихвинь» решений о выборе Управляющей компании в качестве управляющей организации и об утверждении условий данного Договора управления, настоящий Договор считается заключенным с момента принятия общим собранием собственников помещений Клубного дома «Тихвинь» соответствующих решений (с даты начала управления, указанной в соответствующем протоколе, которым оформлены данные решения).

8.3. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

8.4. Срок действия настоящего Договора – 5 (пять) лет с даты начала управления, указанной в соответствующем протоколе общего собрания собственников помещений Клубного дома «Тихвинь».

8.5. При отсутствии решения общего собрания Собственников о смене управляющей организации/избрании иной формы управления домом либо уведомления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается пролонгированным на тех же условиях на срок 5 лет.

## **9. Изменение и расторжение Договора**

9.1. Настоящий Договор может быть изменен в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

9.2. Обязательства сторон по настоящему Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений Клубного дома «Тихвинь». При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая компания осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственнику счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого

помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.3. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

9.4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания производит перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения в следующем порядке:

9.4.1. в случае, если к моменту расторжения Договора срок выполнения оплаченных собственниками работ и услуг не наступил, Управляющая компания осуществляет перерасчет платы в сторону соответствующего уменьшения платы;

9.4.2. в случае если к моменту расторжения Договора срок оплаты собственниками выполненных работ и услуг не наступил, Управляющая компания производит доначисление платы за содержание и ремонт жилого помещения на сумму фактической стоимости выполненных работ/услуг.

## **10. Порядок уведомления Управляющей компанией Собственников**

10.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей компанией:

- путем направления Собственнику заказного письма с уведомлением по адресу нахождения его Помещения в Клубном доме «Тихвинь»;

- путем направления сообщения на телефон или электронную почту, предоставленные Собственником Управляющей компании;

- посредством направления телефонограммы Собственнику Помещений по телефону Собственника, указанному в договоре управления, либо предоставленному Собственником в Управляющую компанию.

10.2. Дата, с которой Собственник считается надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня следующего за датой отправки соответствующего уведомления.

10.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

10.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 10 (десяти) рабочих дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

## **11. Прочие условия**

11.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем Договоре, решаются в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

11.2. Настоящий Договор является смешанным договором и содержит элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами. К отношениям сторон в соответствующих частях применяются правила о договорах, элементы которых содержатся в настоящем договоре.

11.3. В случае возникновения споров при исполнении настоящего Договора стороны пытаются прийти к согласию путем переговоров, при недостижении приемлемого для обеих сторон решения, разрешают споры в судебном порядке.

11.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – для Собственника, второй экземпляр – для Управляющей компании.

11.5. К настоящему Договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

11.5.1. Приложение № 1 «Перечень объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48».

11.5.2. Приложение № 2 «Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48».

11.5.3. Приложение № 3 «Правила проживания, пользования помещениями и общим имуществом многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48».

11.5.4. Приложение № 4 «Правила пользования паркингом в многоквартирном доме по адресу: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48».

11.5.5. Приложение № 5 «Правила выполнения строительно-монтажных работ в многоквартирном доме по адресу: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48».

11.5.6. Приложение № 6 Форма заявки.

**12. Адреса, реквизиты и подписи сторон**

**Управляющая компания:**  
**ООО «Управляющая компания «Тихвин»**  
620014, г. Екатеринбург, Сакко и Ванцетти, д. 99  
ОГРН 1056604022826  
ИНН 6671167312 КПП 667101001  
Р/с 40702810962160007099 в ПАО КБ «УБРиР»  
г. Екатеринбург  
к/с 3010181090000000795  
БИК 046577795  
Телефон аварийно-диспетчерской службы:  
8 (343) 215-91-91

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

**Собственник:**  
**Ф.И.О.** \_\_\_\_\_  
**Место жительства (регистрации):**  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
**ИНН** \_\_\_\_\_  
**СНИЛС** \_\_\_\_\_  
**контактный телефон** \_\_\_\_\_

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

ПРОЕКТ

**Состав общего имущества  
многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48.**

В состав общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48 входят:

1. Помещения общего пользования:

в том числе межквартирные лестничные площадки;

лестницы;

лифты, лифтовые и иные шахты;

коридоры;

технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений технические чердаки);

технические помещения, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого/нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая индивидуальный тепловой пункт, фильтрационную станцию, насосную станцию пожаротушения, электрощитовую и другое инженерное оборудование);

2. Крыша;

3. Крыльца, обслуживающие более одного жилого/нежилого помещения многоквартирного дома.

4. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

5. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого/нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

6. Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения, состоящая из трубопроводов, стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков до индивидуального прибора учета, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, станции доочистки воды, насосной станции, насосов циркуляционных, насосов фановых, дренажных, расширительных баков, гидропневмобаков, арматуры, клапанов, крепежа, водяных фильтров грубой очистки, электроприводных клапанов, манометров, термометров, системы автоматического полива, иного механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

7. Внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения, состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков до индивидуального прибора учета, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, станции доочистки воды, насосной станции, насосов циркуляционных, насосов фановых, дренажных, расширительных баков, гидропневмобаков, арматуры, клапанов, крепежа, водяных фильтров грубой очистки, электроприводных клапанов, манометров, термометров, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

8. Внутридомовая инженерная система канализации, состоящая из трубопроводов, стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, воздушных клапанов, устройств перепуска, погружных насосов, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

9. Внутридомовая система отопления и холодоснабжения, состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, чиллеров, драйкуллеров, сухой градирни, ИТП, насосов подпиточных, баков подпиточных, насосов циркуляционных, теплообменников, электродкотлов, расширительных баков, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

10. Внутридомовая система вентиляции и пароувлажнения, состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, парогенераторов, пароувлажнителей, радиаторов (конвекторов), воздухопроводов, автоматических воздухоотводчиков, насосов подпитки, насосов циркуляционных, манометров, термометров, теплообменников, реле, пускателей, защиты двигателей, подшипников, шкивов, ременных приводов, вытяжных установок, крышных вентиляторов, приточных установок, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

11. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета

электрической энергии, трансформаторов тока, контура заземления, молниезащиты, этажных щитков и шкафов, щитов распределительных, щитов освещения, в т.ч. аварийного, щитов уличного освещения, щитов автоматики, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, шинопровода, сетей (кабелей), наружного освещения, архитектурной подсветки, электродвигателей, электрических обогревателей, греющих кабелей, трансформаторной подстанции, силовых кабельных линий от внешней границы, установленной по внешней границе стены многоквартирного дома, если в акте разграничения с ресурсоснабжающей организацией не указано иное, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

12. Крышная газовая котельная включая насосы подпиточные, насосы циркуляционные, водогрейные котлы, расширительные баки, горелки газовые, трубопроводы, автоматику, блоки питания, датчики, сигнализаторы, реле давления, блоки питания.

13. Система пожарной охранной сигнализации,

14. Система сплинкерного автоматического пожаротушения, включая трубопроводы;

15. Система пожаротушения, включая насосную станцию, трубопроводы, компрессоры, расширительные баки, пожарные шкафы, пожарные краны, пожарные рукава;

16. Земельный участок, на котором расположен дом с элементами озеленения и благоустройства дома, скамейки, лавочки, урны, расположенные на этом земельном участке;

17. Детские игровые комплексы и оборудование, оборудование спортивных площадок;

18. Автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг.

19. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме.

20. Велопарковки;

21. Система контроля и управления доступом (СКУД);

22. Система охранного телевидения (включая камеры, кабельную сеть передачи информации);

23. Система коллективного ТВ-вещания;

24. Сервер управления диспетчеризацией;

25. Система фоновой озвучки двора;

26. Автоматическая система въезда-выезда, автоматические ворота, шлагбаумы.

27. Дорожные знаки;

28. Информационные таблички навигации Клубного дома «Тихвинь»;

29. Подъемные механизмы;

30. Лифты и подъемники;

31. Противопожарные шторы.

**От Управляющей компании:**

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

**От Собственника:**

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

Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48.

