

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Санкт-Петербург

«___» _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Люмьер-комфорт», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» или УК, в лице генерального директора Ахметзяновой Екатерины Викторовны, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Гражданин Российской Федерации** _____,

_____ года рождения, паспорт серия _____ номер _____, выдан _____, _____ 20__ г., код подразделения _____,

зарегистрированный по адресу: _____

_____ именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", Приказом Минрегиона России от 27.06.2012 N 252 "Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме", Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 26.03.2014) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ПРЕАМБУЛА

Стороны, заключая настоящий Договор, исходят из следующих начал и предпосылок:

- Собственник имеет, на основании права собственности, помещение № _____, находящееся в Многоквартирном жилом доме по адресу г. Санкт-Петербург ул. Корпусная дом 9;

тип помещения *квартира*

общая площадь помещения _____ **м.кв.**

доля в праве общей долевой собственности _____ %

свидетельство о праве собственности _____

- Собственники, согласно ст. 39 Жилищного кодекса РФ, несет бремя расходов на содержание общего имущества в Многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в Многоквартирном доме, бремя которых несет Собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме указанного Собственника.

Согласно п.6 части 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ у лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, возникает обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется ст. 154 Жилищного кодекса РФ.

- Настоящий Договор является договором присоединения, текст данного Договора утверждается общим собранием Собственников Многоквартирного дома и не подлежит корректировке Собственником, кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ.

- При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению многоквартирным жилым домом (далее по тексту – «Многоквартирный дом»), по адресу: Санкт-Петербург, Корпусная улица, дом 9, а Собственник оплачивает услуги Управляющей организации.

1.2. Управление Многоквартирным домом включает в себя услуги, состав и перечень которых согласован Сторонами в Приложениях №1,2,3,4,5,6 к настоящему Договору. Услуги по текущему и капитальному ремонту оказываются Управляющей организацией на основании решения Общего собрания собственников многоквартирного дома, в соответствии с тарифами на текущий и/или капитальный ремонт

установленными Положением об установлении размера платы за содержание, обслуживание и ремонт помещений в многоквартирном доме Жилом комплексе «Люмьер» (Приложении № 1 к настоящему Договору).

1.3. Управляющая организация вправе за отдельную плату оказывать Собственнику дополнительные услуги и выполнять иные работы, не вошедшие в перечень услуг по управлению Многоквартирным домом.

1.4. Состав общего имущества (далее по тексту – «Общее имущество»), в отношении которого будет осуществляться управление Управляющей организацией по настоящему Договору указано » (Приложении № 6 к настоящему Договору), а также границы ответственности Управляющей организации по обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома устанавливаются в Положении об установлении размера платы за содержание, обслуживание и ремонт помещений в многоквартирном доме Жилом комплексе «Люмьер» (Приложении № 1 к настоящему Договору).

1.5. Стоимость услуг оказываемых Управляющей организацией по настоящему Договору определяется в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору и включает в себя:

1.5.1. Плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

1.5.2. Взнос на капитальный ремонт;

1.5.3. Плату за коммунальные услуги. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.

1.5.4. Плату за дополнительные услуги, в том числе обслуживание домофона, систем коллективного телевидения, интернет и прочие;

1.5.5. Плату за повторное подключение - платежи за подключение к сетям Многоквартирного дома, при отключении Собственника в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

1.5.6. Управляющая организация обязана в установленном законодательством РФ порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

II. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ СТОРОН

2.1. Эксплуатация помещения, принадлежащего Собственнику. Использование Собственником общего имущества

2.1.1. Собственник помещения обязан содержать принадлежащее ему имущество в надлежащем состоянии (соответствующем требованиям законодательства РФ), не допускать переоборудования и перепланировок без соответствующего разрешения, не допускать использования общего имущества Многоквартирного дома без решения общего собрания.

2.1.2. Собственник помещения обязан использовать сантехническое, электротехническое оборудование и отделочные материалы, соответствующие государственным стандартам РФ, имеющие официальную сертификацию, официальную гарантию, а электротехническое оборудование, по возможности, иметь высокий класс энергоэффективности.

2.1.3. Собственник помещения обязан соблюдать Правила проживания в многоквартирном доме, установленные настоящим Договором и действующим законодательством РФ. (Приложение № 5)

2.1.4. Собственник обязан обеспечить доступ в занимаемое помещение представителей Управляющей организации:

2.1.4.1. Для проведения планового осмотра, проверки показаний приборов учета, установления факта переоборудования/ переустройства помещения и прочих плановых проверках и осмотрах общего имущества многоквартирного дома - в течение суток с момента письменного предупреждения на доске объявлений, установленной в каждом подъезде Многоквартирного дома;

2.1.4.2. Для ликвидации неисправностей имущества по заявке Собственника - в согласованное по телефону с Собственником время;

2.1.4.3. Для ликвидации аварийной ситуации, касающейся общего имущества Многоквартирного дома - в течение 3 часов, с момента поступления заявки в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

2.1.5. Доступ в помещение может быть обеспечен как лично Собственником (для связи используется данные, указанные в настоящем Договоре), так и членами его семьи или соседями.

2.1.6. Собственник помещения обязан оплачивать услуги Управляющей организации в полном объеме в порядке и сроки, которые установлены настоящим Договором.

2.2. Порядок проведения общего собрания собственников Многоквартирного дома

2.2.1. Общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме (далее по тексту - «Общее собрание собственников») является органом управления Многоквартирным домом. Общее собрание

собственников может быть собрано по вопросам повестки дня, обозначенной в соответствии с компетенцией общего собрания собственников, установленной Жилищным кодексом РФ.

Расположенное в Многоквартирном доме Помещение подземной автостоянки, не является общим имуществом жильцов Многоквартирного дома. Собственники помещений в Многоквартирном доме не являющиеся собственниками доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение - подземную автостоянку, не могут принимать решения в отношении помещения подземной автостоянки, а так же входящего в состав данного помещения имущества. Собственники доли на помещение (подземной автостоянки), могут участвовать в принятии решений собственников иных помещений, по вопросам использования общего имущества жильцов многоквартирного дома, т.к. владеют долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

2.2.2. Извещение собственников Многоквартирного дома о проведении общего собрания собственников, производится Управляющей организацией путем размещения объявления на доске объявлений в каждом подъезде Многоквартирного дома и на сайте [http:// lumiere.com.ru](http://lumiere.com.ru).

2.2.3. Собрание проводится путем совместного присутствия Собственников (в помещении заранее указанном Управляющей организацией) или в заочной форме путем разнесения бюллетеней голосования представителями Управляющей организации каждому Собственнику. Если не получается вручить бюллетень лично Собственнику, вручение происходит через членов семьи Собственника или заказным письмом с уведомлением и описью вложения, не менее, чем за 10 дней до назначенного собрания.

2.2.4. Подсчет голосов производится комиссией в составе двух собственников многоквартирного дома.

2.2.5. Решения общего собрания собственников доводятся до Собственников помещений путем размещения, в течение 5 дней с момента окончания проведения собрания, на доске объявлений в каждом подъезде Многоквартирного дома и на сайте <http:// lumiere.com.ru>.

2.2.6. Решения общего собрания собственников обязательны для исполнения всеми собственниками Многоквартирного дома, с учетом пункта 2.2.1. Договора.

2.3. Обслуживание мест общего пользования

2.3.1. Плановые осмотры:

2.3.1.1. Управляющая организация два раза в год производит плановые осмотры инженерного оборудования и конструктивных элементов Многоквартирного дома, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома.

2.3.1.2. В ходе осмотра устраняются неисправности, предусмотренные Приложением №2 к настоящему Договору.

2.3.1.3. По результатам осмотра составляется Акт осмотра, который в целях устранения неисправностей общего имущества является основанием для:

2.3.1.3.1. корректировки Плана работы на текущий год;

2.3.1.3.2. корректировки Сметы затрат на следующий год;

2.3.1.3.3. вынесения предложения собственникам о проведении текущего или капитального ремонта.

2.4. Текущее содержание

2.4.1. В рамках текущего технического содержания Многоквартирного дома Управляющая организация обязана:

2.4.1.1. Обеспечить нормативные режимы и параметры работы инженерного оборудования и состояния конструктивных элементов здания;

2.4.1.2. Обеспечить наладку инженерного оборудования;

2.4.1.3. Обеспечить снабжение мест общего пользования коммунальными ресурсами.

2.4.2. В рамках текущего санитарного содержания Многоквартирного дома Управляющая организация обязана:

2.4.2.1. Обеспечить уборку помещений, входящих в состав общего имущества;

2.4.2.2. Обеспечить уборку придомовой территории;

2.4.2.3. Обеспечить сбор и вывоз мусора.

2.5. Аварийное обслуживание и выполнение заявок

2.5.1. При возникновении неисправности общего имущества Многоквартирного дома Собственник (члены семьи Собственника, работники Собственника) должен сообщить об этом в диспетчерскую службу Управляющей организации:

2.5.1.1 по телефону 374-98-00, в устной форме в УК, через диспетчера;

2.5.1.2 путем подачи письменной заявки через диспетчерскую по адресу: Санкт-Петербург, ул. Корпусная, дом 9, пом. 3Н,

2.5.1.3 путем заполнения специальной формы на сайте <http:// lumiere.com.ru>.

2.5.2. *При подаче заявки Собственник должен указать следующие данные:*

2.5.2.1 Ф.И.О.,

2.5.2.2 Координаты помещения, в котором случилась неисправность;

2.5.2.3 Координаты для связи, если есть необходимость согласовать с мастером время прихода для исправления неисправности

2.5.2.4 предполагаемую или точную причину неисправности;

2.5.3. **Заявки разделяются на следующие виды:**

2.5.3.1 **Аварийные** – к ним относятся неисправности домового имущества, которые могут повлиять на ухудшение технического состояния, порчу общего имущества дома и/или имущества какого-либо собственника, либо заявителя; скорость реагирования на данную заявку не более 3-х часов с момента ее получения диспетчерской службой;

2.5.3.2 **Не аварийные**, которые в свою очередь делятся на:

2.5.3.2.1 **Включенные в тариф** - те заявки, оказание услуг по которым внесены в список услуг указанных в Приложении № 1 и относятся к устранению неисправностей, касающихся общедомового имущества. (Приложение № 2 - текущий ремонт) или к услугам по обеспечению безопасности пребывания в жилом комплексе (такие как охрана, пожарная система, видеонаблюдение, СКУД), а также при необходимости дополнительная уборка мест общего пользования.

2.5.3.2.2 **Гарантийные заявки** – заявки, связанные с устранением неисправностей имущества собственников по гарантийным обязательствам застройщика.

2.5.3.2.3 **Платные** - все остальные заявки, касающиеся имущества собственника, перечень которых описан в Прейскуранте предоставляемых услуг Управляющей Компании

2.5.4. Поступившие заявки регистрируются, с присвоением уникального номера. Далее Заявки обрабатываются менеджером и распределяются между техническими специалистами соответствующего профиля, с выдачей наряд-заказа, в котором прописаны: вид работ; используемый материал; ответственный мастер. После получения наряд-заказа специалист производит осмотр места неисправности, составляет акт, и устраняет ее, если это не требует закупки дополнительного материала. После выполнения заявки, собственник своей подписью подтверждает факт и качество ее выполнения

2.5.5. После устранения неисправности диспетчер делает отметку в журнале заявок об уточненной причине неисправности, времени устранения неисправности, Ф.И.О. сотрудника (-ков), устранявшего (-их) неисправность, причины, по которым неисправность не устранена в согласованные Сторонами сроки.

2.5.6. Если в результате неисправности есть основания для перерасчета стоимости услуг, оказываемых Управляющей организацией, составляется Акт в порядке, указанном в п. 7.4. настоящего Договора.

