

Утверждаю
Председатель правления ТСЖ «КОНТУР»

Гагарский Вл. Вл.
15.01.2019 г.



**Правила управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
г. Санкт-Петербург, пр. Юрия Гагарина дом 48, кор.1 и дом 48, кор.2**

Раздел 1

Основные положения

- 1.1. Настоящие Правила определяют права и обязанности сторон, заключивших договор на содержание квартиры и управление многоквартирным домом (Договор об оказании услуг по управлению многоквартирным домом, далее - Договор).
- 1.2. Заказчик - лицо (домовладелец, пользователь, будущий собственник и т.д.), на которое законом или договором возложена обязанность по содержанию квартиры и общего имущества в 10-этажном доме, далее - Дом, по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Юрия Гагарина дом 48, кор.1 и дом 48, кор.2
- 1.3. Управляющая организация (далее - Исполнитель) - организация, заключившая с домовладельцами (участниками долевого строительства) Договор на управление многоквартирным домом.

Раздел 2

Права и обязанности Управляющей организации

2.1. Обязанности:

- 2.1.1. Обеспечивать надлежащее содержание, включая управление Домом, в том числе обеспечить предоставление услуг по содержанию придомовой территории, очистке мусоропроводов, уборке лестничных клеток, вывозу твёрдых бытовых отходов, техническому обслуживанию и ремонту лифтов, домофонов, камер видеонаблюдения и иного слаботочного оборудования, установленного в доме, плата за содержание и ремонт которого взыскивается в соответствии с тарифами, которые устанавливаются в соответствии с Договором и настоящими Правилами.
- 2.1.2. Обеспечивать Квартиру:
 - 2.1.2.1. - холодным водоснабжением;
 - 2.1.2.2. - горячим водоснабжением;
 - 2.1.2.3. - водоотведением и канализацией;
 - 2.1.2.4. - электроснабжением;
 - 2.1.2.5. - отоплением.
- 2.1.3. Проводить текущий ремонт общего имущества Дома, в объёме средств, предусмотренных в тарифах, а при их недостатке информировать собственников об объёмах, необходимых расходов по текущему ремонту дома.
- 2.1.4. Обеспечить предоставление иных услуг Заказчику, в том числе охрану Дома.

Для выполнения принятых на себя обязательств Управляющая организация обязана:

- 2.1.5. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления услуг Заказчику; совершать иные любые сделки с третьими лицами в целях исполнения Договора, осуществлять приёмку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

- 2.1.6. Самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы;
- 2.1.7. Устранять аварии, организовывать сбор денежных средств, которые предусмотрены тарифами, в противном случае все заявки Заказчика выполняются за дополнительную плату, сверх предусмотренной в Договоре;
- 2.1.8. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учёта ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учёта показаний коллективных (общедомовых) приборов учёта. По требованию Заказчика в течение одного рабочего дня, следующего за днём обращения, предоставить Заказчику указанные журнал;
- 2.1.9. Вести журнал учёта заявлений, требований и претензий.
- 2.1.10. В течение 2-х рабочих дней с момента регистрации в журнале письменного заявления, требования или претензии направлять Заказчику устное (в т.ч. в форме телефонограммы) или письменное извещение о её приёме и последующем результате письменного обращения.
- 2.1.11. Информировать Заказчика в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне Дома (в случае личного обращения Заказчика - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления Услуг, а также о причинных нарушения качества предоставления Услуг.
- 2.1.12. Информировать Заказчика - устно или письменно - о плановых перерывах предоставления Услуг по Договору не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.
- 2.1.13. По требованию Заказчика направлять своего представителя для выяснения причин непредставления или предоставления Услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причинённый жизни, здоровью или имуществу Заказчика в связи с авариями, стихийными бедствиями.
- 2.1.14. Не позднее 3-х дней до проведения плановых работ внутри Квартиры Заказчика уведомить Заказчика о времени, в течение которого Заказчик обязан обеспечить доступ в Квартиру для проведения таких работ.
- 2.1.15. Производить по требованию Заказчика сверку платежей по Договору.
- 2.1.16. Вести и хранить техническую, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.
- 2.1.17. По письменному требованию Заказчика представлять ему в разумный срок информацию и документы, связанные с исполнением Договора.
- 2.1.18. Готовить экономические расчёты по планируемым работам и услугам, касающимся содержания, текущего ремонта Дома, перепланировки и реконструкции общего имущества Дома.
- 2.1.19. Осуществлять контроль и надзор за производством ремонтно-строительных работ в Доме, производством переустройства и перепланировок помещений в Доме, надлежащим использованием общего имущества Дома; исполнять обязанности, указанные в Правилах внутреннего распорядка в Доме.
- 2.1.20. Осуществлять иные юридически значимые действия и нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ и настоящим Договором.