1. Управление

№ п/п	Наименование работ / услуг	Периодичность выполнения
1.1.	Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, а также их актуализация и восстановление.	непрерывно в рабочие дни
1.2.	Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных.	непрерывно
1.3.	<p>Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ);</li> <li>• расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотренных ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);</li> <li>• подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;</li> <li>• подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;</li> <li>• обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом.</li> </ul>	при подготовке к общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме
1.4.	<p>Организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (при обращении в УК собственников, обладающих не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме), вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• уведомление собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива о проведении собрания;</li> <li>• обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива с</li> </ul>	при подготовке к общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме

	<p>информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;</li> <li>• подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;</li> <li>• документальное оформление решений, принятых собранием;</li> <li>• доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива решений, принятых на собрании.</li> </ul>	
1.5.	<p>Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;</li> <li>• заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;</li> <li>• заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;</li> <li>• заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);</li> <li>• заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;</li> <li>• осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;</li> <li>• ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.</li> </ul>	непрерывно в рабочие дни
1.6.	<p>Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.</p>	непрерывно в рабочие дни
1.7.	<p>Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;</li> <li>• оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;</li> </ul>	непрерывно в рабочие дни

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• начисление взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;</li> <li>• оформление платежных документов на оплату взносов на капитальный ремонт и направление их собственникам помещений в многоквартирном доме;</li> <li>• осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;</li> <li>• ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.</li> </ul>	
1.8.	<p>Обеспечение контроля собственниками за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, установленном законодательством РФ;</li> <li>• раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии требованиями действующего законодательства РФ;</li> <li>• прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;</li> <li>• обеспечение участия уполномоченных представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.</li> </ul>	по мере необходимости в сроки, установленные законодательством
1.9.	Консьерж-сервис (услуги рецепции)	Ежедневно в рабочее время рецепции

## 2. Содержание и текущий ремонт общего имущества

№ п/п	Наименование работ / услуг	Периодичность выполнения
2.1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома:	
2.1.1.	<p>Работы, выполняемые в отношении фундамента:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам;</li> <li>• проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов, коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;</li> <li>• проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента;</li> <li>• составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.</li> </ul>	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).
2.1.2.	<p>Работы, выполняемые в отношении технических помещений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• проверка температурно-влажностного режима технических помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;</li> </ul>	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• проверка состояния входов в технические помещения, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;</li> <li>• контроль за состоянием дверей технических помещений, запорных устройств на них.</li> </ul>	(после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).
2.1.3.	<p>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;</li> <li>• выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;</li> <li>• выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;</li> <li>• составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации.</li> </ul>	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).
2.1.4.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;</li> <li>• выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;</li> <li>• выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;</li> <li>• выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;</li> <li>• выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки;</li> <li>• проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);</li> <li>• разработка плана восстановительных работ (при необходимости),</li> </ul>	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).

2.1.5.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирного дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;</li> <li>• контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;</li> <li>• выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;</li> <li>• контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;</li> <li>• при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).</li> </ul>	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).
2.1.6.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирного дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;</li> <li>• выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;</li> <li>• выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;</li> <li>• при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).</li> </ul>	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).
2.1.7.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания кровли многоквартирного дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• проверка кровли на отсутствие протечек;</li> <li>• проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;</li> <li>• выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;</li> <li>• проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;</li> <li>• проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;</li> <li>• контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;</li> <li>• проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;</li> <li>• проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;</li> <li>• проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;</li> <li>• проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных</li> </ul>	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).

	<p>мембран балластного способа соединения кровель;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;</li> </ul> <p>устранение нарушений, приводящих к протечкам, в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).</p>	
2.1.8.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;</li> <li>• выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях;</li> <li>• выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;</li> <li>• проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;</li> <li>• разработка плана восстановительных работ (при необходимости),</li> </ul>	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).
2.1.9.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада многоквартирного дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;</li> <li>• контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);</li> <li>• выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций;</li> <li>• контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание;</li> <li>• контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);</li> <li>• разработка плана восстановительных работ (при необходимости),</li> </ul>	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).
2.1.10.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирном доме:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;</li> <li>• проверка звукоизоляции и огнезащиты;</li> <li>• разработка плана восстановительных работ (при необходимости),</li> </ul>	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).
2.1.11.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома, проверка состояния внутренней отделки, разработка плана восстановительных работ (при необходимости).</p>	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).

2.1.12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).
2.1.13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: <ul style="list-style-type: none"> <li>• проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;</li> <li>• разработка плана восстановительных работ (при необходимости).</li> </ul>	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).
2.1.14.	Проведение восстановительных работ в соответствии с планом восстановительных работ, устранение выявленных замечаний в части содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома.	Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех - пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий
2.2.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
2.2.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома:	
	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, пароувлажнения и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	1 раз в квартал
	проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;	1 раз в год
	устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;	1 раз в квартал
	контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	1 раз в год
	разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год
2.2.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирном доме:	
	проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирном доме;	непрерывно в рабочее время
	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	непрерывно в рабочее время
	работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;	1 раз в год
	проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.	1 раз в месяц

	разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	при выявлении повреждений и нарушений
2.2.3.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме:	
	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в технических помещениях и каналах);	непрерывно в рабочее время
	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	непрерывно в рабочее время
	контроль состояния, поверка и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	1 раз в месяц
	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	по мере необходимости
	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	по мере необходимости
	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	по мере необходимости
	переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	по мере необходимости
	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	по мере необходимости
	очистка и промывка водонапорных баков;	не реже 1 раза в год
	промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
2.2.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) и холодоснабжения в многоквартирном доме:	
	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
	проведение пробных пусконаладочных работ;	1 раз в год или по мере необходимости
	удаление воздуха из системы отопления;	1 раз в год или по мере необходимости
	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений;	1 раз в год
	Проверка и запись показаний чиллеров;	1 раз в месяц
	Очистка воздушного теплообменника, лопастей вентиляторов;	1 раз в месяц
	Проверка безопасности креплений компрессоров и вентиляторов;	1 раз в 3 месяца
	Проверка нормальной работы электромагнитных клапанов;	1 раз в 3 месяца
	Проверка электрических соединений. протяжка контактов;	1 раз в год
	Проверка на герметичность;	1 раз в год
	Проверка состояния изоляции трубопровода;	1 раз в год
	Проверка трубопровода, оборудования на наличие повреждений и коррозии, покраска;	2 раза в год

	Выполнение работ на электрическом оборудовании.	2 раза в год
2.2.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	
	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в 3 года
	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	1 раз в год или по мере необходимости
	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	1 раз в год или по мере необходимости
	контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	1 раз в месяц или по мере необходимости
2.2.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	
	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	круглосуточно
	организация проведения осмотров, технического обслуживания и текущего ремонта лифта (лифтов);	1 раз в месяц
	обеспечение проведения аварийного ремонта лифта (лифтов);	по мере необходимости в течение суток
	обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год
2.3.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:	
2.3.1.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (работы проводятся в рабочие дни и рабочее время, в праздничные дни по отдельному графику):	
	сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	В соответствии с графиком уборки
	влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	В соответствии с графиком уборки
	влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	В соответствии с графиком уборки
	мытьё окон в местах общего пользования;	В соответствии с графиком уборки
	замена грязезащитных ковриков;	В соответствии с графиком уборки
	проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	1 раз в квартал
	очистка приемков грязезащиты.	по мере необходимости
2.3.2.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года (работы проводятся в рабочие дни и рабочее время, в праздничные дни по отдельному графику):	
	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	В соответствии с графиком уборки
	сдвигание свежеснежавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	В соответствии с графиком уборки
	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	В соответствии с графиком уборки