2.5.7. Если требуются работы непредвиденного характера, обязательные для обеспечения бесперебойного снабжения коммунальными услугами, пожарной, санитарной, технической безопасности собственников помещений, Управляющая организация устраняет данные неисправности за счет средств Собственника. Оплата указанных работ/услуг производится дополнительно к ежемесячным платежам предусмотренным в настоящем Договоре. Платежные документы выставляются на основании: актов осмотра, составленных Управляющей организацией совместно с собственниками помещений многоквартирного дома, договоров подряда/оказания услуг на производство указанных работ/выполнение услуг, актов выполненных работ/оказания услуг, документов подтверждающих оплату выполненных работ/оказанных услуг, наряд-заданий и актов на списание материалов при выполнении работ/оказании услуг хозяйственным методом (Управляющей организацией самостоятельно).

2.5.8. **Сроки реагирования и выполнения заявок**

2.5.8.1 **Аварийные** – срок реагирования на данный вид заявок составляет не более 3-х часов, локализация аварийной ситуации должна проводиться немедленно, а при невозможности немедленной локализации, не позднее 12 часов с момента обращения.

2.5.8.2. **Гарантийные** – специалист УК, не более 5 рабочих дней с момента поступления гарантийной заявки, согласовывает с собственником дату и время осмотра; все недостатки выявленные при осмотре фиксируются в Акте с указанием намеченной даты их устранения (срок устранения не может превышать 10 рабочих дней); если для устранения недостатков требуется привлечение сторонних специалистов, подрядных организаций, необходимо заказать дополнительное оборудование или выполнение работ носит сезонный характер, а также устранение не может быть выполнено по технологическим особенностям, то УК информирует об этом заявителя и по согласованию сторон устанавливает новый срок;

2.5.8.3. **Платные** – все дефекты, деформации конструкций или оборудования, которые обнаруживаются после завершения гарантийного срока, устраняются в соответствии с регламентом выполнения эксплуатационных и платных заявок.

2.6. Капитальный ремонт

2.6.1. Перечень работ по капитальному ремонту приведен в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.6.2. Перечень обязательных услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда

капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, определяется в соответствии с действующим законодательством РФ (в том числе ст.166 Жилищного кодекса РФ).

2.6.3. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

2.6.4. Управляющая организация обязана представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

2.6.5. Порядок и способ формирования фонда капитального ремонта определяются решением собственников принятым на общем собрании собственников Многоквартирного дома. Решение о проведении капитального и ремонта также принимается на общем собрании собственников.

2.7. Использование общего имущества Многоквартирного дома

2.7.1. Передача в аренду, возмездное и безвозмездное пользование, размещение рекламы.

2.7.1.1. На основании решения общего собрания, принятого в порядке п.2.3. настоящего договора, Собственник вправе поручить Управляющей организации передать в аренду, безвозмездное и возмездное пользование, использование под размещение рекламы часть общего имущества Многоквартирного дома.

2.7.2. Доход, полученный от передачи в аренду, возмездное пользование, размещение рекламы общего имущества Многоквартирного дома, а также средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, минимизация затрат, перерасчеты платежей, корректировка платежей и др.), зачисляются в Фонд развития многоквартирного дома. Указанный Фонд создается и функционирует в соответствии с Положением о Фонде развития многоквартирного дома (Приложение №4 к настоящему Договору).

III. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложениями № 1,2,3,4,5,6 к настоящему Договору.

3.1.2. Принимать от собственников помещений оплату за услуги и работы Управляющей организации.

3.1.3. Предоставлять собственникам помещений Многоквартирного дома отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.4. На основании заявки Собственника направлять своего работника для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (-ям) Собственника.

3.1.5. Представлять на законных основаниях интересы Собственника и собственников Многоквартирного дома в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору

3.1.6. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) календарных дней до даты прекращения действия Договора, вновь выбранной управляющей организации, представителю Собственника.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

3.2.2. Взыскивать с собственников Многоквартирного дома сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим договором.

3.2.3. По итогам отчетного года получать вознаграждение из средств Фонда развития Многоквартирного дома, в объеме и порядке установленном Положением Фонда развития Многоквартирного дома (приложение № 4 к Договору).

3.2.4. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации Многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом собственников Многоквартирного дома.

3.3. Собственник обязан:

- 3.3.1. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций Многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.
- 3.3.2. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.
- 3.3.3. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему договору, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.
- 3.3.4. Соблюдать Правила проживания в Многоквартирном доме установленные Приложением № 5 к Договору.

3.4. Собственник имеет право:

- 3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.
- 3.4.2. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору принадлежащего Собственнику помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

IV. СТОИМОСТЬ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

- 4.1. Размер стоимости услуг Управляющей организации определен сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору.
- 4.2. Плата за услуги начинает начисляться с момента начала оказания услуг Управляющей организацией, действующей на основании решения общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.
- 4.3. Если при наступлении условий, согласованных в настоящем Договоре, Собственника отключают от соответствующей инженерной сети Многоквартирного дома, то за повторное подключение к указанной инженерной сети Собственник помещения оплачивает Управляющей организации плату за последующее подключение. Размер данной платы применительно к каждой инженерной сети согласовывается Собственником и Управляющей организацией.
- 4.4. Изменение размера стоимости услуг Управляющей организации (кроме платы за коммунальные услуги), предусмотренных настоящим Договором, возможно не ранее, чем (далее "Дата Начала Пересмотра Цен") с первого января года следующего за годом заключения настоящего Договора. После указанной Даты Начала Пересмотра Цен изменение размера стоимости услуг Управляющей организации, предусмотренных настоящим Договором, возможно одним из следующих способов:
- 4.4.1. В связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги на рынке города Санкт-Петербурга, инфляционными процессами, а также в связи с ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ, стоимость услуг Управляющей организации (кроме платы за коммунальные услуги) может быть увеличена Управляющей организацией в одностороннем порядке на основании положений ст.ст. 424; 709; 783 ГК РФ, в случае увеличения стоимости оказываемых услуг более чем на 10%. Повышение стоимости услуг на основаниях, не связанных с нормативными правовыми Актами, не может составлять более 10 % в годовом исчислении (за 365 календарных дней) относительно уровня текущего года.
- 4.4.2. По инициативе Управляющей организации стоимость услуг Управляющей организации (кроме платы за коммунальные услуги) может быть увеличена более, чем на 10 % в годовом исчислении (за 365 календарных дней) относительно уровня текущего года, исключительно при условии обоснования Управляющей организацией такого увеличения и утверждения нового тарифа на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома.
- 4.4.3. Дата изменения размера стоимости услуг Управляющей организации (кроме коммунальных услуг) фиксируется на 1-е число календарного месяца.
- 4.5. Плата за коммунальные услуги подлежит изменению Управляющей организацией в одностороннем порядке на основании утверждения ресурсоснабжающими организациями новых тарифов на поставку коммунального ресурса с даты утверждения новых тарифов. При этом увеличение размера платы может затрагивать только ту статью тарифа, которую затронуло такое увеличение.
- 4.6. Порядок расчетов:
- 4.6.1. Управляющая организация подготавливает Собственнику счет (далее по тексту - «Счет на оплату»), в котором указывает размер платежей, подлежащих внесению Собственником за отчетный месяц.
- 4.6.2. Счет на оплату за отчетный месяц готовится Управляющей организацией в срок до 15-го числа месяца, следующего за отчетным, и направляется Собственнику помещения в почтовый ящик и/или по электронной почте собственника, а также путем формирования определенного документа в «личном кабинете» на сайте Управляющей компании.
- 4.6.3. Счет на оплату должен быть оплачен Собственником не позднее 10 числа следующего месяца, (далее по тексту - «Срок оплаты»).

4.6.4. Если Собственник произвел оплату за отчетный месяц в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в Счете на оплату, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении Счета на оплату за следующий месяц.

4.6.5. Если Собственник произвел оплату за отчетный месяц в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в Счете на оплату за данный месяц, то Собственник считается нарушившим условия оплаты, и с момента истечения Срока оплаты до момента погашения Собственником помещения суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее по тексту - «Срок просрочки оплаты»).

4.6.6. Если к моменту составления соответствующего Счета на оплату произойдет официальное изменение тарифов на коммунальные ресурсы, однако такое изменение не будет учтено в выставленном Счете на оплату, Управляющая организация вправе произвести перерасчет стоимости коммунальных услуг с момента официального изменения указанных тарифов путем включения образовавшейся разницы в Счет на оплату за следующий месяц.

4.6.7. Неиспользование Собственником и иными лицами помещения не является основанием для невнесения платежей в оплату услуг Управляющей организации.

4.6.8. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией неоговоренных настоящим Договором работ, возникших по объективным причинам, связанным с аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организацией, оплачиваются Собственником дополнительно.

4.7. Порядок расчетов по приборам учета определен разделом V настоящего договора.

V. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ПРИБОРАМ УЧЕТА

5.1. Размер платы непосредственно за коммунальные услуги (включающей в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), определяется Приложением №1 к Договору, на основании Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлениями Правительства РФ (в частности в соответствии с Постановлением от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", Постановлением от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", Постановлением от 06.05.2011 N 354 (ред. от 26.03.2014) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов").

5.2. Управляющая организация самостоятельно производит фиксацию и учет показаний приборов учета. Не реже 1 раза в месяц Управляющая компания осуществляет снятие показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета, проверяет их состояние. В случае выхода из строя, истечения срока эксплуатации индивидуальных приборов учета, потребитель обязан предоставить Управляющей компании новый или проверенный прибор учета, а Управляющая компания обязана осуществить его ввод в эксплуатацию после ремонта или замены, без взимания платы с потребителя.

VI. СДАЧА-ПРИЕМКА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И УСЛУГ

6.1. Сдача-приемка выполненных работ Управляющей организацией производится без подготовки Акта выполненных работ и услуг. Основанием для оплаты является Счет на оплату, выставленный Собственнику, согласно раздела IV настоящего Договора. Оплата Счета на оплату является признанием Собственником факта, что работы и услуги выполнены Управляющей организацией качественно и в срок и что претензии к Управляющей организации отсутствуют.

6.2. При наличии претензий к качеству работ и услуг Собственник по факту их обнаружения должен обратиться в диспетчерскую Управляющей организации для составления Акта невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг), в соответствии с разделом VII настоящего Договора, который будет являться основанием для перерасчета стоимости услуг Управляющей организации.

VII. ОСНОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН, КОНТРОЛЬ

7.1. Основанием наступления ответственности Управляющей организации является Акт невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг).

7.2. Основанием ответственности Собственника является Акт неисполнения Собственником условий Договора.

7.3. Подготовка бланков Актов осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акты составляются в произвольной форме. В Акте должны быть обязательно указаны: дата составления, члены комиссии, невыполненные/ некачественно выполненные обязательства, согласно условиям договора, причины неисполнения обязательств, подписи членов комиссии.

7.4. Акт невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг) Управляющей организацией составляется комиссией, которая должна состоять из трех и более человек, включая уполномоченных представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника или его уполномоченных

представителей, подрядной организации, ресурсоснабжающей организации, собственников других помещений многоквартирного дома.

7.5. Акт неисполнения Собственником условий Договора составляется комиссией, которая должна состоять из трех и более человек, включая уполномоченных представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника или его уполномоченных представителей, подрядной организации, собственников других помещений Многоквартирного дома. При отказе Собственника от участия в комиссии, его отсутствии (при уведомлении Собственника), отказе подписать Акт и/или принять его, Акт составляется без участия Собственника и заверяется подписями двух и более Собственников помещений Многоквартирного дома. Данный Акт является основанием для наступления ответственности Собственника по настоящему Договору.

VIII. ОТВЕСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон своих обязательств, вытекающих из настоящего Договора, а также виновных действий любой Стороны, виновная Сторона обязана возместить другой Стороне прямые убытки, причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением, а также виновными действиями.

8.2. Ответственность Собственника:

8.2.1. В случае нарушения Срока оплаты, установленного настоящим Договором (до 10 числа месяца, следующего за отчетным), Собственник оплачивает Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ от просроченной суммы за каждый день просрочки на день оплаты. Пени начисляются нарастающим итогом с включением начисленной суммы пени в сумму задолженности, на которую начисляется сумма пени.

8.2.2. В случае нарушения Срока оплаты, установленного настоящим договором (более 10 дней), Собственник уплачивает пени определенные законодательством РФ, за факт нарушения установленного Срока оплаты.