2.2. Права

- 2.2.1. Требовать внесения платы за потребленные услуги и выплаты платежей в счёт возмещения расходов Исполнителя в соответствии с тарифами, введёнными в действие в порядке, предусмотренном договором на управление многоквартирным домом, а также

уплаты неустоек (штрафов, пеней); передавать эти права (требования) третьим лицам без согласия Заказчика.

2.2.2. Требовать от Заказчика и получать доступ в квартиру Заказчика работников или представителей Исполнителя, а также работников аварийных служб ОАО «Водоканал», ОАО «Ленэнерго», МЧС РФ и т.д., для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, и для ликвидации аварий (в любое время).

2.2.3. Принимать необходимые меры по обеспечению соблюдения Правил внутреннего распорядка в Доме.

2.2.4. Требовать от Заказчика полного возмещения убытков, возникших по вине Заказчика и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Заказчиком обязанности допускать в Квартиру работников и представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб).

2.2.5. В заранее согласованное с Заказчиком время осуществлять проверку правильности снятия Заказчиком показаний индивидуальных приборов учёта, их исправности, а также целостности на них пломб.

2.2.6. Приостанавливать или ограничивать подачу Заказчику горячей и (или) холодной воды, электрической энергии, иных Услуг по Договору, если это вызвано действиями третьих лиц или аварийной ситуацией.

2.2.7. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала.

2.2.8. Информировать контролирующие и надзорные органы о несанкционированном переустройстве или перепланировке квартир, либо имущества дома, а также об использовании их не по назначению.

2.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами и Договором.

Раздел 3

Права и обязанности Заказчика

3.3. Заказчик обязан:

3.3.1. Своевременно и в полном объёме вносить плату за Услуги и возмещать расходы, фактически произведенные Исполнителем в целях исполнения обязанностей по настоящему Договору.

3.3.2. В случае невнесения в установленный срок платы за Услуги или несвоевременного возмещения Заказчиком расходов, фактически произведенных Исполнителем в целях исполнения обязанностей по настоящему Договору, уплачивать Исполнителю пени в установленном Договором и действующим законодательством размере (что не освобождает Заказчика от внесения платы за Услуги и компенсации соответствующих расходов Исполнителя).

Размер неустоек (штрафов, пеней) за нарушение Заказчиком условий Договора, рассчитанных в соответствии с Федеральными законами и Договором, указывается Исполнителем в отдельном документе, направляемом Заказчику в течение 5 рабочих дней.

3.3.3. Исполнять обязанности и соблюдать предписания, указанные в Правилах внутреннего распорядка в Доме.

3.3.4. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учёта немедленно сообщать о них Исполнителю и в аварийно-спасательную службу, а при наличии возможности – принимать все возможные меры по их устранению.

3.3.5. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них Исполнителю и в аварийно-спасательную службу.

- 3.3.6. В целях учёта коммунальных ресурсов, подаваемых Заказчику, использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учёта, внесённые в государственный реестр средств измерений.
- 3.3.7. Обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учёта и распределителях, установленных в квартире; проводить поверку средств измерения в установленные сроки.
- 3.3.8. Допускать в квартиру работников и представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий (в любое время).
- 3.3.9. Обеспечивать допуск работников Исполнителя в квартиру для снятия показаний индивидуальных приборов учёта (не чаще 1 раза в 6 месяцев).
- 3.3.10. Информировать Исполнителя об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.
- 3.3.11. В случае приобретения либо прекращения права собственности Заказчиком на квартиру либо иное жилое или нежилое помещение в Доме в пятидневный срок с момента государственной регистрации возникновения (или прекращения) соответствующего права извещать Исполнителя.
- 3.3.12. Использовать квартиру по назначению и поддерживать её в надлежащем состоянии.
- 3.3.13. Бережно относиться к общему имуществу Дома, объектам благоустройства придомовой территории, зелёным насаждениям.
- 3.3.14. За свой счёт осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Заказчику имущества и оборудования, находящегося в квартире и не относящегося к общему имуществу дома.
- 3.3.15. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, в том числе соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведённые для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие отходы в мусоропровод.
- 3.3.16. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими и другими приборами.
- 3.3.17. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) мощностью, не превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в проектной документации Дома, установленной для квартиры, а также согласовывать с Исполнителем возможность установки и использования в Доме электроприборов высокой мощности.
- 3.3.18. Производить реконструкцию, перепланировку либо переустройство квартиры только после государственной регистрации Заказчиком права собственности на квартиру.
- 3.3.19. Не допускать загромождения коридоров и проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выносить и оставлять мусор на лестничных клетках.
- 3.3.20. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами и Договором.

3.4. Заказчик имеет право:

- 3.4.1. Получать в необходимых объёмах Услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.
- 3.4.2. Получать от Исполнителя сведения о состоянии расчётов по оплате Услуг (лично или через своего представителя).