	очистка придомовой территории от наледи и льда;	В соответствии с графиком уборки
	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерной площадки для сбора ТКО;	В соответствии с графиком уборки
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезды;	В соответствии с графиком уборки
	Заливка льда на спортивном корте, периодическое обслуживание ледового покрытия.	По мере необходимости
	Осмотр и контроль состояния, мелкий ремонт детских игровых комплексов и оборудования, оборудования спортивных площадок, малых архитектурных форм, их демонтаж при необходимости (угроза жизни, здоровью собственников).	Осмотр и контроль – ежедневно в рабочие дни. Ремонт и демонтаж – по мере необходимости.
2.3.3.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года (работы проводятся в рабочие дни и рабочее время, в праздничные дни по отдельному графику):	
	подметание и уборка придомовой территории;	В соответствии с графиком уборки
	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерной площадки для сбора ТКО;	В соответствии с графиком уборки
	Работы по озеленению, высадка растений и цветов, уход, полив, подкормка, кронирование деревьев, подстригание кустарников, уборка и выкашивание газонов;	В соответствии с графиком выполнения работ по договору с подрядной организацией
	прочистка ливневой канализации;	В соответствии с графиком уборки
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка;	В соответствии с графиком уборки
	Акарицидная обработка земельного участка от клещей и комаров.	2 раза в год
	Осмотр и контроль состояния, мелкий ремонт детских игровых комплексов и оборудования, оборудования спортивных площадок, малых архитектурных форм, их демонтаж при необходимости (угроза жизни, здоровью собственников).	Осмотр и контроль – ежедневно в рабочие дни. Ремонт и демонтаж – по мере необходимости.
2.3.4.	Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку контейнерных площадок;	
	Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.	По мере необходимости
2.3.5.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:	
	осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов,	1 раз в месяц
	систем аварийного освещения, сигнализации,	1 раз в месяц
	Системы сплинкерного автоматического пожаротушения, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	2 раза в год
2.3.6.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	
2.4.	Мытье окон, остекления лоджий и балконов жилых и нежилых помещений с наружной стороны.	
		2 раза в год

От Управляющей компании:

От Собственника:

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

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

**ПРАВИЛА**  
**проживания, пользования помещениями и общим имуществом многоквартирного дома по адресу:**  
**г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48**

Настоящие Правила проживания разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общего имущества, утвержденными Правительством РФ, и другими нормативными актами, регуливающими жилищные правоотношения.

**1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ.**

1.1. Правила – настоящие правила проживания в многоквартирном доме по адресу: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48 разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общего имущества, утвержденными Правительством РФ и другими нормативными актами, регуливающими жилищные правоотношения.

1.2. Клубный дом «Тихвинь» – многоквартирный дом по адресу: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48.

1.3. Собственник – физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности жилым или нежилым помещением в Клубном доме «Тихвинь» на основании записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.

1.4. Пользователь – физическое или юридическое лицо, не являющееся собственником жилого или нежилого помещения, и использующее его на законном основании (наниматель, арендатор, члены семьи собственника или нанимателя/арендатора, работники организаций, размещенных в нежилых помещениях, посетители).

1.5. Доверенное лицо – физическое или юридическое лицо, не являющееся собственником жилого или действующее от имени Собственника на основании доверенности, оформленной в соответствии с требованиями законодательства РФ.

1.6. УК – управляющая компания (ООО «Управляющая компания «Тихвинь»).

1.7. СКД – служба контроля доступа, обеспечивающая безопасность на территории мест общего пользования, соблюдение собственниками/пользователями, а также их гостями положений настоящих Правил и сохранность общего имущества Клубного дома «Тихвинь».

**2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

2.1. Настоящие Правила определяют права и обязанности Собственников и Пользователей Клубного дома «Тихвинь» в процессе проживания, пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом, содержания Клубного дома «Тихвинь» и придомовой территории.

2.2. Правила обязательны для исполнения Собственниками и Пользователями жилых и нежилых помещений, а также представителями УК и гостями дома.

2.3. При передаче жилого/нежилого помещения в аренду в обязанности Собственника входит ознакомление арендатора с настоящими Правилами.

2.4. Соблюдение Правил контролируется службами и подразделениями УК.

2.5. Основные задачи применения настоящих Правил:

2.5.1. обеспечение комфортного и безопасного проживания;

2.5.2. обеспечение сохранности общего имущества Клубного дома «Тихвинь»;

2.5.3. создание условий для эффективного использования оборудования инженерной инфраструктуры и элементов благоустройства Клубного дома «Тихвинь».

2.6. Правила регламентируют отношение Собственников к вопросам:

2.6.1. пользования общим имуществом и его содержанием;

2.6.2. проведения ремонтно-строительных работ в помещениях Клубного дома «Тихвинь»;

2.6.3. содержания домашних животных;

2.6.4. проезда и парковки на территории Клубного дома «Тихвинь»;

2.6.5. другим вопросам, возникающим в процессе проживания и пользования общим имуществом Клубного дома «Тихвинь».

### **3. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ И НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ.**

3.1. Пользование помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.

3.2. Жилые помещения в Клубном доме «Тихвинь» используются исключительно для проживания.

3.3. Нежилые помещения, принадлежащие собственникам, используются в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Собственники не вправе менять назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе, как в соответствии с действующим законодательством.

### **4. ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ.**

#### **4.1. Общие правила пользования общим имуществом:**

4.1.1. Места общего пользования, а также иные объекты общего имущества в Клубном доме «Тихвинь» используются для обеспечения Собственников/Пользователей теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены.

4.1.2. Собственники/Пользователи пользуются общим имуществом в порядке и в пределах, установленных действующим законодательством, решениями общих собраний, настоящими Правилами.

4.1.3. Для удобства Собственников/Пользователей доступ в жилые помещения организован через холл Рецепции и Торговую Галерею «Тихвинь» в рабочее время Торговой Галереи. Доступ осуществляется посредством карт доступа через считывающие устройства, расположенные у входных дверей в жилую часть. По требованию собственников Торговой Галереи доступ в жилые помещения через пространство Торговой Галереи может быть прекращен. Собственники обязаны соблюдать дресс-код в помещениях Торговой Галереи: запрещено находиться в шортах, майках, сланцах, в открытой и пляжной одежде и купальниках.

4.1.4. В ночное время, когда входы через Торговую Галерею (Рецепции) закрыты, доступ в жилую часть осуществляется из подземного паркинга (для владельцев машино-мест) или через подъезды с территории двора.

4.1.5. Действие карты доступа дает право Собственнику/Пользователю/Доверенному лицу круглосуточного доступа на территорию Клубного дома «Тихвинь» и распространяется только на подъезд, в котором расположено помещение Собственника/Пользователя. Доступ в подземный паркинг предоставляется только собственникам/пользователям машино-мест. Доступ собственников/пользователей нежилых помещений Торговой галереи «Тихвинь» на дворовую территорию и в подземный паркинг не предусмотрен.

#### **4.2. Правила пользования отдельными элементами Общего имущества.**

##### **4.2.1. Придомовая территория:**

4.2.1.1. Доступ автомобилей на дворовую территорию предусмотрен только для автомобилей скорой помощи, МЧС, экстренных и эксплуатационных служб. Грузовой транспорт может заехать во двор только для погрузочно-разгрузочных работ по предварительной заявке, поданной Собственником/Пользователем/Доверенным лицом на Рецепцию. В этом случае доступ грузового транспорта осуществляется только на период проведения погрузочно-разгрузочных работ. После выполнения погрузочно-разгрузочных работ грузовой транспорт должен незамедлительно покинуть территорию двора.

4.2.1.2. Временная остановка автомобилей для посадки (высадки) пассажиров осуществляется на специальных площадках, расположенных на прилегающей к Клубному дому «Тихвинь» территории.

4.2.1.3. Все лица, находящиеся на территории Клубного дома «Тихвинь», обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, передвигаться по территории Клубного дома «Тихвинь» только по тротуарам, специальным пешеходным дорожкам. Запрещается передвижение по клумбам, цветникам, а также их повреждение и уничтожение.

4.2.1.4. Собственники/Пользователи обязаны соблюдать режим тишины (в будние дни в период с 21:00 до 09:00 часов, а в пятницу, субботу, воскресенье и нерабочие праздничные дни в период с 18:00 до 11:00 часов, а также ежедневно на время сончасы детей в период с 12:00 до 15:00 часов).

4.2.1.5. Бытовой мусор необходимо выносить из помещений в специально оборудованные для него места. Мусор должен быть упакован в плотные пакеты, исключая протекание и попадание загрязнений наружу. Мелкий мусор, возникающий во время отдыха в местах общего пользования необходимо выбрасывать в урны, находящиеся на придомовой территории.

4.2.1.6. Запрещается:

- повреждение элементов озеленения и благоустройства;
- установка каких-либо ограждений вокруг придомовой территории или внутри нее без согласования с УК и общим собранием Собственников;
- курение, распитие спиртных напитков, нахождение на дворовой территории в алкогольном, наркотическом или токсическом опьянении;

- самовольное посещение технических помещений, в которых расположены объекты инженерной инфраструктуры Клубного дома «Тихвинь» (технические помещения, чердаки, машинные помещения лифтов и т.п.).