8.2.3. Управляющая организация вправе без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление услуг по настоящему Договору (в частности предоставление коммунальных услуг) в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

8.2.4. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в отношении конкретного Собственника через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) Собственника в случае:

а) нарушения Собственником установленного договором Срока оплаты. А именно, при наличии задолженности по оплате по оплате одной или нескольких услуг (в том числе коммунальных услуг), превышающей 2 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного Собственником с Управляющей организацией и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

б) проведения ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем и не согласованных с Управляющей организацией;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

8.2.5. Если иное не предусмотрено федеральными законами, указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации, Управляющая компания при наличии вины Собственника вправе после предупреждения (в письменной форме) приостановить или ограничить предоставление услуг, в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет (в письменной форме) Собственнику уведомление о том, что в случае непогашения задолженности в течение 1 месяца с момента направления указанного

уведомления, предоставление ему услуг (конкретной коммунальной услуги) может быть приостановлено и (или) ограничено. Перечень этих услуг прилагается к уведомлению, которое доводится до сведения Собственника путем вручения под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения) по указанному им почтовому адресу;

б) при непогашении задолженности в течение установленного в уведомлении срока Управляющая организация вправе ограничить предоставление указанных в уведомлении услуг с предварительным (за 3 суток) письменным извещением Собственника;

в) в случае непогашения образовавшейся задолженности и по истечении 1 месяца со дня введения ограничения предоставления услуг Управляющая компания имеет право приостановить предоставление коммунальных услуг, за исключением отопления, холодного водоснабжения и водоотведения, до погашения задолженности.

8.2.6. Приостановление или ограничение предоставления услуг/коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) не может считаться расторжением Договора. Приостановление или ограничение предоставления указанных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) собственникам, полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и Договором, не допускается.

8.2.7. В случае нарушения Собственником Правил проживания в Многоквартирном доме (Приложение № 5 к Договору) Управляющая организация вправе:

8.2.7.1. Взыскать с Собственника затраты Управляющей организации на устранение последствий правонарушений Собственника штрафы, размер и порядок взыскания которых определен Договором и протоколом общего собрания Собственников, применить иные установленные Договором и действующим законодательством санкции.

8.2.7.2. Приостановить производство ремонтных работ в помещении, в том числе путем ограничения допуска в помещение строительной (подрядной) бригады и/или транспорта (не принадлежащего Собственнику), следующего к помещению.

8.3. Ответственность Управляющей организации:

8.3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему договору Собственник вправе требовать соразмерного уменьшения размера стоимости услуг Управляющей организации, а также возмещения ущерба, причиненного неисполнением Управляющей организацией своих обязательств.

8.3.2. Управляющая организация не несет ответственность за действия Энергоснабжающих организаций (поставщиков коммунальных ресурсов), коммунальные ресурсы которых потребляет Собственник, равно как не несет ответственности за возможный ущерб, который может возникнуть у Собственника в связи с нарушением вышеназванными организациями порядка поставки коммунального ресурса, в том числе в результате временного прекращения поставки коммунального ресурса и т.д., а также иных обязательств, возложенных на них действующим законодательством РФ.

8.3.3. Управляющая организация не несет ответственность за дефекты выявленные собственником, которые являются гарантийными обязательствами Застройщика, равно как не несет ответственности за возможный ущерб, который может возникнуть у Собственника в связи с выявленными вышеуказанными дефектами, а также иных обязательств, возложенных на него действующим законодательством РФ.

IX. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАССТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников Многоквартирного дома, сроком на 3 года. Договор вступает в силу с момента его подписания в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между Сторонами до заключения настоящего Договора.

9.2. Собственники на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления, если Управляющая организация не выполняет условия настоящего Договора.

9.3. Собственники в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора по истечении каждого последующего года со дня заключения настоящего Договора в случае, если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников принято решение о выборе или об изменении способа управления домом.

9.4. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при наличии письменного извещения собственниками многоквартирного дома Управляющей организации за два месяца до даты расторжения.

9.5. В случае расторжения Договора, Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания данных Собственников о выборе

способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

9.6. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9.7. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

9.8. При отсутствии заявления одной из Сторон на расторжение Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

Х. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Почтовые уведомления, предусмотренные настоящим Договором, направляются заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам (далее по тексту - «Адреса»), указанным в разделе XII Договора.

10.2. В случае изменения у одной из Сторон контактной информации (адреса, эл.почты, телефонов), Стороны обязаны уведомить друг друга о таком изменении и подписать соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору, в котором указать изменения. До момента уведомления и подписания такого дополнительного соглашения, уведомления, направленные по ранее согласованным Сторонами адресам, будут считаться надлежащим образом направленными.

10.3. Уведомления так же могут быть переданы уполномоченному представителю Стороны или Стороне под подпись, таким образом, чтобы можно было подтвердить факт и дату получения соответствующего уведомления уполномоченным представителем Стороны или Стороной.

10.4. Настоящий Договор подписан в двух идентичных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

10.5. С момента вступления в силу настоящего Договора, все предшествующие переговоры, условия и договоренности Сторон, касающиеся предмета настоящего Договора, утрачивают силу.

XI. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1. Положение об установлении размера платы за содержание, обслуживание и ремонт помещений в многоквартирном доме Жилом комплексе «Люмьер».

Приложение №2. Перечень услуг по текущему ремонту Многоквартирного дома.

Приложение №3. Перечень услуг по капитальному ремонту Многоквартирного дома.

Приложение №4. Положение о Фонде развития Многоквартирного дома.

Приложение №5. Правила проживания в Многоквартирном доме.

Приложение № 6 Состав и характеристика общего имущества передаваемого в управление Управляющей организации,

XII. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «УК «Люмьер-комфорт»

ИНН 7813536930/КПП 781301001

ОГРН 1127847317960

Адрес: 197110, Санкт-Петербург, ул. Большая

Зеленина, д. 20, литер А, пом. 3Н

р/счет 40702810455000000741 СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ

БАНК ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ», г. Санкт-

Петербург,

Кор. счет 30101810500000000653 БИК 044030653

Тел./Факс: +7 812 650 28 30

e-mail: info@lumiere.com.ru

Гражданин(ка) Российской Федерации

_____ (Ахметзяновой Е.В.)

М.П

_____ (_____)

.Санкт-Петербург

ООО «УК Люмьер-Комфорт»

**Положение об установлении размера платы за содержание, обслуживание и ремонт
помещений в многоквартирном доме Жилом комплексе «Люмьер».**

1. Общие положения.

Настоящее положение разработано в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", Приказом Минрегиона России от 27.06.2012 N 252 "Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме", Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 26.03.2014) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", с целью установления размеров платы по содержанию и обслуживанию помещений в ЖК «Люмьер», расположенного по адресу : г.Санкт-Петербург, Петроградский административный район, ул. Корпусная, дом.9, литера «А».

В жилом комплексе устанавливаются следующие категории собственников:

- Собственники жилых помещений (квартир);
- Собственники нежилых помещений коммерческого использования;
- Собственники мест в подземной автостоянке;
- Собственники кладовых, расположенных в подземных этажах.

Установленные настоящим Положением размеры платы за жилые помещения и коммунальные услуги для собственников, включая расчеты установленных размеров платы, основаны на анализе фактических расходов, подтвержденных договорами с обслуживающими и снабжающими организациями, собственной отчетностью, государственными тарифами.

Расчеты установленных размеров платы не учитывают индекс роста потребительских цен на платные услуги населению и динамику среднемесячной зарплаты граждан и устанавливаются на один 2014 год.

В соответствии со статьями 424; 709; 783 ГК РФ, размер платы может быть увеличен в течение действия тарифа в случае увеличения стоимости оказываемых услуг или стоимости коммунальных тарифов по фактически заключенным договорам более, чем на 10%. При этом увеличение размера платы может затрагивать только ту статью тарифа, которую затронуло такое увеличение.

Общая плата за жилые помещения и коммунальные услуги для собственников включает в себя:

- 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) взнос на капитальный ремонт;
- 3) плату за коммунальные услуги.

Расходование Управляющей компанией денежных средств, полученных от собственников в соответствии с настоящим положением, осуществляется строго по статьям описанных ниже тарифов.

2. Описание жилого комплекса.

Жилой комплекс (ЖК) «Люмьер» расположен на пересечении ул.Корпусная и ул.Большая Зеленина и представляет собой 10-12 этажное здание с двухэтажным подземным паркингом.

В Жилом комплексе имеется:

10 подъездов (с 1 по 4 – 10 этажей, с 5 по 6 – 12 этажей, с 7 по 10 – 10 этажей).

Корпус здания образует собой замкнутый контур с внутренним двором с двумя арками, выходящими на Северо-Запад (ул.Корпусная) и Юго-Восток (в направлении Чкаловского пр-та).

Здание представляет собой железобетонный пространственный каркас с исполнением наружных стен из утепленного газобетона или теплого алюминиевого профиля.

Наружные фасады здания до 7 этажа - утепленный вентилируемый фасад, облицованный искусственным каменным материалом, имитирующим натуральный.

Фасады 8-10 этажей выполнены из теплых витражных конструкций фирмы Shuesco (Германия).

11 и 12 этажи (Пентхаус) представляют собой «надстройку», огражденную утепленным фальцевым фасадом из анодированного алюминия с элементами из алюминиевых витражных конструкций фирмы Shuesco.

Внутренний фасад – штукатурка Ceresit (Германия) по утеплителю .

Заполнение всех оконных проемов произведено из конструкций из алюминиевого или пластикового профиля фирмы Shuesco (Германия) серии HI и двухкамерных стеклопакетов с применением энергосберегающих покрытий стекол.

Наружный и внутренний фасады обрамлены декоративными стеклянными ламелями, расположенными перпендикулярно фасаду. Ламели по внешнему фасаду прозрачные на закладных деталях, ламели внутреннего фасада расположены на металлической подсистеме.

Жилой комплекс оборудован системой уличного и художественного освещения по авторскому проекту.

Внутренний двор оснащен сертифицированным оборудованием для детских площадок, а так же малыми архитектурными формами и озеленением по авторскому проекту.

В первых двух этажах комплекса расположены нежилые помещения коммерческого использования, жилые помещения (квартиры) расположены с 3 по 12 этажи.

В подземной части на двух уровнях расположены автостоянка, помещения кладовых и технические помещения.

Людские потоки жилых и коммерческих помещений разделены посредством расположения входов в коммерческие помещения с внешней стороны здания.

Доступ в секции (подъезды) и к лифтам жилой части комплекса осуществляется в пешем порядке через внутренний двор, вход в который возможен через арки или через центральную входную группу, расположенную со стороны ул. Б.Зеленина.

На автомобиле доступ в жилую часть осуществляется из помещения подземной автостоянки к лифтам соответствующих секций.

Права доступа в ЖК определены в соответствии с категорией собственников помещений и регулируются системой контроля и управлением доступа (СКУД) посредством электро-магнитных замков на дверях и электронных карт с уникальным идентификатором.

Доступ автотранспорта во внутренний двор ограничен и предоставляется только для автомобилей специального назначения (пожарная, скорая помощь и т.п.) и для погрузки-разгрузки автомобилей с крупногабаритными и тяжелыми грузами. Стоянка и парковка во внутреннем дворе запрещена.

Описание инженерных систем комплекса приведены в Приложении № 6

3. Расчет платы за содержание, обслуживание и ремонт.

В приведенной ниже таблице представлен расчет платы за содержание, обслуживание и ремонт для всех категорий собственников в пересчете на один квадратный метр соответствующего помещения.