3.4.3. Получать от Исполнителя акт о не предоставлении или предоставлении Услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.4. Получать от Исполнителя информацию об объемах и качестве Услуг, условиях их предоставления, изменения размера платы за Услуги и порядке их оплаты.

3.4.5. В пределах своих полномочий с соблюдением прав и законных интересов Исполнителя проверять его текущую производственно-хозяйственную деятельность по выполнению Договора и использованию средств Заказчика, требовать от Исполнителя соблюдения условий Договора.

3.4.6. Требовать от Исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязанностей по Договору.

3.5. Границей ответственности Исполнителя за эксплуатацию, технику безопасности пожарную безопасность общего имущества Дома является входная дверь в квартиру Заказчика, за исключением стояков отопления, конструкций и оборудования, относящихся к общему имуществу Дома.

3.6. Объем и качество услуг по Договору определяются в соответствии с проектными решениями, заложенными при строительстве Дома.

Раздел 4

Прочие положения

4.1. До момента ввода Дома в эксплуатацию и заключения Исполнителем договоров с ресурсоснабжающими организациями по тарифам, установленным действующим законодательством для населения, расчет размера платы за коммунальные услуги, за приобретение Исполнителем холодной воды, горячей воды, услуг водоотведения, электрической энергии, тепловой энергии, а также за оказание Исполнителем других услуг по Договору осуществляется исходя из расходов, фактически понесенных Исполнителем для оказания таких услуг Заказчику.

4.2. После наступления момента, определенного в п. 4.2. настоящих Правил, расчет размера платы за коммунальные услуги, а также приобретение Управляющей организацией холодной воды, горячей воды, услуг водоотведения, электрической энергии, тепловой энергии осуществляется по тарифам, используемым для расчета платы за коммунальные услуги гражданам и юридическим лицам.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний индивидуальных, общих (квартирных) приборов учёта, а при их отсутствии Заказчик несет обязательство по оплате коммунальных услуг, соразмерно своей доле в общедомовом имуществе исходя из площади квартиры.

4.4. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Исполнитель (присоединенная сеть), Исполнитель вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия, и выполнять дальнейшие расчеты с Заказчиком в соответствии с Договором до дня устранения нарушений включительно.

4.5. Заказчик вправе вносить предварительную оплату Услуг в счет будущих месяцев.

4.6. Условия отсрочки или рассрочки оплаты Услуг (в том числе погашение задолженности по оплате Услуг) согласовываются с Управляющей организацией.

4.7. Сумма платежей по Договору может быть изменена Управляющей организацией по основаниям, предусмотренным Договором.

Об изменении платежей по Договору Исполнитель уведомляет Заказчика путем опубликования в месте для размещения результатов опросов и голосований с указанием

срока, начиная с которого действуют платежи за новые услуги либо новые тарифы на услуги по Договору.

4.8. Исполнитель вправе без предварительного уведомления Заказчика приостановить предоставление услуг в случае:

4.8.1. – если поставщики услуг – естественные монополисты, на территории предоставления услуг по настоящему Договору, прекратили предоставление услуг, без которых невозможно в полном объеме исполнять обязательства по настоящему Договору, в частности, по теплоснабжению, водоснабжению, электроснабжению.

4.8.2. – возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро-, а также водоотведение.

4.8.3. – возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

4.9. Исполнитель вправе приостановить или ограничить предоставление услуг по Договору через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) Заказчика в случае:

4.9.1. – неполной оплаты Заказчиком любой из услуг по Договору; под неполной оплатой услуг понимается наличие у Заказчика задолженности по оплате одной или нескольких услуг по Договору, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из тарифов, действующих на день ограничения предоставления услуг;

4.9.2. – проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу домовладельцев Дома;

4.9.3. – выявления факта самовольного подключения Заказчика к внутридомовым инженерным системам;

4.9.4. – получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

4.9.5. – использования Заказчиком бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в проектной документации Дома, установленной для Квартиры;

4.9.6. – неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Заказчик, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан;

4.10. Приостановление или ограничение предоставления услуг по Договору может осуществляться до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. Предоставление услуг возобновляется в течение 5 календарных дней с момента устранения причин ограничения или приостановки предоставления услуг, в том числе с момента полного погашения Заказчиком задолженности.

4.11. При ограничении предоставления услуг Исполнитель вправе временно уменьшить объёмы (количество) подачи Заказчику отдельных коммунальных ресурсов, (или) ввести режимное предоставление коммунальных услуг и (или) иных услуг по Договору.

Раздел 5

Заключительные положения

5.1. Настоящие Правила утверждены ТСЖ «Контур».

5.2. Настоящие Правила могут быть изменены.

5.3. Настоящие Правила вступают в действие с « 15» января 2019 г