4.2.1.7. При засорении придомовой территории, повреждении или уничтожении объектов благоустройства и зеленых насаждений, нанесении иных повреждений объектам общего имущества виновные лица обязаны немедленно устранить нанесенные повреждения (в т.ч. убрать мусор, последствия жизнедеятельности домашних животных) либо обратиться в Управляющую компанию с заявкой на выполнение необходимых работ/услуг на возмездной основе.

4.2.1.8. При загрязнении, повреждении мест общего пользования, общего имущества многоквартирного дома, отделки интерьеров мест общего пользования, элементов дизайна, малых архитектурных форм, растений и элементов озеленения, оборудования детских и спортивных площадок, иных элементов общего имущества Клубного дома «Тихвинь» собственник, допустивший вышеперечисленное, обязан возместить стоимость работ по устранению загрязнений/повреждений, а также выплатить штрафную неустойку.

#### **4.2.2. Конструктивные элементы дома.**

4.2.2.1. Запрещается наносить любые надписи и рисунки на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых других поверхностях конструктивных элементов дома.

4.2.2.2. Не допускается захламление личными вещами Собственников/Пользователей мест общего пользования Клубного дома «Тихвинь».

#### **4.2.3. Правила пользования помещениями общего пользования в подъездах.**

4.2.3.1. Запрещается производить в помещениях общего пользования какие-либо работы, способные привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества.

4.2.3.2. Собственники/Пользователи не должны размещать, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в помещениях общего пользования в лифт-холлах, на переходных лоджиях и лестничных клетках.

#### **4.2.4. Правила пользования общедомовыми инженерными системами и оборудованием.**

4.2.4.1. Домофонная система входных дверей в подъезд и на дворовую территорию Клубного дома «Тихвинь» предназначена для обеспечения контроля доступа Собственников/Пользователей. В комплекс оборудования домофонной системы входит, в том числе и доводчик двери, предназначенный для плавного и плотного закрывания дверного полотна к дверной коробке.

4.2.4.2. При пользовании домофонной системой запрещается:

- обрывать информационные и питающие шлейфы;
- разбирать отдельно взятые элементы домофонной системы;
- открывать установочные соединительные и распределительные коробки;
- разрушать как систему в целом, так и отдельные ее части.

4.2.4.3. В случае необходимости долгого удержания двери в открытом положении, например, для погрузочно-разгрузочных работ, необходимо обратиться в Управляющую компанию для отключения коленчатого механизма доводчика двери. Фиксация двери в открытом положении при не отключенном доводчике приводит к его поломке.

4.2.4.4. Использовать лифт детям до 7 лет разрешено только в сопровождении взрослых.

4.2.4.5. Подъем тяжелых предметов, мебели и т.п. на лифтах не осуществляется. Для вноса (выноса) крупногабаритных грузов необходимо использовать служебные входы в подъезды, расположенные со стороны двора, подъем осуществлять только по лестнице.

4.2.4.6. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки, предметы личной гигиены и другие предметы. Ремонтные работы по устранению любых повреждений, возникших вследствие неправильного использования любого сантехнического и прочего оборудования, выполняются за счет Собственника/Пользователя помещения, по вине которого произошло это повреждение.

4.2.4.7. Электротехническое оборудование, расположенное в помещениях общего пользования, является источником повышенной опасности (этажные и домовые электрощиты, электрические приборы, светильники).

4.2.4.8. Запрещается:

- самовольное открывание и проникновение в этажные домовые электрощиты;
- вмешательство в работу электрических приборов и светильников в помещениях общего пользования;
- самовольное подключение к системам электроснабжения, расположенным в помещениях общего пользования;
- подключение зарядных устройств в помещениях общего пользования;
- самостоятельные ремонты систем освещения и электроснабжения помещений общего пользования.

#### **4.3. Соблюдение чистоты.**

4.3.1. Собственники/Пользователи обязаны соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, на дворовой (придомовой) территории и объектах благоустройства и в других помещениях и местах общего пользования Клубного дома «Тихвинь».

4.3.2. Запрещается выгул домашних животных на территории Клубного дома «Тихвинь» вне специально оборудованной для этих целей площадки.

4.3.3. Бытовой мусор перед помещением в мусорные контейнеры должен быть плотно упакован (в бумагу, пластиковые пакеты и т.п.). Особенно необходимо следить за тем, чтобы не загрязнять территорию вокруг контейнеров. Оставлять мусор в лифтовых холлах либо рядом с мусорными контейнерами запрещено. Собственники/Пользователи обязан вывозить крупногабаритные отходы самостоятельно либо обратиться в Управляющую компанию с заявкой на выполнение необходимых работ/услуг на возмездной основе.

4.3.4. При нарушении Собственником пунктов 4.3.1 – 4.3.3 настоящих Правил Собственник обязан возместить Управляющей компании стоимость работ по устранению загрязнений в соответствии с прайс-листом Управляющей компании.

## **5. ПРОЖИВАНИЕ И ОБЩЕСТВЕННЫЙ ПОРЯДОК.**

5.1. Собственник/Пользователь помещения не должен совершать или допускать каких-либо действий, нарушающих права или комфорт других Собственников/Пользователей помещений. Все Собственники/Пользователи помещений должны регулировать громкость радиоприемников, телевизоров, музыкальных инструментов и других производящих звуки устройств таким образом, чтобы это не беспокоило соседей. Режим относительной тишины должен соблюдаться Собственниками/Пользователями в будние дни в период с 21:00 до 09:00 часов, а в пятницу, субботу, воскресенье и нерабочие праздничные дни в период с 18:00 до 11:00 часов, а также ежедневно на время сончасы детей в период с 12:00 до 15:00 часов.

5.2. Запрещается в помещениях осуществление деятельности, связанной с повышенным шумом, вибрацией, выделением вредных веществ, а также вызывающей повреждение инженерного, санитарно-технического оборудования или другого общего имущества.

5.3. Взрослые должны обеспечить надлежащий присмотр за детьми на дворовой и придомовой территории.

5.4. В случаях проведения в жилых помещениях семейных праздников рекомендуется их шумную часть проводить до 21:00.

5.5. Общие правила безопасности и ресурсосбережения.

5.5.1. Каждый Собственник/Пользователь должен заботиться о том, чтобы доступ на территорию жилого комплекса посторонним был закрыт. Двери в технические помещения, на чердак и в подъезд следует всегда держать закрытыми.

5.5.2. В интересах пожарной безопасности запрещается загромождать лифт-холлы, коридоры, лестницы, проходы и проезды в подземном паркинге. Они должны быть обязательно свободны, поскольку являются путями эвакуации в случае возможного пожара.

5.5.3. Наружные двери помещений должны быть всегда закрыты, а в отсутствие Собственника/Пользователя - заперты.

## **6. РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ В ПОМЕЩЕНИЯХ СОБСТВЕННИКОВ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ.**

6.1. Ремонтно-строительные работы в помещениях собственников и пользователей Клубного дома «Тихвинь» выполняются в соответствии с требованиями, изложенными в Приложении № 5 к настоящему Договору.

6.2. Перед началом выполнения работ Собственник/Пользователь в обязательном порядке под подписью знакомит представителя подрядной организации, которая будет выполнять работы в его помещении, с правилами выполнения ремонтно-строительных работ и включает данные требования в договоры подряда.

## **7. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ.**

7.1. При содержании в жилых помещениях домашних животных Собственники/Пользователи обязаны соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила.

7.2. Не разрешается содержать домашних животных в местах общего пользования Клубного дома «Тихвинь».

7.3. При перемещении домашних животных на придомовой территории владельцы животных обязаны принять все меры для исключения возможности нанесения ими вреда людям, другим животным, общему имуществу и загрязнения территории Клубного дома «Тихвинь».

7.4. На дворовой территории Клубного дома «Тихвинь» оборудована специальная площадка для выгула домашних животных. Собственник/Пользователь самостоятельно осуществляет уборку за питомцами на территории площадки для выгула. Для этой цели на площадке размещены дог-пакеты. Выгул животных за пределами этой площадки категорически запрещен.

7.5. На территории Клубного дома «Тихвинь» запрещается нахождение домашних животных без поводка, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Владельцы крупных собак и собак бойцовых пород при нахождении в помещениях общего пользования и придомовой территории Клубного дома «Тихвинь» обязаны надевать на своих питомцев намордник.