Наименование	Исполнитель	Расходы в месяц ВСЕГО, руб.	Накопительная статья в месяц, руб.	Тариф для жилых помещений, руб.	Тариф для коммерч. помещений, руб.	Тариф для паркинга, руб.	Тариф для кладовых, руб.
Справочно площадь, кв.м.		48 396		31297,50	6689,20	9610,90	798,80
Содержание и обслуживание общедомового имущества	УК	199 362		4,11	4,11	134,21	4,11
в т.ч. Зарплата электрика (на руки в месяц 25000 руб)	УК	37 498		0,77	0,77	25,24	0,77
в т.ч. Зарплата сл.сантехника (на руки в месяц 25000 руб* 2 человека=50000 руб)		74 995		1,55	1,55	50,49	1,55
в т.ч. Зарплата разнорабочего (на руки в месяц 23000 руб)		34 421		0,71	0,71	23,17	0,71
в т.ч. Дератизация		5 000		0,10	0,10	3,37	0,10

в т.ч. Аварийная служба (доплата 2-м сл.-сант.электрику по 5000)5000*3=15000		22 448		0,46	0,46	15,11	0,46
в т.ч. Расходы УК:форма для персонала, инструменты,уборочнаятехника и инвентарь, расходные материалы 300 000 в год		25 000		0,52	0,52	16,83	0,52
Текущий ремонт / накопительная статья	Гор.тариф		245 834	5,08	5,08	165,50	5,08
Капитальный ремонт/ накопительная статья	Гор.тариф		96 785	2,00	2,00	65,16	2,00
Вывоз мусора	ПЭК	100 000		2,58	2,58	0,00	2,58
Содержание лифтов		115 603		2,87	0,00	95,21	2,87
в т.ч. Обслуживание лифтов.	Лифт-стройСПб	96 400		2,31	0,00	76,78	2,31
в т.ч. Техническое освидетельствование лифтов в год 85000	Ростехнадзор	11 250		0,27	0,00	8,78	0,27
в т.ч. Страхование лифтов (18 000 в год)	Ренесанс	1 500		0,04	0,00	1,19	0,04
в т.ч. ОДС диспетчерская связь с лифтами	Реут	10 620		0,25	0,00	8,46	0,25
Диспетчерская служба (4 человека сутки через трое 4*15000=60000)	УК	90 098		1,86	1,86	60,66	1,86
Служба консьержей. Администратор на ресепшен 2 единицы 2*20000=40000	УК	60 152		1,24	1,24	40,50	1,24
Охрана	Звезда сервис	300 000		6,20	6,20	201,97	6,20
Видеонаблюдение	КССвязмонтаж	25 500		0,53	0,53	17,16	0,53
Обслуживание СКУД+ПЗУ	КССвязмонтаж	25 000		0,52	0,52	16,82	0,52
Диспетчеризация, тех обл. АППЗ и Вентиляции (автоматика)	Силанар	92 792		1,92	1,92	62,47	1,92
АППЗ (пожарная сигнализация)	Имидл	80 000		1,65	1,65	53,86	1,65
Обслуживание ИТП, узлов учета	Инком	31 860		0,66	0,66	21,45	0,66
Система очистки воды/	water life	9 000		0,24	0,24	0,00	0,00
ТО Ворот паркинга	Гудвил	5 592		0,00	0,00	18,95	0,00
Уборка и содержание общедомового имущества и придомовой территории		543 000	0	9,27	4,48	722,26	11,99
Клининговая компания Мобиклин	Мобиклин	518 000	0	8,47	4,48	722,26	11,99
в т.ч. Содержание общедомового имущества и придомовой территории	Мобиклин	217 000		4,48	4,48	145,99	4,48
в т.ч. Уборка МОП жил. части	Мобиклин	125 000		3,99	0,00	0,00	0,00
в т.ч. Уборка паркинга	Мобиклин	170 000		0,00	0,00	576,27	0,00
в т.ч. Уборка кладовых	Мобиклин	6 000		0,00	0,00	0,00	7,51
Змена и очистка грязесобирающих ковров	СПБ Сервис	25 000		0,80	0,00	0,00	0,00
Очистка кровли,козырьк.,переход.балк.от наледи. Уборка и вывоз снега. (ежемесячное начисление, накопительная статья)	Гор.тариф		28 552	0,59	0,59	19,22	0,59
Содержание АУР		359 784		7,45	7,45	242,21	7,45
в т.ч. Зарплата ген.директора управляющей компании (80000)	УК	119 784		2,48	2,48	80,64	2,48
в т.ч. З/плата главного бухгалтера(40000)		59 862		1,24	1,24	40,30	1,24
в т.ч. З/та главного инженера (60000)		89 793		1,86	1,86	60,45	1,86
в т.ч. З/та мастера эксплуатации (45000)		67 345		1,39	1,39	45,34	1,39
в т.ч. Аренда, мобильная связь , интернет, обслуживание орг.техники, программное обеспечение,канцелярские товары,почта, обучение ответственных эксплуатации тепловых энергоустановок, ответственного за электробезопасность и т.д., юридическое сопровождение 276000 в год*	УК	23 000		0,48	0,48	15,48	0,48
Дополнительные расходы			102 083	3,19	3,04	110,69	3,09
в т.ч. Подг к отоп сезону. Запуск ИТП. (300 000 руб)			25 000	0,52	0,52	16,83	0,52
в т.ч. Поверка приборов учета (100 000 - 150 000 руб 1 раз в 2 года)			6 250	0,13	0,13	4,21	0,13
в т.ч. Помывка фасадов (350 000 - 400 000 руб 1 раза в год)			33 333	0,69	0,69	22,44	0,69

в т.ч. Дезинфекция (20 000 - 30 000 руб 2 раза в год)			5 000	0,10	0,10	3,37	0,10
в т.ч. Озеленение (15 000 - 20 000 руб 1-2 раза в год)			3 333	0,07	0,07	2,24	0,07
в т.ч. Очистка труб канализации (20 000 - 50 000 руб в год)			4 167	0,09	0,09	2,81	0,09
в т.ч. Непредвиденные расходы (300 000 руб в год)			25 000	0,52	0,52	16,83	0,52
в т.ч. Обслуживание банка 2,05%				1,07	0,92	41,96	0,97
Итого расходы по содержанию		2 037 743	473 254	51,96	44,15	2048,30	54,34
Прибыль УК 12%		306 630		6,20	5,25	245,00	6,50
Итого расходы общие		2 344 373	473 254				
Тариф				58,16	49,40	2293,30	60,84

4. Расчет платы за коммунальные услуги.

4.1. Отопление.

Расчет платы за отопление происходит на основе приведения стоимости тепловой энергии по показаниям соответствующих счетчиков тепла за месяц к 1 кв.метру помещений.

Сумма платежа определяется произведением приведенной нормы на площадь соответствующего помещения и на действующий тариф энергоснабжающей организации.

4.1.1. Расчет количества тепла на отопление 1 м² квартиры (q тепло кв.),

$$q \text{ тепло. кв.} = \frac{Q_{\text{итп ж.ч}}}{S_{\text{общ.кв}} + S_{\text{моп.ж.ч}}}, \text{ где}$$

Q итп.ж.ч – показания счетчика тепла на ИТП жилой части на контуре теплоснабжения в ГКл;

S общ.квартир – общая площадь квартир - 31293,7 м²

S моп.ж.ч – общая площадь МОП, относящихся к жилой части – 6209,3 м².

4.1.2. Расчет количества тепла на отопление МОП жилой части с 1 м² квартиры (q тепло.МОП.ж.ч),

$$q_{\text{тепло.МОП.ж.ч}} = \frac{Q_{\text{итп.ж.ч}}}{S_{\text{общ.квартир}} + S_{\text{моп.ж.ч}}} \times \frac{S_{\text{моп.ж.ч}}}{S_{\text{общ.квартир}}}, \text{ где}$$

Q итп.ж.ч – показания счетчика тепла на ИТП жилой части на контуре теплоснабжения в ГКл;

S общ.квартир – общая площадь квартир - 31293,7 м²

S моп.ж.ч – общая площадь МОП, относящихся к жилой части - 6209,3 м².

4.1.3. Расчет количества тепла на отопление общедомовых МОП и теплопотерь с 1 м² квартиры, нежилого комм.помещения, кладовки (q тепло МОП ОДН),

q тепло МОП ОДН =

$$= \frac{Q_{\text{итп ж.ч}} + Q_{\text{итп н.ч}} + Q_{\text{итп парк}}}{S_{\text{общ.полез}}} \times \frac{S_{\text{моп.общ}}}{S_{\text{общ.пол}} + S_{\text{моп ж.ч}} + S_{\text{моп н.ч}} + S_{\text{моп парк}} + S_{\text{моп общ.}}} + \frac{(Q_{\text{ввод}} - Q_{\text{итп ж.ч}} - Q_{\text{итп н.ч}} - Q_{\text{итп парк}} - Q_{\text{гвс ж.ч}} + Q_{\text{гвс н.ч.}}) + (Q_{\text{ввод}}/100)}{S_{\text{общ.полез}}}$$

, где

Q итп ж.ч – показания счетчика тепла на ИТП жилой части на контуре теплоснабжения, ГКл;

Q итп н.ч – показания счетчика тепла на ИТП нежилых помещений на контуре теплоснабжения, ГКл;

Q итп парк – показания счетчика тепла на ИТП паркинга на контуре теплоснабжения, ГКл;

Q гвс ж.ч. - показания счетчика тепла на ИТП жилой части на контуре ГВС, ГКл;

Q гвс н.ч. - показания счетчика тепла на ИТП нежилых помещений на контуре ГВС, ГКл;

Q ввод - показания главного общедомового счетчика тепла;

S общ.полез. – общая полезная площадь здания - 48392,6 м²;

S моп ж.ч – общая площадь МОП, относящихся к жилой части - 6209,3 м²;

S моп н.ч – общая площадь МОП, относящихся к нежилым коммерческим помещениям – 619,2 м²;
 S моп парк. – общая площадь МОП, относящихся к паркингу – 875,2 м²;
 S моп общ. – общая площадь МОП, относящихся к общедомовой части – 276 м².

4.1.4. Расчет количества тепла на отопление нежилых помещений с 1 м² помещения (**q** тепло н.ч(клад)),

$$q \text{ тепло н. ч (клад)} = \frac{Q_{\text{итп н.ч}}}{S_{\text{общ н.ч}} + S_{\text{моп н.ч}} + S_{\text{общ.клад.}}}, \text{ где}$$

Q итп н.ч – показания счетчика тепла на ИТП нежилых помещений на контуре теплоснабжения в ГКл
 S общ н.ч – общая площадь нежилых коммерческих помещений – 6689.2 м²;
 S моп н.ч – общая площадь МОП, относящихся к нежилым коммерческим помещениям – 619,2 м²;
 Собщ.клад. – общая площадь кладовок - 798,8 м².

Примечание: Для определения количества тепла в кладовых необходимо использовать приведенную площадь,

$$S_{\text{клад.привед.}} = S_{\text{помещ.клад.}} * A, \text{ где}$$

S помещ.клад. – площадь помещения по ПИБ, ограниченная капитальными стенами, где расположены кладовые;

A – доля в помещении для размещения кладовой, принадлежащая собственнику.

4.1.5. Расчет количества тепла на отопление МОП нежилых коммерческих помещений и кладовок (**q**тепло МОП н.ч.(клад)),

$$q \text{ тепло моп н. ч (клад)} = \frac{Q_{\text{итп н.ч}}}{S_{\text{общ.н.ч}} + S_{\text{моп н.ч}}} \times \frac{S_{\text{моп н.ч}}}{S_{\text{общ н.ч}} + S_{\text{общ.кл.}}}, \text{ где}$$

Q итп н.ч – показания счетчика тепла на ИТП нежилых помещений на контуре теплоснабжения в ГКл
 S общ н.ч – общая площадь нежилых коммерческих помещений – 6689.2 м²;
 S моп н.ч – общая площадь МОП, относящихся к нежилым коммерческим помещениям – 619,2 м²;
 Собщ.клад. – общая площадь кладовок - 798,8 м².

4.1.6. Расчет количества тепла на отопление паркинга с 1 машиноместа (**q**тепло парк.),

$$q \text{ тепло парк.} = \frac{Q_{\text{итп парк}}}{S_{\text{парк}} + S_{\text{моп.парк}}} \times \frac{S_{\text{парк.}}}{M}, \text{ где}$$

Q итп парк – показания счетчика тепла на ИТП паркинга на контуре теплоснабжения в ГКл;
 S парк. – общая площадь паркинга- 9610,9 м²
 S моп. парк. – моп паркинга - 875.2 м²
 M- Количество машиномест – 295 м/м.