7.6. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка.

7.7. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за ущерб и загрязнения, нанесенные общему имуществу Клубного дома «Тихвинь», а также за вред, причиненный домашними животными третьим лицам и их имуществу. Нарушение правил содержания домашних животных может быть подтверждено рапортами Службы контроля доступа, фотофиксацией. Собственник/Пользователь обязан в полном объеме возместить ущерб, причиненный в результате ненадлежащего содержания домашних животных, а также выплатить штрафную неустойку.

7.8. В случае неоднократного нарушения Собственником настоящих правил содержания домашних животных Управляющая компания вправе обратиться с жалобой в надзорные и правоохранительные органы с целью привлечения Собственника к ответственности.

## **8. ДОСТУП, СТОЯНКА, ПРОЕЗД АВТОМОБИЛЕЙ.**

8.1. Доступ автомобилей на дворовую территорию без ограничения времени пребывания предусмотрен только для автомобилей скорой помощи, МЧС, экстренных и эксплуатационных служб. Иные автомобили могут быть допущены на дворовую территорию только в установленных настоящими Правилами случаях.

8.2. Временная остановка для посадки (высадки) пассажиров осуществляется на площадках для автомобилей перед входами в Клубный Дом «Тихвинь».

8.3. Со стороны улицы Сакко и Ванцетти напротив входа на Рецепцию третьей очереди Клубного дома «Тихвинь» организована возможность временной парковки автомобилей продолжительностью не более 2 часов. На данном парковочном пространстве запрещено оставлять автомобили на проездах, въезде на парковочное пространство, перегораживать проезд либо иным образом создавать помехи другим автомобилям. В случае нарушения данного требования Управляющая компания вправе сообщить о нарушении в ГИБДД, а также вызвать автоэвакуатор.

8.4. Доступ автомобилей такси на дворовую территорию в ночное время осуществляется к подъезду Собственника/Пользователя по предварительной заявке в службу СКД. В дневное время такси допускается только при наличии багажа у Собственника или при необходимости перевозки маломобильных Собственников/Пользователей.

8.5. Грузовой транспорт может заехать во двор только для погрузочно-разгрузочных работ по предварительной заявке на Рецепцию и только на период их проведения.

Погрузо-разгрузочные работы производятся на основании поданной на Рецепцию заявки, бланк которой является Приложением № 6 к настоящему Договору. В заявке должны быть указаны: фамилия, имя, отчество собственника жилого комплекса; категория автомобиля, который придет разгружать/погружать; госномер автомобиля (либо наименование транспортной компании или поставщика груза); время доставки (двухчасовой интервал времени, когда ожидается доставка) время парковки в пределах указанного интервала времени доставки, необходимое для нахождения специализированных мест.

8.6. Доставка и разгрузка материалов и оборудования на объект, а также вывоз их и строительных отходов, разрешен только в рабочие дни с 09:00 до 20:00 на транспорте максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн, маневренные возможности которого способны обеспечить подъезд и отъезд к месту погрузки/разгрузки без нарушений элементов благоустройства придомовой территории. Все погрузочно-разгрузочные работы должны быть закончены до 20:00, места разгрузки в случае их загрязнения, убраны. В выходные и праздничные дни погрузочно-разгрузочные работы не производятся.

8.7. Время нахождения грузового автотранспорта на дворовой территории не должно превышать времени, указанного в заявке.

8.8. По окончании разгрузки (загрузки) транспорта и его отъезда Собственник/Пользователь обязан в течение 30 минут произвести уборку территории, где производилась разгрузка, в случае, если после погрузочно-разгрузочных работ образовался мусор и иные загрязнения, либо заказать данную услугу в Управляющей компании.

8.9. В случае причинения ущерба Общему имуществу при пользовании транспортными средствами владелец транспортного средства или Собственник/Пользователь жилого или нежилого помещения, к кому приезжал владелец транспортного средства, обязан за свой счет восстановить поврежденное имущество либо возместить УК стоимость восстановительных работ.

## 9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СОБСТВЕННИКА И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ.

9.1. Нарушение настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего пользования, вестибюлей, лестничных клеток, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации жилых домов, жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка жилых домов, жилых и нежилых помещений, использование их не по назначению, порча жилых и нежилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет уголовную, административную ответственность в соответствии с законодательством РФ, а также ответственность в виде штрафных санкций, установленных настоящими Правилами.

9.2. Собственник/Пользователь, нарушивший настоящие Правила, обязан возместить ущерб, причиненный другим Собственникам, Пользователям, УК, Общему имуществу или третьим лицам.

9.3. В случае нарушения правил проведения погрузочно-разгрузочных работ, установленных п. 8.2 - 8.5 настоящего Приложения доступ в на дворовую территорию грузового транспорта для нужд такого Собственника/Пользователя прекращается сроком на 1 месяц.

9.4. Факт нарушения настоящих Правил и вина лица могут подтверждаться следующими доказательствами:

- актом, подписанным виновным лицом и представителем УК, либо Собственниками;
- фото или видеосъемкой с указанием даты и времени съемки;
- письменным заявлением пострадавшего или свидетеля, заверенным не менее чем одним свидетелем произошедшего события нарушения;
- актом, составленным не менее чем двумя Собственниками или Пользователями помещений Клубного дома «Тихвинь»;
- актом, составленным представителем УК или подрядной организации, выполняющей работы, оказывающей услуги в Клубном доме «Тихвинь», и не менее чем одним Собственником или Пользователем помещения Клубного дома «Тихвинь»;
- решением (предписанием, актом, протоколом и т.п.) органов государственной, муниципальной и судебной власти.

9.5. Для установления факта нарушения и виновного лица достаточно одного из доказательств, предусмотренных п. 9.4. настоящих Правил.

9.6. Размер ущерба, причиненного Собственнику/Пользователю, Общему имуществу или третьим лицам, определяется на основании расчета (сметы), составленного УК или специализированной организацией или на основании предъявления документов, подтверждающий размер ущерба, а также расходов на его устранение.

9.7. Собственник/Пользователь, нарушивший настоящие Правила сверх возмещения ущерба в соответствии с условиями, установленными п. 9.2 настоящих Правил, обязан выплатить штрафную неустойку в следующем размере:

- 9.7.1. нарушение п. 4.2.1.4. – штрафная неустойка в размере 8 000 рублей;
- 9.7.2. нарушение п. 4.2.1.5. – штрафная неустойка в размере 5 000 рублей;
- 9.7.3. нарушение п. 4.2.1.8. – штрафная неустойка в размере 50 000 рублей;
- 9.7.4. нарушение п. 4.2.3.2. – штрафная неустойка в размере 20 000 рублей;
- 9.7.5. нарушение п.п. 7.2-7.5 – штрафная неустойка в размере 5 000 рублей.

От Управляющей компании:

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

От Собственника:

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

**ПРАВИЛА**  
**пользования подземным паркингом в многоквартирном доме по адресу:**  
**г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48**

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

Настоящие правила разработаны для реализации единого порядка пользования парковочными местами на территории подземного многоуровневого паркинга, расположенного в Клубном доме «Тихвинь» (далее – «Правила»).

**Паркинг** - специально обозначенное, обустроенное помещение, имеющее собственников, предназначенное для постоянного размещения транспортных средств.

**Режим работы** – паркинг работает в круглосуточном режиме, без выходных.

**Управляющая организация** – ООО «Управляющая компания «Тихвинь», адрес местонахождения: 620014, г. Екатеринбург, ул. Сакко и Ванцетти, д. 99.

**Транспортное средство (ТС)** – автомобили, мотоциклы (в том числе мопеды, скутеры и т.п.), принадлежащие Пользователям на праве собственности или ином законном владении.

**Парковочное место** – определенное место, предназначенное для размещения 1 (одного) транспортного средства, пронумерованное и обозначенное разметкой в соответствии со схемой паркинга.

**Парковка** – размещение транспортного средства на территории паркинга.

**Собственники, Пользователи** – лица, имеющие право собственности или аренды на парковочное место на законных основаниях (собственники и арендаторы парковочных мест),

**СКД** – Служба контроля доступа – персонал, осуществляющий контроль за въездом (выездом)/ входом (выходом) и передвижением транспортных средств и пользователей по территории паркинга.

**Пропускной режим** – порядок, обеспечивающий совокупность мероприятий и правил, исключающих возможность бесконтрольного въезда (выезда) транспортных средств и входа (выхода) Собственников, Пользователей на территорию паркинга.

**Карта доступа, идентификатор** – Считыватель – специальный электронный пропуск - идентификатор, подтверждающий право въезда (выезда) транспортных средств и входа (выхода) Собственников, Пользователей на территорию паркинга.

**2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

2.1. Настоящие Правила обязательны для соблюдения всеми Собственниками, Пользователями, а также всеми лицами, находящимися на территории паркинга (собственниками, арендаторами, членами их семей, их гостями, водителями, персоналом Управляющей компании, сотрудниками Службы контроля доступа и иными лицами, находящимися на территории паркинга для исполнения своих должностных обязанностей).

**2.2. На территорию паркинга ЗАПРЕЩЁН:**

2.2.1. Вход и въезд лиц, не являющихся Собственниками/Пользователями;

2.2.2. Въезд Транспортных средств, максимальная разрешенная масса которых превышает 3,5 тонны, максимальные габариты которых превышают габариты, указанные на информационных знаках, размещенных на въезде в паркинг, без сопровождения таких транспортных средств сотрудником Управляющей компании – с целью предотвращения избыточных нагрузок на перекрытия паркинга, повреждения помещения паркинга и установленного в нем оборудования;

2.2.3. Въезд Транспортных средств, находящихся в аварийном состоянии, со значительными кузовными повреждениями, с неисправностями рулевого управления или тормозной системы, на буксире, имеющих визуальное наличие течи ГСМ.

**2.3. На территории паркинга устанавливаются следующие правила:**

2.3.1. на всей территории паркинга действует ограничение скорости движения Транспортных средств –

**5 км/час**, движение осуществляется только по направлениям, обозначенным стрелками разметки. Движение по встречной полосе не допускается.

- 2.3.2. движение на территории паркинга осуществляется в соответствии с правилами дорожного движения;
- 2.3.3. приоритетом на территории паркинга обладают пешеходы, коляски и др. пешие участники движения;
- 2.3.4. въезд Транспортных средств в паркинг осуществляется через въездные секционные ворота справа, выезд из паркинга Транспортных средств производится через выездные секционные ворота слева. Движение транспортного средства осуществляется только на зеленый сигнал светофора.
- 2.3.5. въезд на территорию паркинга и выезд с нее производится с помощью карты доступа/идентификатора;
- 2.3.6. въезд (выезд) в (из) паркинг(а) осуществляется только при полностью поднятых воротах. Каждое открытие ворот позволяет проехать только 1 (одному) Транспортному средству. Время задержки в открытом положении ворот **10 сек.** Управляющая организация не несет ответственность в случае причинения воротами вреда или ущерба Собственнику/Пользователю и/или их имуществу при нарушении им настоящих Правил;
- 2.3.7. после открытия ворот Пользователь должен въехать в паркинг и поставить Транспортное средство на свое Парковочное место, строго соблюдая разметку, дорожные знаки и указатели. Стоянка и остановка Транспортных средств на чужих Парковочных местах запрещена;
- 2.3.8. парковка на территории паркинга осуществляется согласно нанесенной разметке: разметка с соответствующей нумерацией обозначает разрешенное для Парковки Транспортного средства место;
- 2.3.9. Пользователи Парковочных мест в паркинге должны парковать Транспортные средства в пределах разграничительных линий, определяющих конкретное Парковочное место, не создавать помех другим Пользователям в пользовании Парковочными местами (таким образом, на одном Парковочном месте может находиться только одно транспортное средство);
- 2.3.10. Парковочные места в паркинге должны использоваться всеми Пользователями исключительно для Парковки Транспортных средств. Использовать Парковочное место для хранения иного имущества не допускается;
- 2.3.11. создание помехи для выезда припаркованного в паркинге Транспортного средства признается грубым нарушением Правил пожарной безопасности и является основанием для применения к нарушителю штрафных санкций и мер ответственности, предусмотренных действующим законодательством РФ;
- 2.3.12. при неправильной Парковке Транспортного средства на территории паркинга в случае создания помех для пользования другими лицами, а также при нарушении настоящих Правил, правил пожарной безопасности, правил дорожного движения, Управляющая организация имеет право обратиться в правоохранительные органы для привлечения владельца автомобиля к ответственности;
- 2.3.13. в случае необходимости зарядки аккумулятора автомобиля необходимо обратиться в Управляющую компанию с целью получения инструкции о безопасной зарядке.

#### **2.4. На территории паркинга ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- 2.4.1. загромождать проезды и выезды с территории паркинга, проходы для пешеходов;
- 2.4.2. движение по территории паркинга со скоростью более 5 км/ч, нарушение правил дорожного движения, дорожных знаков, разметки;
- 2.4.3. передавать карту доступа третьим лицам, обменивать их на любые другие карты доступа у третьих лиц, пользоваться услугами третьих лиц, предлагающих обмен картами доступа;
- 2.4.4. оставлять (парковать) Транспортное средство:
  - 2.4.4.1. более чем на 1 (одном) Парковочном месте с нарушением разметки (если у Пользователя в собственности не более одного Парковочного места);
  - 2.4.4.2. вне своего Парковочного места, обозначенного разметкой;
  - 2.4.4.3. в проездах и проходах;
  - 2.4.4.4. загруженное легковоспламеняющимися жидкостями, горючими жидкостями, газами,

- сильнодействующими ядовитыми веществами;
- 2.4.4.5. с неисправной системой питания, газового оборудования, систем смазки;
  - 2.4.4.6. с открытой горловиной топливного бака, с открытым краном газового оборудования;
  - 2.4.5. заправлять и сливать топливо на Транспортном средстве;
  - 2.4.6. пользоваться источниками открытого огня;
  - 2.4.7. самовольно устанавливать электророзетки для зарядки автомобилей;
  - 2.4.8. осуществлять любые виды ремонтных работ Транспортного средства;
  - 2.4.9. осуществлять мытье Транспортного средства, очистку от грязи и снега;
  - 2.4.10. распивать спиртные напитки, принимать наркотические средства, курить;
  - 2.4.11. складировать на машиноместах колеса, покрышки и другой автоинвентарь, мебель, бытовую технику, строительные и отделочные материалы и пр.;
  - 2.4.12. складировать любой мусор;
  - 2.4.13. выгуливать животных;
  - 2.4.14. расклеивать объявления, осуществлять любые виды коммерческой деятельности;
  - 2.4.15. кататься на велосипедах, самокатах, скутерах и иных подобных средствах передвижения;
  - 2.4.16. находиться детям до 7 лет без сопровождения взрослых.

**В случае причинения вреда общему имуществу паркинга Собственник обязуется его возместить в полном объеме.**

**За нарушение правил пожарной безопасности граждане несут административную и уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.**

### **3. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ ПАРКИНГОМ**

3.1. Для организации въезда и выезда из паркинга используется автоматизированная парковочная система. Въезд на территорию паркинга может приостанавливаться для проведения санитарных, ремонтных и иных работ, с обязательным уведомлением Собственников.

#### **3.2. Для въезда в паркинг необходимо:**

3.2.1. поднести карту доступа к считывающему устройству, расположенному при въезде в паркинг, либо использовать бесконтактный считыватель.

**В случае возникновения проблем с въездом (ворота не поднимаются) необходимо связаться с сотрудником СКД, нажав кнопку «Вызов», которая находится на лицевой панели считывателя, либо позвонить по телефону: +7 (343) 215-91-90 в СКД.**

3.2.2. В случае отсутствия помех **загорается разрешающий (зелёный) сигнал светофора**. Время нахождения ворот в крайнем открытом положении **10 сек**.

3.2.3. После открытия ворот **и разрешающего (зелёного) сигнала светофора** въехать в паркинг и поставить Транспортное средство на свое Парковочное место, строго соблюдая разметку, дорожные знаки и указатели.

#### **3.3. Для выезда из паркинга необходимо:**

3.3.1. подъехать к выездному считывающему устройству и поднести к нему карту доступа;

3.3.2. дождаться **разрешающего (зелёного) сигнала светофора**, после чего подъехать к воротам и дождаться их полного открытия, далее осуществить выезд.

**В случае возникновения проблем с выездом (ворота не поднимаются) необходимо связаться с сотрудником СКД, нажав кнопку «Вызов», которая находится на лицевой панели считывателя, либо позвонить по телефону: +7 (343) 215-91-90 в СКД.**

3.3.3. При въезде-выезде Собственники, Пользователи руководствуются правилами дорожного движения.