4.1.7. Расчет количества тепла на отопление МОП паркинга с 1 м/м (**q** тепло парк. моп),

$$q \text{ тепло. парк. моп} = \frac{Q_{\text{итп.парк}}}{S_{\text{парк.}} + S_{\text{моп.парк}}} \times \frac{S_{\text{парк}}}{M} \times \frac{S_{\text{моп.парк}}}{S_{\text{парк}}}, \text{ где}$$

Q итп парк – показания счетчика тепла на ИТП паркинга на контуре теплоснабжения в ГКл;
 S парк – общая площадь паркинга- 9610,9 м²
 S моп. парк. – моп паркинга - 875.2 м²
 M- Количество машиномест – 295 м/м.

4.1.8. Расчёт количества тепла на отопление общедомовых МОП с 1 м/м (**q**тепло МОП ОДН парк.),

$q_{\text{тепло МОП ОДН парк}} = q_{\text{тепло МОП ОДН}} \times \frac{S_{\text{пар}}}{M}$, где

S моп. пар. – моп паркинга 875.2 м²

M- Количество машиномест – 295 м/м.

4.2. Горячее водоснабжение (ГВС).

Система ГВС предусмотрена в жилых помещениях (квартирах) и нежилых помещениях коммерческого назначения. Так же ГВС применяется для обеспечения комфортного пребывания персонала служб Управляющей компании на рабочих местах.

Система ГВС функционирует по следующему принципу:

Из главного ввода часть холодной воды поступает в систему ГВС, затем распределяется на контуры жилой части и нежилых помещений. Далее в Индивидуальном тепловом пункте (ИТП) каждой части в отдельном контуре ГВС вода нагревается до рабочей температуры и подается потребителям.

Таким образом, тариф за ГВС представляет собой сумму за тепловую энергию для нагрева воды в системе ГВС и тариф потребленной холодной через соответствующие счетчики.

Для жильцов и владельцев коммерческих помещений установлены индивидуальные водные счетчики ГВС на этажном вводном коллекторе, так же счетчики установлены на соответствующих контурах ГВС в ИТП.

4.2.1. Расчет количества тепла на нагрев воды в жилой части ($q_{\text{ГВС ж.ч.}}$), Гкл/м³

$q_{\text{ГВС ж.ч.}} = \frac{Q_{\text{ГВС ж.ч.}}}{V_{\text{ГВС ж.ч.}}} * V_{\text{ГВС кв. } n}$, где

$Q_{\text{ГВС ж.ч.}}$ - показания счетчика тепла на ИТП жилой части на контуре ГВС, Гкл;

$V_{\text{ГВС ж.ч.}}$ - показания счетчика расхода воды на ИТП жилой части на контуре ГВС, м³;

$V_{\text{ГВС.кв } n}$ - показания счетчика расхода ГВС в квартире n., м³.

4.2.2. Расчет количества тепла на нагрев воды в жилой части ($q_{\text{ГВС ж.ч.}}$), Гкл/м³

$q_{\text{ГВС н.ч.}} = \frac{Q_{\text{ГВС н.ч.}}}{V_{\text{ГВС н.ч.}}} * V_{\text{ГВС.помещ. } n}$, где

$Q_{\text{ГВС н.ч.}}$ - показания счетчика тепла на ИТП нежилой части на контуре ГВС, Гкл;

$V_{\text{ГВС н.ч.}}$ - показания счетчика расхода воды на ИТП нежилой части на контуре ГВС, м³;

$V_{\text{ГВС.помещ. } n}$ - показания счетчика расхода ГВС в квартире n. м³.

4.2.3. Расчет количества тепла на нагрев воды для общедомовых нужд ($q_{\text{ГВС одн.}}$), Гкл/м³

$q_{\text{ГВС одн.}} = \frac{(\frac{Q_{\text{ГВС ж.ч.}} + Q_{\text{ГВС н.ч.}}}{V_{\text{ГВС ж.ч.}} + V_{\text{ГВС н.ч.}}) * ((V_{\text{ГВС н.ч.}} + V_{\text{ГВС ж.ч.}}) - \sum_{2,27}^1 V_{\text{ГВС кв. } n} - \sum_{3,1}^1 V_{\text{ГВС помещ. } n})}{(\sum_{2,27}^1 V_{\text{ГВС кв. } n} + \sum_{3,1}^1 V_{\text{ГВС помещ. } n})} * V_{\text{сч. } n}$, где

$Q_{\text{ГВС ж.ч.}}$ - показания счетчика тепла на ИТП жилой части на контуре ГВС, Гкл;

$Q_{\text{ГВС н.ч.}}$ - показания счетчика тепла на ИТП нежилой части на контуре ГВС, Гкл;

$V_{\text{ГВС н.ч.}}$ - показания счетчика расхода воды на ИТП нежилой части на контуре ГВС, м³;

$V_{\text{ГВС.помещ. } n}$ - показания счетчика расхода ГВС в нежилом помещении n, м³.

$V_{\text{сч. } n}$ - показания счетчика расхода ГВС в соответствующей квартире или нежилом помещении n, м³.

4.3. Холодное водоснабжение (ХВС).

Холодное водоснабжение ХВС осуществляется от одного главного ввода, на котором установлен главный водомер, измеряющий весь объем входящей воды в системы комплекса. Холодная вода расходуется на хозяйственно-питьевые нужды жильцов и владельцев коммерческих помещений, а так же на подпитку систем отопления, промывку инженерных систем, в т.ч. ежедневную очистку фильтров системы очистки воды, на хозяйственные нужды Управляющей компании (уборка, полив и т.п.).

Для жильцов и владельцев коммерческих помещений установлены индивидуальные водные счетчики ХВС на этажном вводном коллекторе.

4.3.1. Расчет количества холодной воды, потребленной на общедомовые нужды ($V_{\text{одн}}$), м^3

$$V_{\text{одн}} = \frac{V_{\text{общ.}} - \sum_{n=1}^{327} V_{\text{хвс кв. } n} - \sum_{n=1}^{31} V_{\text{хвс пом. } n}}{S_{\text{общ. полез}}} \times S_{\text{пом. (кв.) } n}$$

$V_{\text{хвс кв.}}$ - показания счетчика расхода ХВС в соответствующей квартире n , м^3 ;

$V_{\text{хвс пом.}}$ - показания счетчика расхода ХВС в соответствующем нежилом помещении n , м^3 .

$S_{\text{общ. полез.}}$ – общая полезная площадь здания - 48392,6 м^2 ;

$S_{\text{пом. (кв.) } n}$ – площадь соответствующей квартиры или нежилого помещения n , м^2

Примечание: Для расчета количества воды используют площади квартир и коммерческих помещений по ПИБ, а площади кладовок и паркинга используют приведенные.

$S_{\text{клад. привед.}} = S_{\text{помещ. клад.}} \cdot A$, где

$S_{\text{помещ. клад.}}$ – площадь помещения по ПИБ, ограниченная капитальными стенами, где расположены кладовые;

A – доля в помещении для размещения кладовой, принадлежащая собственнику.

$$S_{\text{парк. привед.}} = \frac{S_{\text{общ. парк.}}}{M} = \frac{9610,9}{295} = 32,58 \text{ м}^2$$

4.4. Водоотведение.

Водоотведение осуществляется от офисных помещений и от жилых помещений. Также в плате за водоотведение учтена плата за сбор поверхностных стоков и инфильтрационных вод.

Начисление платежей за водоотведение производится на 3 категории водопотребителей, имеющих в жилом комплексе :

1 – жилые помещения

2 – встроенные помещения

3 – общедомовые нужды.

5.4.1 Определение объемов стоков для жилых помещений.

$V_{\text{кв.}} = V_{\text{хвс. кв.}} + V_{\text{гвс. кв.}}$, где

$V_{\text{хвс. кв.}}$ – показания счетчика холодной воды квартиры,

$V_{\text{гвс. кв.}}$ - показания счетчика горячей воды квартиры.

$V_{\text{одн.}} = (V_{\text{общ.}} - \sum_{n=1}^{1327} V_{\text{кв.}} - \sum_{n=1}^{131} V_{\text{оф.}}) / S_{\text{общ. полезная}} \times S_{\text{пом.}}$, где

$V_{\text{одн.}}$ – объем стоков, принимаемых ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от общедомовых нужд,

$V_{\text{общ.}}$ – показания счетчика воды на вводе в дом,

$\sum_{n=1}^{1-327} V_{\text{кв.}}$ – сумма показаний счетчиков всех квартир в доме,

$\sum_{n=1}^{1-31} V_{\text{оф.}}$ – сумма показаний счетчиков всех встроенных помещений,

$S_{\text{общ. полезная}}$ – сумма площадей всех квартир, встроенных помещений, кладовых, подземной автостоянки,

Спом. – площадь помещения (квартиры) для которого производится расчет.

$V_{пов. стока} = V_{пов. стока общ.} / \text{Собщ.полезная} \times \text{Спом.}$, где

$V_{пов. стока общ.}$ – объем поверхностных стоков, выставяемых ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»,
 $V_{пов. стока}$ – часть поверхностных стоков, приходящихся на помещение.

$V_{пов. инф} = V_{инф. стока общ.} / \text{Собщ.полезная} \times \text{Спом.}$, где

$V_{инф. стока общ.}$ – объем инфильтрационных стоков, выставяемых ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»,
 $V_{инф. стока}$ – часть инфильтрационных стоков, приходящихся на помещение.

Общий объем стоков $V_{ст.общ.}$ рассчитывается, как сумма вышеуказанных расходов:

$V_{ст.общ.} = V_{кв.} + V_{одн.} + V_{пов. стока} + V_{пов. инф}$

Платежи начисляемые потребителю определяются умножением $V_{ст.общ.}$ на тариф, определяемые ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»

5.4.2 Определение объемов стоков для нежилых коммерческих помещений.

$V_{оф.} = V_{хвс. оф.} + V_{гвс. оф.}$, где

$V_{хвс. оф.}$ – показания счетчика холодной воды встроенного помещения,

$V_{гвс. оф.}$ - показания счетчика горячей воды встроенного помещения.

$V_{одн.} = (V_{общ.} - \sum_{n=1327} V_{кв.} - \sum_{n=131} V_{оф.}) / \text{Собщ.полезная} \times \text{Спом.}$, где

$V_{одн.}$ – объем стоков, принимаемых ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от общедомовых нужд,

$V_{общ.}$ – показания счетчика воды на вводе в дом,

$\sum_{n=1327} V_{кв.}$ – сумма показаний счетчиков всех квартир в доме,

$\sum_{n=131} V_{оф.}$ – сумма показаний счетчиков всех встроенных помещений,

Собщ.полезная – сумма площадей всех квартир, встроенных помещений, кладовых, подземной автостоянки, Спом. – площадь помещения (встроенного помещения) для которого производится расчет.

$V_{пов. стока} = V_{пов. стока общ.} / \text{Собщ.полезная} \times \text{Спом.}$, где

$V_{пов. стока общ.}$ – объем поверхностных стоков, выставяемых ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»,

$V_{пов. стока}$ – часть поверхностных стоков, приходящихся на помещение.

$V_{пов. инф} = V_{инф. стока общ.} / \text{Собщ.полезная} \times \text{Спом.}$, где $V_{инф. стока общ.}$ – объем инфильтрационных стоков, выставяемых ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», $V_{инф. стока}$ – часть инфильтрационных стоков, приходящихся на помещение.

Общий объем стоков $V_{ст.общ.}$ рассчитывается, как сумма вышеуказанных расходов:

$V_{ст.общ.} = V_{оф.} + V_{одн.} + V_{пов. стока} + V_{пов. инф}$

Платежи начисляемые потребителю определяются умножением $V_{ст.общ.}$ на тариф, определяемые Комитетом по Тарифам СПб

5.4.3 Определение объемов стоков для паркинга и кладовых помещений.