### **3.4. ПРИ ВЪЕЗДЕ – ВЫЕЗДЕ ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- 3.4.1. остановка в створе ворот;
- 3.4.2. движение на запрещающий сигнал светофора;
- 3.4.3. движение в закрывающийся створ ворот, закрывающийся шлагбаум;
- 3.4.4. пытаться проехать за предыдущим автомобилем без использования карты доступа (одно открытие ворот – проезд одного Транспортного средства). В случае если в результате нарушения очередности проезда будет причинен вред имуществу третьих лиц и/или мест общего пользования паркинга, то лицо, допустившее нарушение очередности проезда, обязано возместить причиненный им вред в полном объеме.

## **4. ОБЯЗАННОСТИ ЛИЦ, ИСПОЛЬЗУЮЩИХ ПАРКИНГ**

- 4.1. соблюдать настоящие Правила;
- 4.2. соблюдать правила дорожного движения, требования дорожных знаков, линий разметки и указателей;
- 4.3. перед въездом в паркинг очищать колеса автомобиля от загрязнений и снега;
- 4.4. ставить Транспортное средство только на свое Парковочное место;
- 4.5. при постановке Транспортного средства на Парковочное место оставлять равные расстояния до границ Парковочных мест, обозначенных линиями;
- 4.6. использовать только свою карту доступа;
- 4.7. соблюдать требования пожарной безопасности, чистоту и общественный порядок на территории паркинга и прилегающей территории (газонов);
- 4.8. поддерживать чистоту своего машино-места, не допускать образования масляных пятен, грязи, талого снега;
- 4.9. бережно относиться к общему имуществу паркинга;
- 4.10. немедленно сообщать Управляющей организации любым доступным способом о всех нарушениях общественного порядка, пропускного режима, настоящих Правил;
- 4.11. возмещать ущерб, причиненный Управляющей организации, а также третьим лицам.

## **5. ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

- 5.1. информировать Собственников, Пользователей о правилах, действующих в паркинге и оказывать услуги по обеспечению доступа к Парковочному месту для пользования парковкой Транспортных средств на условиях, установленных настоящими Правилами;
- 5.2. устанавливать и обслуживать средства регулирования движения Транспортных средств на территории паркинга (система управления воротами, светофоры, дорожные знаки, информационные указатели, разметка);
- 5.3. обеспечить надлежащий контроль за соблюдением собственниками Правил пользования паркингом, за движением и Парковкой Транспортных средств, в соответствии с требованиями дорожных знаков и разметки;
- 5.4. производить (организовывать) работы по благоустройству и уборке территории паркинга;
- 5.5. осуществлять наблюдение за исправностью оборудования паркинга и его охрану.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

- 6.1. Управляющая организация не несет ответственности за сохранность личных вещей, оставленных в Транспортных средствах, на машино-местах и рядом с ними, а также за сами Транспортные средства.
- 6.2. Собственник/Пользователь несет ответственность за нарушение действующего законодательства, настоящих Правил и может быть привлечен к ответственности в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 6.3. Собственник/Пользователь, нарушивший настоящие Правила обязан возместить ущерб, причиненный другим Собственникам, Пользователям, УК, Общему имуществу или третьим лицам.
- 6.4. В случае утраты карты доступа, Пользователь паркинга должен обратиться в офис Управляющей компании для блокировки утраченной карты доступа и в установленном порядке подать заявку на

изготовление новой карты доступа (стоимость новой карты в соответствии с прайс-листом).

- 6.5. В случае причинения ущерба оборудованию, установленному на территории паркинга Собственник, Пользователь обязан незамедлительно вызвать представителя Управляющей организации, **нажав кнопку «Вызов» на считывателе, при этом не в коем случае не убирать свое Транспортное средство с места ДТП** до прибытия представителя Управляющей организации, сотрудника СКД и/или сотрудников ГИБДД для оформления ДТП.
- 6.6. Собственник/Пользователь, нарушивший настоящие Правила сверх возмещения ущерба в соответствии с условиями, установленными п. 6.3 настоящих Правил, обязан выплатить штрафную неустойку в следующем размере:
- 6.7.1. нарушение п. 2.4.9 – штрафная неустойка в размере 10 000 рублей;
- 6.7.2. нарушение п.п. 2.4.10- 2.4.11 – штрафная неустойка в размере 15 000 рублей;
- 6.7.3. нарушение п. 2.4.12 – штрафная неустойка в размере 5 000 рублей;
- 6.7.4. нарушение п. 4.4 – штрафная неустойка в размере 15 000 рублей.

## 7. ДЕЙСТВИЯ В АВАРИЙНЫХ, ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ И ЭКСТРЕМАЛЬНЫХ СИТУАЦИЯХ

### 7.1. Действия в аварийных ситуациях.

К аварийным ситуациям относятся такие неисправности, повреждения или разрушения инженерного оборудования, или конструктивных элементов паркинга, которые влекут за собой нанесение ущерба паркингу и/или имуществу Пользователей.

При обнаружении неисправности инженерного оборудования на территории паркинга Пользователь обязан:

- 7.1.1. немедленно сообщить информацию об аварии Администрации **нажав кнопку «Вызов оператора» или позвонить по телефону: +7 (343) 215-91-90 в СКД, либо по телефону круглосуточной аварийно-диспетчерской службы: +7 (343) 215-91-91;**
- 7.1.2. привлечь на помощь других Пользователей, находящихся в непосредственной близости от места аварии;
- 7.1.3. по возможности, принять меры по ограничению ущерба, который может вызвать повреждение инженерного оборудования.

От Управляющей компании:

От Собственника:

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

**ПРАВИЛА**  
**выполнения строительно-монтажных работ**  
**в многоквартирном доме по адресу: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48**

1.1. Представитель подрядной организации, организующей и контролирующей работы на объекте, далее именуемый «Подрядчик», назначается Собственником и отвечает за весь комплекс работ проводимых в квартире, от начала до момента заселения последнего. Собственник обязан ознакомить Подрядчика/Доверенное лицо с настоящими Правилами проживания и пользования и требовать от Подрядчика и привлекаемых им третьих лиц неукоснительного соблюдения данных Правил.

1.2. Перед началом работ Собственник и/или Подрядчик посещает офис управляющей компании, в которой он:

1.2.1. вносит на счёт депозит в размере 50 000 рублей, (данная сумма вносится в качестве обеспечения гарантии соблюдения всех правил проведения СМР и бережного отношения сотрудниками ремонтных бригад, за которых Подрядчик несет ответственность, к общему имуществу многоквартирного дома). Если Подрядчик не наносит вред общему имуществу, а также выполняет весь перечень Правил производства работ (режим тишины, обеспечение чистоты и т.д.), депозит возвращается в полном объеме после окончания выполнения работ;

1.2.2. оформляет бланк-заявку (с указанием даты начала и окончания ремонтных работ, фамилий рабочих, допущенных к работам) на выполнение конкретных видов работ в 2-х экземплярах, 1 экземпляр передаётся в Службу контроля доступа и видеонаблюдения для осуществления контроля; 2-ой в управляющую компанию;

1.2.3. приобретает временные карты доступа на территорию в необходимом количестве. Срок действия временной карты доступа – 3 месяца;

1.2.4. получает бейджи для всех сотрудников ремонтных бригад, нахождение на территории КД «Тихвинь» без бейджей запрещено.

В случае, если ремонтные работы проводятся Собственником самостоятельно, пп. 1.2.1. - 1.2.4 настоящего Приложения выполняет Собственник.

1.3. Подрядчик предоставляет в Управляющую компанию ниже перечисленные документы:

1.3.1. доверенность от собственника на право проведения работ;

1.3.2. допуск к строительным работам;

1.3.3. копию свидетельства/уведомления о государственной регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя;

1.3.4. копию свидетельства о постановке на налоговый учет юридического лица или индивидуального предпринимателя;

1.3.5. копию протоколов проверки знаний, удостоверений о допуске к соответствующему виду работ и т.п.

1.4. Собственник, либо представитель собственника до начала работ предоставляет на согласование проекты на выполнение строительных, электромонтажных, сантехнических, вентиляционных работ – разделы проекта ПЗ, АР, ВК, ЭЛ, ОВ. Производство строительных работ без проектных решений не допускается. За нарушение данного пункта предусмотрено удержание части депозита.