$V_{одн.} = (V_{общ.} - \sum_{n=1327} V_{кв.} - \sum_{n=131} V_{оф.}) / \text{Собщ.полезная} \times \text{Спом.}$, где

Водн. – объем стоков, принимаемых ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от общедомовых нужд, Vобщ. – показания счетчика воды на вводе в дом,

$\Sigma n=1327 V_{кв.}$ – сумма показаний счетчиков всех квартир в доме,

$\Sigma n=131 V_{оф.}$ – сумма показаний счетчиков всех встроенных помещений,

Собщ.полезная – сумма площадей всех квартир, встроенных помещений, кладовых, подземной автостоянки, Sпом. – площадь помещения (встроенного помещения) для которого производится расчет.

$V_{пов. стока} = V_{пов. стока общ.} / S_{общ.полезная} \times S_{пом.}$, где

$V_{пов. стока общ.}$ – объем поверхностных стоков, выставяемых ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»,

$V_{пов. стока}$ – часть поверхностных стоков, приходящихся на помещение.

$V_{пов. инф} = V_{инф. стока общ.} / S_{общ.полезная} \times S_{пом.}$, где

$V_{инф. стока общ.}$ – объем инфильтрационных стоков, выставяемых ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»,

$V_{инф. стока}$ – часть инфильтрационных стоков, приходящихся на помещение.

Общий объем стоков $V_{ст.общ.}$ рассчитывается, как сумма вышеуказанных расходов:

$V_{ст.общ.} = V_{водн.} + V_{пов. стока} + V_{пов. инф}$

Платежи начисляемые потребителю определяются умножением $V_{ст.общ.}$ на тариф, определяемые Комитетом по Тарифам СПб.

4.5. Расчет потребления электроэнергии в местах общего пользования (МОП) и на общедомовые нужды (ОДН).

Подсчет электроэнергии, израсходованной в МОП и ОДН, осуществляется системой электросчетчиков, установленных в главных распределительных щитах (ГРЩ). В комплексе существует семь ГРЩ:

ГРЩ_{д1-5} – обслуживают жилую часть комплекса; ГРЩ_{в1-2} – обслуживают нежилые помещения и паркинг.

В таблице ниже приведены маркировочные номера счетчиков, места их установки и системы, обслуживаемые этими счетчиками.

ГРЩ	№ эл.сч.	Назначение счетчика	Категория
Д1	PI 13+	освещ.входов в здание 1 и 2 сек.	ОДН
	PI 14+	освещ.галереи Б.Зеленина,освещ.пандуса,арок	ОДН
	PI 4	дренаж.насосы -2эт., подогрев водосточ.воронок щит освещ.вход.зоны	ОДН
	PI 1	ввод1 в ГРЩД1	ввод1
	PI 2	ввод2 в ГРЩД1	ввод2
	PI 6-(PI 14+)	освещ. МОП 1, 2 эт.,сек. с -2 по 10 эт.,рем. Освещ. ГРЩД1,агрегат мусоропров.- овещ. Галереи Б.Зеленина,освещ. Пандуса,арки	МОП ж.часть
	PI 12+	щит слаботочных систем	ОДН
	PI 8	вентилятор дымоуд.,подпора воздуха,щит контроллеров (крыша)	МОП ж.часть
	PI 9-(PI 13+)	авар.освещ.коридоров,щитовой,освещ.лестниц 1-10эт,освещ. Мусор.- 1эт. - освещ. Входов в здание 1 и 2 сек.	МОП жил.часть
	PI 3	этажные щиты (квартиры)	Кв. Щиты
	PI 7-(PI 12+)	пассажи и груз. Лифты,раб.освещ. Шахты лифта и щит слаботочных систем	МОП ж.часть
PI 5	этажные щиты (квартиры)	Кв. Щиты	
Д2	PI 14+	освещ.входов в здание 3 и 4 сек., авар. Освещ. ИТП1,2,3	ОДН
	PI 12+	фасадное освещ. 8 эт. 2-4 сек., подсветка пентхауса	ОДН
	PI 4-(PI 11+)	дренаж.насосы -2эт., подогрев водосточ.воронок и дренажные насосы в парк.зоне	ОДН

	PI 1	ввод 1 в ГРЩД2	ввод1
	PI 2	ввод 2 в ГРЩД2	ввод2
	PI 13+	щит слаботочных систем	ОДН
	PI 8	вентилятор дымоуд.,подпора воздуха,щит контроллеров (крыша)	МОП ж.часть
	PI 9-(PI 14+)	авар.освещ.коридоров,щитовой,освещ.лестниц 1-12эт,освещ. Мусор.-1эт. И освещ. Входов в здание,авар. Освещ. ИТП1,2,3	МОП ж.часть
	PI 11+	дренажные насосы в парк.зоне -2эт.	Паркинг
	PI 3	этажные щиты (квартиры)	Кв. Щиты
	PI 5	этажные щиты (квартиры)	Кв. Щиты
	PI 6-(PI 12+)	освещ. МОП 3, 4 эт.,сек. с -2 по 12 эт.,рем. Освещ. ГРЩД2,агрегат мусоропров. 10 эт. И фасадное освещение 8 эт.,подсветка пентхауса	МОП ж.часть
	PI 7-(PI 13+)	пассаж.и груз. Лифты,раб.освещ. Шахты лифта и щит слаботочных систем	МОП ж.часть
Д3	PI 11.1+	фасадное освещ. 8 эт. 5 секция	ОДН
	PI 11.2+	фасадное освещ. 8 эт. 6 секция	ОДН
	PI 13+	освещ.входов в здание 5 и 6 сек	ОДН
	PI 7-(PI 12+)	пассаж.и груз. Лифты,раб.освещ. Шахты лифта,ИТП1 и щит слаботочных систем	МОП ж.часть
	PI 3	этажные щиты (квартиры)	Кв. Щиты
	PI 5	этажные щиты (квартиры)	Кв. Щиты
	PI 4	дренаж.насосы -2эт,подогрев водосточ.воронок	ОДН
	PI 1	ввод 1 в ГРЩД3	ввод1
	PI 2	ввод 2 в ГРЩД3	ввод2
	PI 6-(PI 11.1+)	освещ. МОП -2-10эт.,рем.освещ.ГРЩД3,агрегат мусор.10эт. И фасад.совещ. 8эт. 5 сек. и фасад.совещ. 8 эт. 6 сек.	МОП ж.часть
	PI 12+	щит слаботочных систем	ОДН
	PI 9-(PI 13+)	авар.освещ.щитов,коридоров,лест 1-10эт. 5 и 6 сек,освещ.мусор.-1 эт. И освещ. Входов в здание	МОП ж.часть
PI 8	вентилятор дымоуд.,подпора воздуха,щит контроллеров (крыша)	МОП ж.часть	
Д4	PI 14+	освещ.входов в здание 7 и 8 сек,освещ.номер. Знака угол 7 сек	ОДН
	PI 4	дренаж.насосы -2эт,подогрев водосточ.воронок	ОДН
	PI 1	ввод 1 в ГРЩД4	ввод1
	PI 2	ввод 2 в ГРЩД4	ввод2
	PI 6-(PI 12+)	освещ. МОП 7, 8 эт.,сек. с -2 по 10эт.,рем. Освещ. ГРЩД4,агрегат мусоропров. 10 эт. И освещ.галереи со стор. д/с,освещ.арки,перех.балконов,щит насос.уст-к,щит освещ. Внутр.двора	МОП ж.часть
	PI 12+	освещ.галереи со стор. д/с,освещ.арки,перех.балконов,щит насос.уст-к,щит освещ. Внутр.двора	ОДН
	PI 13+	щит слаботочных систем	ОДН
	PI 10-(PI 14+)	щит автомат. Вентиляции -1эт.,освещ.эл.щит,освещ.коридоров,лестниц 1-10эт. 7и 8 сек.,освещ.мусор.-1эт. И освещ. Входов в здание и освещ.номер.знака угол 7 сек.	МОП ж.часть
	PI 8	вентилятор дымоуд.,подпора воздуха,щит контроллеров (крыша)	МОП ж.часть
	PI 9	насосная станция пожаротушения	ОДН
	PI 3	этажные щиты (квартиры)	Кв. Щиты
	PI 5	этажные щиты (квартиры)	Кв. Щиты
PI 7-(PI 13+)	пассаж. И груз. Лифты,раб. освещ. Шахты лифта 7 и 8 сек. и щит слаботоч. Систем	МОП ж.часть	
Д5	PI 13+	освещ.входов в здание 9 и 10 сек,освещ.номер. Знака угол 10 сек	ОДН
	PI 11+	фасадное освещ. 8 эт. 1-7 секц,освещ.переход.балконов 9-10сек	ОДН
	PI 3	этажные щиты (квартиры)	Кв. Щиты

	PI 5	этажные щиты (квартиры)	Кв. Щиты
	PI 7-(PI 12+)	пассаж. И груз. Лифты, раб. освещ. Шахты лифта 9 и 10 сек. и щит слаботоч. Систем	МОП ж. часть
	PI 4	дренаж.насосы -2эт,подогрев водосточ.воронок	ОДН
	PI 1	ввод 1 в ГРЩД5	ввод1
	PI 2	ввод 2 в ГРЩД5	ввод2
	PI 6-(PI 11+)	освещ. МОП 9, 10 эт.,сек. с -2 по 10эт.,рем. Освещ. ГРЩД5,агрегат мусоропров. 10 эт. И фасад.освещ. 1-7 сек,освещ. Перех. Балконов 9 и 10 сек.	МОП ж. часть
	PI 12+		ОДН
	PI 8	вентилятор дымоуд.,подпора воздуха,щит контроллеров (крыша)	МОП ж. часть
	PI 9-(PI 13+)	авар.освещ.щитов,коридоров,лест 1-10эт. 9 и 10 сек,освещ.мусор.-1 эт. И освещ. Входов в здание,освещ.номер.знака угол 10 сек.	МОП ж. часть
B1	PI 1	ввод 1 в ГРЩВ1	ввод1
	PI 2	ввод 2 в ГРЩВ1	ввод2
	PI 3	щит встр.автостоянки зона1,зона2 эт.-1,-2(розетки убороч.инвентаря,освещ.),щит обогрева пандуса,обогрев канализ. Под аркой,обогрев ливест. Воронок со двора на -1эт,щит въезд.ворот(ворота в паркинг въезд и выезд,теплозавеса)	Паркинг
	PI 8+	вентилятор подпора воздуха 2 этаж	ОДН
	PI 5	щит авар.освещ.гаража -1,-2 эт,щит управления вентиляцией -2 эт.	Паркинг
	PI 6	розетки для пожарно-технич. Оборудования (на въезде в паркинг -1,-2 эт.),управления уст-ами пожаротуш.-1 эт.	Паркинг
	PI 9+	щит помещения охраны,щит помещения диспетчерезации	ОДН
	PI 4-(PI 8+)	вентилятор дымоуд. -2 этаж,вентилятор подпора возд. -1 и -2 эт. И вентилятор подпора воздуха 2 этаж	Паркинг
B2	PI 1	ввод 1 в ГРЩВ2	ввод1
	PI 2	ввод 2 в ГРЩВ2	ввод2
	PI 3	щит встр.автостоянки зона1,зона2 эт.-1,-2(розетки убороч.инвентаря,освещ.)	Паркинг
	PI 4-(PI 9+)	вентилятор дымоуд.-1 и -2 этаж,вентилятор подпора возд. -1 и -2 эт. И вентилятор подпора воздуха 2 этаж	Паркинг
	PI 5	щит авар.освещ.гаража -1,-2 эт,потребители ИТП паркинга	Паркинг
	PI 6	управление венилятором дымоудаления ВД2 (-1эт.,паркинг)	Паркинг
	PI 7	потребители ИТП2 (встроенных помещений)	МОП н.ж. часть
	PI 9+	вентилятор подпора воздуха 2 этаж	ОДН

4.5.1. Правила сбора показаний счетчиков МОП и ОДН.