1.5. Для ввоза материалов на территорию жилого комплекса Подрядчик заблаговременно оформляет заявку у администратора Рецепции и указывает дату, время доставки, марку и номер машины на бланке по образцу, либо заявка оформляется в электронном виде и направляется на почту \_\_\_\_\_ в Управляющую компанию. Собственник или его доверенное лицо обязаны присутствовать и лично контролировать ввоз материалов и погрузочно-разгрузочные работы в целях предотвращения нанесения ущерба общему имуществу Клубного дома «Тихвинь».

1.6. На время разгрузки автотранспорт службы доставки заезжает на внутреннюю территорию двора.

1.7. Передвижение персонала строительных организаций осуществляется только по лестничным маршам, использование входов с Рецепций и лифтов запрещено во избежание повреждения отделки и перегруза лифтового оборудования.

1.8. Внос/вынос различных крупногабаритных предметов (мебели, оборудования) осуществляется строго через эвакуационные лестницы в подъездах со стороны двора. Подъем крупногабаритных предметов, мебели, иных грузов осуществляется только по лестничным маршам. Подъем указанных грузов через входы с Рецепций и на лифтах не осуществляется. За нарушение условий настоящего пункта предусмотрено удержание части депозита.

1.9. Складирование материалов осуществляется только на защищенных укрытых элементах благоустройства (плёнка – 2 слоя или фанера). При необходимости временного складирования, площадка, определенная представителем УК, должна быть огорожена переносным ограждением, и закрыта непрозрачным баннером. За нарушение условий настоящего пункта предусмотрено удержание части депозита.

1.10. Собственник и/или Подрядчик при производстве работ должен соблюдать режим тишины. Шумные работы могут выполняться только в будни в периоды с 09:00 до 12:00 часов и с 15:00 до 18:00 часов. Подрядчик обязан сохранять режим тишины в выходные и праздничные дни. За нарушение условий настоящего пункта предусмотрено удержание части депозита.

1.11. Все жилые и коммерческие помещения оснащены системой вентиляции. До начала выполнения работ, связанных с образованием пыли, в обязательном порядке подрядчик закрывает вентиляционные решётки, коммуникационные шахты для того чтобы пыль не попадала через вентиляционные каналы в соседние квартиры. За нарушение данного требования предусмотрено удержание части депозита.

1.12. Выполнение работ по разборке кирпичных, гипсовых и блочных перегородок возможно только после нарезки стен режущим инструментом на плиты размером 500\*500 мм с последующим демонтажом без обрушения на перекрытия. Данные работы могут производиться только после согласования перепланировки и переустройства помещения Собственника в установленном законом порядке.

1.13. Демонтаж стяжки пола производить после нарезки режущим инструментом на плиты размером 500\*500 мм. с последующим отслоением от перекрытия.

1.14. Подрядчик может штробить строительные конструкции только режущим инструментом без использования ударных механизмов. Штробление должно производиться с использованием пылесоса.

1.15. За складирование и разбрасывание мусора в лифт-холлах, подъездах, во дворе, паркинге предусмотрено удержание части депозита.

1.16. После производства строительных работ в общих зонах подрядчику необходимо убрать за собой (провести сухую и влажную уборку), либо заказать данную услугу в Управляющей компании. В случае невыполнения уборки, Управляющая компания производит клининг самостоятельно и удерживает стоимость уборки из депозита.

1.17. Запрещено выбрасывать мусор и другие предметы, высыпать и выливать что-либо из окон, с балконов квартир.

1.18. Демонтаж, реконструкция, изменение схемы существующих инженерных систем в местах общего пользования без согласования со специалистами УК категорически запрещено. За нарушение условий настоящего пункта предусмотрено удержание части депозита.

1.19. Не допускается самовольное открытие запорной арматуры ГВС, ХВС, ХС, ТС на квартиру в технологических помещениях, находящихся в местах общего пользования (ниши и помещения на эвакуационных лестницах, коридорах, лифтовых холлах). Для открытия и закрытия запорной арматуры на квартиру – необходимо оформить заявку в управляющей компании.

1.20. Заливку полов стяжкой выполнять только после предъявления работ по шумогидроизоляции представителю УК с составлением акта.

1.21. Подрядчику запрещается пользоваться пассажирскими лифтами во всех без исключения случаях, за нарушение условий настоящего пункта предусмотрено удержание части депозита.

1.22. Канализация принимает только водорастворимые отходы. Любой нерастворимый мусор, который выбрасывают в канализацию, приводит к засору и затоплению помещений.

1.23. Если проведение работ, повлекло за собой нанесение ущерба третьим лицам, Собственнику/Подрядчику необходимо возместить причинённый им ущерб в полном объёме.

1.24. При монтаже внутриквартирной вентиляции в целях пожарной безопасности запрещается наглухо закрывать, демонтировать и обесточивать электрические цепи огнезадерживающих клапанов, для технического обслуживания их электроприводов необходима установка люка размером не менее 300х300 мм. Запрещается наглухо закрывать приборы отопления и охлаждения без устройства люков доступа к запорной арматуре и фильтрам. Место установки люка необходимо согласовать с Управляющей компанией.

1.25. Если подрядчик обустроивает подвесные или иные виды потолков в нежилых помещениях, необходимо решить вопрос дымовых пожарных извещателей (при их наличии в помещении). Несогласованное с Управляющей компанией отключение пожарных извещателей, а также проведение работ с системой ПОС нелегализованной организацией недопустимо, так как в может повлечь за собой в дальнейшем причинение вреда жизни и здоровью. Подрядчик обязан обратиться в Управляющую компанию по вопросам отключения, подключения, демонтажа и монтажа извещателей.

1.26. В помещениях и на всей территории жилого комплекса не допустимо:

1.26.1. пропускать или разрешать проходить вместе с собой в жилую часть дома (в подъезды) и на дворовую территорию незнакомых людей. Если все-таки незнакомый человек прошел вместе с вами на территорию, необходимо незамедлительно сообщить об этом в Службу контроля доступа;

1.26.2. курить и разбрасывать окурки во всех местах общего пользования, в санузлах и на основных входах, распивать спиртные напитки, употреблять, пиво и наркотические средства, находиться в состоянии алкогольного и наркотического опьянения;

1.26.3. строителям находиться вне помещения, где производятся работы, громко разговаривать, кричать и ругаться, сидеть на скамейках, раскладывать на них личные вещи и пищу;

1.26.4. хранить свои личные вещи и строительные материалы, производить любые строительные работы в холлах этажей и лестничных клетках;

1.26.5. находиться в местах общего пользования в грязной, рваной одежде, источающей резкие неприятные запахи;

1.26.6. подключаться к энергоресурсам в местах общего пользования.

1.27. В случае непредвиденных ситуаций, незамедлительно обращаться к диспетчеру управляющей компании по телефону +7 343 215-91-91 (круглосуточно), либо на Рецепции в рабочее время.

1.28. Собственник несет полную ответственность за выполнение требований к строительным и отделочным работам.

1.29. Порядок уменьшения депозита в случае нарушения правил производства работ:

1.29.1. Нарушение п. 1.4. – уменьшает депозит на 5 000 рублей;

1.29.2. Нарушение п. 1.8. – уменьшает депозит на 10 000 рублей;

1.29.3. Нарушение п. 1.9. – уменьшает депозит на 10 000 рублей;

1.29.4. Нарушение п. 1.10. – уменьшает депозит на 10 000 рублей;

1.29.5. Нарушение п. 1.12. – уменьшает депозит на 5 000 рублей;

1.29.6. Нарушение п. 1.15. – уменьшает депозит на 10 000 рублей;

1.29.7. Нарушение п. 1.18. – уменьшает депозит на 5 000 рублей;

1.29.9. Нарушение п. 1.21. – уменьшает депозит на 5 000 рублей;

1.29.10. Нарушение п. 1.26.2. – уменьшает депозит на 5 000 рублей;

1.29.11. Нарушение п. 1.26.3. – уменьшает депозит на 5 000 рублей;

1.29.12. Нарушение п. 1.26.5. – уменьшает депозит на 1 000 рублей.

1.29.13. Нарушение п. 1.26.6. – уменьшает депозит на 10 000 рублей.

**От Управляющей компании:**

**От Собственника:**

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