4.5.1.1. Сумма показаний счетчиков для определения количества электроэнергии потребленной в МОП жилой части:

$$W_{сч.МОПж.ч.} = (PI_{д1} - PI_{д1+} + PI_{д1} + PI_{д1} - PI_{д1+} + PI_{д1} - PI_{д1+}) + PI_{д2} + (PI_{д2} - PI_{д2+} + PI_{д2} + PI_{д2} - PI_{д2+}) + (PI_{д3} - PI_{д3+} + PI_{д3} + PI_{д3} - PI_{д3+}) + PI_{д3} + (PI_{д4} - PI_{д4+} + PI_{д4} + PI_{д4} - PI_{д4+}) + (PI_{д5} - PI_{д5+} + PI_{д5} + PI_{д5} - PI_{д5+}) ;$$

4.5.1.2. Сумма показаний счетчиков в ГРЩ д для контроля за общей суммой показаний квартирных счетчиков:

$$W_{сч.ж.ч} = \sum_{1}^{327} W_{сч.кв.} = PI_{д1-д5} + PI_{д1-д5} ;$$

4.5.1.3. Сумма показаний счетчиков для определения количества электроэнергии потребленной в МОП нежилой части:

$$W_{сч.МОПн.ч.} = PI_{В2} ;$$

4.5.1.4. Сумма показаний счетчиков для определения количества электроэнергии потребленной в паркинге:

$$W_{\text{сч.Парк.}} = \text{PI1}_{1+\text{д2}} + \text{PI3}_{\text{В1}} + \text{PI5}_{\text{В1}} + \text{PI6}_{\text{В1}} + (\text{PI4}_{\text{В1}} - \text{PI8}_{+\text{В1}}) + \text{PI3}_{\text{В2}} + (\text{PI4}_{\text{В2}} - \text{PI9}_{+\text{В2}}) + \text{PI5}_{\text{В2}} + \text{PI6}_{\text{В2}} ;$$

4.5.1.5. Сумма показаний счетчиков для определения количества электроэнергии потребленной для общедомовых нужд:

$$W_{\text{сч.ОДН}} = \text{PI13}_{\text{д1}} + \text{PI14}_{\text{д1}} + \text{PI4}_{\text{д1}} + (\text{PI12}_{+\text{д1}}) + (\text{PI14}_{+\text{д1}}) + (\text{PI12}_{+\text{д2}}) + (\text{PI4}_{\text{д2}} - \text{PI11}_{+\text{д2}}) + (\text{PI13}_{+\text{д2}}) + (\text{PI11.1}_{+\text{д3}}) + (\text{PI11.2}_{+\text{д3}}) + (\text{PI13}_{+\text{д3}}) + \text{PI4}_{\text{д3}} + (\text{PI12}_{+\text{д3}}) + \text{PI14}_{\text{д4}} + \text{PI4}_{\text{д4}} + \text{PI12}_{\text{д4}} + \text{PI13}_{\text{д4}} + \text{PI9}_{\text{д4}} + \text{PI13}_{\text{д5}} + (\text{PI11}_{+\text{д5}}) + \text{PI4}_{\text{д5}} + (\text{PI12}_{+\text{д5}}) + \text{PI8}_{\text{В1}} + (\text{PI9}_{+\text{В1}}) + \text{PI9}_{+\text{В2}}$$

4.5.2. Расчет норм потребления электроэнергии из расчета кВт*ч на 1 м².

4.5.2.1. Расчет норм потребления электроэнергии для МОП жилой части:

$$W_{\text{МОП ж.ч.}} = \frac{W_{\text{сч.МОП ж.ч.}}}{\text{Собщ.квартир}} \times S_{\text{кв.п}}$$

4.5.2.2. Расчет норм потребления электроэнергии для МОП нежилой части:

$$W_{\text{МОП н.ч.}} = \frac{W_{\text{сч.МОП н.ч.}}}{\text{Собщ.н.ч.}} \times S_{\text{пом.п}}$$

4.5.2.3. Расчет норм потребления электроэнергии для паркинга из расчета кВт*ч на 1 машиноместо:

$$W_{\text{парк.}} = \frac{W_{\text{сч.парк.}}}{295}$$

4.5.2.4. Расчет норм потребления электроэнергии для ОДН:

$$W_{\text{МОП н.ч.}} = \frac{W_{\text{сч.ОДН}}}{\text{Собщ.полезн}} \times S_{\text{пом.п.привед.}}, \text{ где}$$

S_{пом.п.привед} - приведённая площадь помещений п. Для площадь квартир и офисов это площадь по ПИБ.

Для кладовых $\text{Склад.привед} = \frac{\text{Склад.net}}{\text{Собщ.клад}} \times \text{Склад.п}$, где

Склад.net – сумма площадей всех кладовок;

Собщ.клад. – сумма площадей всех помещений, где расположены кладовки;

Склад.п. – площадь конкретной кладовки.

$$S_{\text{парк.привед}} = 9610,9/295 = 32,58 \text{ м}^2$$

Собственник

_____ (_____)

Управляющая организация

_____ (Ахметзяновой Е.В.)

М.П

Перечень услуг по текущему ремонту Многоквартирного дома

1. Фундамент

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасад

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши

Усиление элементов стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений в местах общего пользования.

6. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

7. Полы

Замена, восстановление отдельных участков.

8. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

9. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные, в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.

11. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

12. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

13. Мусоропроводы

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

14. Специальные общедомовые технические устройства

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

15. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Собственник

_____ (_____)

Управляющая организация

_____ (Ахметзяновой Е.В.)

М.П

Перечень услуг по капитальному ремонту Многоквартирного дома

1. Обследование жилого здания (включая сплошное обследование) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).
2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилого здания (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).
3. Модернизация жилого здания при его капитальном ремонте:
 - замена теплопроводов и тепловых пунктов;
 - монтаж и установка крышных и иных автономных источников теплоснабжения;
 - оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м, устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных;
 - полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения (в т.ч. с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д. и запретом на установку стальных труб);
 - устройство лифтов, мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 15 м и выше;
 - перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение;
 - подключение к радиотрансляционной сети;
 - устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления;
 - диспетчеризация отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования;
 - благоустройство дворовой территории (замошение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок).
 - Ремонт крыши, фасада, стыков полносборных зданий до 50%.
4. Утепление жилого здания (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).
5. Замена внутриквартальных инженерных сетей.
6. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей).
7. Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.
10. Ремонт встроенных помещений в здании.

Собственник

_____ (_____)

Управляющая организация

_____ (Ахметзяновой Е.В.)

М.П

Положение о Фонде развития Многоквартирного дома

Цели: создание безопасных и благоприятных условий проживания в многоквартирном доме (Жилой комплексе «Люмьер»), повышения качества жилья, его стоимости и рыночной привлекательности, Управляющая компания, в соответствии с положениями договора на управление многоквартирным жилым домом, заключаемым между ею и собственником, создает Фонда развития многоквартирного дома.

Средствами, служащими для формирования Фонда развития многоквартирного дома на расчетном счете Управляющей компании в течение календарного года, являются:

- 1) Ежемесячный доход, полученный от передачи в аренду, возмездное пользование, размещения рекламы общего имущества Жилого комплекса «Люмьер», в размере 100 (Ста) процентов от общей суммы полученного дохода;
- 2) Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, минимизация затрат, перерасчеты платежей, корректировка платежей и др.), в размере 100 (Ста) процентов от суммы экономии;

Конкретные цели использования средств Фонда развития многоквартирного дома определяются положениями договора на управление многоквартирным жилым домом, заключаемым между собственником и Управляющей компанией, в том числе Положением о фонде развития многоквартирного дома.

На протяжении календарного года, Управляющая компания расходует средства Фонда развития многоквартирного дома в соответствии с указанным Положением о фонде развития многоквартирного дома, отчитываясь по итогам года перед собственниками путем предоставления отчета об использовании указанных средств (с приложением необходимых документов).

По итогам календарного года, неизрасходованные средства Фонда развития многоквартирного дома распределяются следующим образом:

- 50 (Пятьдесят) процентов средств пропорционально распределяются Управляющей компанией между собственниками и засчитываются в качестве совершения ими предварительной оплаты за жилые помещения и коммунальные услуги в следующем году;
- 40 (Сорок) процентов средств сохраняются для использования на цели Фонда развития многоквартирного дома в следующем году;
- 10 (Десять) процентов средств является дополнительным вознаграждением Управляющей компании (не входящим в плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом) и расходуются Управляющей компанией по своему усмотрению.

Порядок принятия решения об использовании средств Фонда:

1. При использовании денежных средств Фонда на цели определенные в настоящем Положении, решение принимается единолично единоличным исполнительным органом Управляющей организации.
2. При использовании денежных средств Фонда на иные цели, не определенные в настоящем Положении, решение об использовании средств Фонда принимается Общим собранием собственников, путем утверждения сметы на очередной год, или путем утверждения решения сформированного и представленного Управляющей организацией на утверждение Общим собранием собственников многоквартирного дома.

Цели использования денежных средств Фонда:

- Благоустройство и озеленение придомовой территории
- Покупка малых архитектурных форм: скамейки, урны, осветительные приборы, ограждения, детские площадки и т.д.

- Проведение мероприятий по энергосбережению: установка приборов учета, датчиков движения, экономичных осветительных приборов и т.д.
- Улучшение качества и благоустройства подъезда: установка домофона, дверей в подъезде, утепление окон и прочее
- Устранение аварийных и неотложных ситуации, не профинансированных собственниками многоквартирного дома
- Проведение мероприятий для улучшения качества жизни в жилом комплексе: установка новогодней елки, украшение общедомовых территорий в праздники, организация праздников для детей комплекса и т.д.

Все имущество, приобретенное за счет средств Фонда, является Общим имуществом многоквартирного дома.

Собственник

_____ (_____)

Управляющая организация

_____ (Ахметзяновой Е.В.)

М.П

**Правила проживания в Многоквартирном жилом доме
по адресу: Санкт-Петербург, ул. Корпусная, дом 9.**

1. Основные понятия.

Правила - настоящие Правила проживания в многоквартирных жилых домах, находящихся в управлении ООО «Управляющая компания «Люмьер-комфорт» (далее – «Жилые дома») разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, утверждёнными Постановлением Правительства РФ №25 от 21.01.2006 г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. и другими нормативными актами, регулирующими жилищные правоотношения.

Управляющая организация – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Люмьер-комфорт». (УК)

ДС – Диспетчерская Служба Управляющей организации.

Проживающие – собственники отдельных жилых и нежилых помещений, арендаторы, наниматели и иные пользователи жилых и нежилых помещений в Жилом доме.

2. Сфера действия настоящих Правил.

Правила распространяются на всех Проживающих в жилых домах, а также на сотрудников Управляющей организации.

Правила устанавливают порядок проживания в Жилом доме, порядок пользования жилыми и нежилыми помещениями в Жилом доме, порядок использования и содержания общего имущества в Жилом доме, порядок внесения обязательных платежей, порядок разрешения аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования в Жилом доме, а также ответственность за невыполнение Правил.

3. Пользование жилыми и нежилыми помещениями.

3.1. Пользование жилым помещением осуществляется с учётом 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, утверждёнными Правительством РФ.

Жилые помещения в Жилом доме используются исключительно для проживания. Жилое помещение может быть использовано для осуществления надомной работы или иной деятельности, если таковая не затрагивает интересы других Проживающих, не нарушает действующее законодательство и требования, которым должно отвечать жилое помещение.

3.2. Нежилое помещение, принадлежащее Проживающему на праве собственности, используется в соответствии с действующим законодательством.

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

3.4. Содержание домашних животных в Жилом доме допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания домашних животных. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается. Запрещается разводить животных внутри жилого либо нежилого помещения в коммерческих целях.

3.5. Проживающий обязан содержать принадлежащее ему жилое или нежилое помещение в чистоте и порядке.

3.6. Проживающий обязан обеспечивать сохранность жилых и нежилых помещений, бережно относиться к занимаемому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием.

3.7. Балконы и лоджии должны содержаться в чистоте. Запрещается загромождать балконы и лоджии вещами, оборудованием и т.п., особенно с фасадной стороны домовладения.

Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже.

Сушка белья также осуществляется только внутри балкона или лоджии. Запрещается сушка белья за пределами балкона или лоджии.

Строго запрещается выброс мусора, чистка половиков, белья и т.п. из окон, с балконов и лоджий, а также на лестничную клетку и другие общие помещения многоквартирного дома.

Запрещается сбрасывать пепел при курении из окон, с балконов и лоджий.

Запрещается хранение в помещениях Жилого дома взрывчатых, токсичных и иных опасных веществ и предметов.

3.8. Порядок переустройства помещений в Жилом доме:

3.8.1. Любое переустройство и перепланировка помещений в Жилом доме должно производиться в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (Утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»), а также другими нормативными актами.

3.8.2. Переустройство помещений представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменений в технический паспорт жилого помещения, включает в себя:

- перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов,
- устройство вновь и переустройство существующих туалетов, ванных комнат, вентиляционных каналов,
- прокладку новых или – замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

3.8.3. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения, включает в себя:

- перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проёмов,
- разукрупнение многокомнатных квартир,
- устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счёт вспомогательных помещений,
- устройство или переоборудование существующих тамбуров.

3.8.4. Переустройство помещений допускается с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления, на основании принятого им решения с обязательным уведомлением Управляющей организации.

3.8.5. Работы по переоборудованию и переустройству помещений должны производиться организациями, имеющими допуск на право производства строительно-монтажных, специальных отделочных работ (допуск должна быть представлен в Управляющую организацию до начала производства работ), под руководством квалифицированного и ответственного специалиста. Рекомендуется проведение технического контроля со стороны Управляющей организации путём заключения договора технического контроля и составления Акта на производство скрытых работ (если таковые работы проводятся) между собственником помещения, в котором производятся вышеуказанные работы и Управляющей организацией.

3.8.6. Запрещается производство работ:

- в воскресные и праздничные нерабочие дни;
- сопряженных с шумом, ранее 9.00 и заканчивать их позднее 19.00 часов;
- с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибраций;
- без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен и потолков;
- с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования;
- с использованием пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов.

3.8.7. Не допускается изменение функционального назначения помещений: жилых комнат, кухонь и санузлов (кухня или санузел над жилой комнатой или наоборот).

3.8.8. Проживающий, желающий осуществить ремонт принадлежащего ему помещения, пользуясь услугами Управляющей организации, подает об этом заявку за 15 дней до начала ремонта. Между сторонами заключается договор, в котором оговариваются условия осуществления ремонта.

3.8.9. Проживающий, допустивший самовольное переустройство помещений, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние. В случае невыполнения этого требования Управляющая организация может инициировать подачу искового заявления в суд, а в случае представления опасности для других проживающих заявление в прокуратуру о возбуждении уголовного дела.

3.8.10. Не допускается выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений в доме либо создающих повышенный шум и вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других помещениях.

3.9. Уровень шума внутри домовладения не должен превышать установленных нормативами величин. Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя других Проживающих. С 22.00 до 7.00 часов должна соблюдаться тишина.

3.10. Проживающие обязаны допускать в занимаемое помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нём, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

3.11. Ежегодно, в заранее определённые сроки, Управляющая организация проводит осмотр жилых и нежилых помещений с целью определения состояния сантехнического и инженерного оборудования помещений.

3.12. В случае невозможности проведения Управляющей организацией профилактических осмотров и мероприятий по техническому обслуживанию домовладения и помещений, Проживающий несёт всю полноту ответственности за возможное причинение вреда имуществу и здоровью третьих лиц.

4. Пользование общим имуществом в многоквартирном доме:

4.1. Проживающим запрещается:

- использовать чердаки, технические этажи, венткамеры и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов;
- снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации. Производить изменения объёмно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, стационарной автоматической установки пожаротушения, системы дымоудаления, системы оповещения и управления эвакуацией). Уменьшение зоны действия автоматической пожарной сигнализации или автоматической установки пожаротушения в результате перепланировки допускается только при дополнительной защите объёмов помещений, исключённых из зоны действия указанных выше автоматических установок, индивидуальными пожарными извещателями или модульными установками пожаротушения соответственно;
- загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами двери, люки на балконах и лоджиях, переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы;
- проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других ЛВЖ и ГЖ, а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;
- оставлять неубранным промасленный обтирочный материал;
- устанавливать глухие решетки на окнах и приямках у окон подвалов, за исключением случаев, специально оговоренных в нормах и правилах, утвержденных в установленном порядке;
- остеклять балконы, лоджии и галереи, ведущие к незадымляемым лестничным клеткам;

- устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые (чуланы), а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы. Под лестничными маршами в первом и цокольном этажах допускается устройство только помещений для узлов управления центрального отопления, водомерных узлов и электрощитовых, выгороженных перегородками из негорючих материалов;
- устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир.

4.2. Проживающие не вправе устанавливать телевизионные и иные антенны и устройства, кондиционеры, электрические и телефонные провода на стенах или крыше дома, в других местах относящихся к общему имуществу в доме, а также в иных местах, если вышеуказанные устройства нарушают фасад или внешний облик здания.

4.3. Места общего пользования, а также иные объекты общего имущества в доме используются для обеспечения Проживающих теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены.

4.4. Проживающие обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила: соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; производить чистку одежды, ковров и т.п. в местах, определяемых Управляющей организацией. Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, а также загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования.

Запрещается вывешивать объявления на лестничных клетках, лифтах, дверях и т.д. Для вывешивания объявлений, касающихся деятельности Управляющей организации, ей должно быть определено место, о котором уведомляются все Проживающие. Объявление должно быть снято после его использования.

4.5. Парковка транспортных средств, производится в специально отведенных для этой цели местах. Запрещается парковка транспортных средств на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарного оборудования и иных местах не предназначенных для этой цели. В случае нанесения ущерба общему имуществу в доме при пользовании транспортным средством, владелец транспортного средства обязан компенсировать за свой счёт ремонт поврежденных объектов общей собственности.

Запрещается мойка транспортных средств и их ремонт во всех вышеперечисленных местах.

В случае длительного отсутствия владельца транспортного средства (отпуск, командировка и т.д.) последний обязан хранить транспортное средство в гараже или на стоянке вследствие ограниченного места для парковки.

4.6. Проживающие обязаны бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме и не допускать его порчи или загрязнения.

Строго запрещается сброс или складирование (в т. ч. временное) мусора где-либо, кроме специально установленных для этих целей контейнеров или накопителей. Бытовой мусор допускается выбрасывать в контейнер, и оплата его вывоза входит в перечень коммунальных услуг оплачиваемых Проживающими.

Вывоз строительного мусора оплачивается Проживающими дополнительно по действующим на соответствующий период расценкам.

Проживающие обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать её загрязнения.

5. Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования.

5.1. В случае обнаружения Проживающим неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в Управляющую организацию или ДС.

5.2. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны Проживающего последний обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлён как Управляющей организацией, так и самим проживающим по согласованию сторон.

5.3. Проживающему необходимо придерживаться следующих правил при устранения неисправностей инженерного оборудования.

5.3.1. Утечка воды внутри помещения:

- перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода;
- если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом слесарю-сантехнику;
- вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения;
- не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован;
- не производить самостоятельно ремонтные работы.

5.3.2. Затопление помещения извне:

- установить источник затопления: если это крыша - необходимо уведомить об этом Управляющую организацию и предохранить вещи от порчи; если это помещение, расположенное над Вашим помещением - немедленно связаться с собственником данного помещения для предотвращения утечки, в случае отсутствия собственника помещения - связаться с Управляющей организацией.

5.3.3. Неисправность электросети:

- установите, повреждена ли электросеть только в Вашем помещении;
- если произошло полное повреждение электросети – вызовите аварийную службу; если произошло повреждение участка электросети – проверьте распределительный щит, не выбило ли на нем пробки, пригласите электрика, если невозможно ликвидировать аварию самостоятельно;
- если в помещении произошла крупная авария, необходимо вызвать аварийную службу.

5.4. В случае возникновения опасности для жилого либо нежилого помещения в отсутствие Проживающего (поломка оборудования, пожар и другая аварийная ситуация) комиссия, в состав которой входит Управляющая организация, берёт на себя ответственность за открытие помещения, в соответствии с заключённым с Проживающим Договором управления.

5.5. Каждому Проживающему необходимо соблюдать следующие меры безопасности:

- никогда не оставляйте дверь Вашего помещения открытой;
- не оставляйте автомобили открытыми;
- не оставляйте автомобили вблизи дома, во избежание падения наледи с крыши, частей строительных конструкций Жилого дома;
- старайтесь давать меньше поводов для установления Вашего отсутствия в помещении – обеспечьте ежедневное изъятие корреспонденции из почтового ящика;
- не храните ценные вещи на балконе или лоджии;
- не позволяйте чужим людям входить в ваш дом, остерегайтесь приглашать незнакомых людей в квартиру, не установив их личности, в случае возникновения сомнений сообщите об этом в диспетчерскую, либо сотрудникам охраны, либо в полицию;
- при установлении в Вашем доме подозрительных лиц немедленно сообщите об этом сотрудникам охраны, либо в полицию.

5.6. Про всем вопросам, возникающим у Проживающего, он может обратиться в Управляющую организацию.

6. Ответственность за несоблюдение Правил.

6.1. При несоблюдении Правил Проживающие несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил является Акт, составленный уполномоченным представителем Управляющей организации в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать Проживающие.

6.2. Нарушение настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, 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 домов, жилых и нежилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет уголовную, административную или иную ответственность в соответствии с законодательством РФ и Договором управления.

6.3. В случае несоблюдения настоящих Правил Проживающим, не являющимся собственником данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несёт собственник данного помещения, предоставивший его в найм аренду или пользование.

6.4. В соответствии со статьёй 293 ГК РФ, если собственник жилого помещения использует его не по назначению, а также осуществляет самовольное переустройство занимаемого помещения, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, Управляющая организация может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению, либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, Управляющая организации может инициировать подачу искового заявления в суд о продаже с публичных торгов жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Собственник

_____ (_____)

Управляющая организация

_____ (Ахметзяновой Е.В.)

М.П

Перечень общего имущества передаваемого в управление Управляющей организации.

1. Адрес многоквартирного дома г. Санкт-Петербург, ул. Корпусная д. 9, лит. А;
2. Общая площадь земельного участка = 11 364,74 м²
3. Площадь застройки = 9590,19 м²
4. Площадь внутреннего двора = 3447,61 м²
5. Площадь прилегающей территории = 1774,55 м²
6. Периметр внутреннего здания = 355,58 м
7. Периметр внешнего здания = 432,47 м
8. Высота здания = 35-42 м
9. Площадь окон внешнего периметра – 4838,74 м², в т.ч:
 10. 1-2 эт.=1234,3 м²
 11. 3-7 эт.=2443,44 м²
 12. 8-10 эт.=1161,00 м²
13. Квартиры – 327 шт. - 31293,7 м².
14. Нежилые коммерческие помещения – 31 шт. - 6689,2 м².
15. Паркинг – 295 шт. - 9610,9 м².
16. Помещения кладовых – 798,8 м².
17. Общая полезная площадь – 48392,6 м².
18. Места общего пользования (МОП) – 11628 м², в т.ч.
 - жилая часть - 6209,3 м²;
 - нежилая часть (офисы) - 619,2 м²;
 - паркинг - 875,2 м²;
 - общедомовые оборудованные – 276 м²;
 - общедомовые необорудованные – 3648,3 м²;
19. Площадь ламелей внешнего фасада – 310 шт. x 0,84=260,40x2=520,80 м²
20. Площадь ламелей внутреннего фасада – 1688 шт. x 1,1=1856,8x2=3713,60 м²
21. Подсистема – длина балок – 252,7 м; площадь балок 252,7x0,3=80,86x9=727,74 м²
22. Площадь фасада внешнего – 9132,54 м²
 - плитка – 6384,61 м²
 - витраж – 2747,93 м²
23. Площадь фасада внутреннего – 5490,83 м²
 - фасад – 4208,81 м²
 - витраж – 1282,02 м²
24. Площадь кровли – 4800 м²
25. Площадь эксплуатируемой кровли – 866,73 м²
 - пентхаус – 74,42 м²
 - квартиры – 100,32 м²
 - террасы – 691,99 м²

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
<i>I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования</i>		
Помещения общего пользования	14437,6 м ²	
Лестницы (Шт/ м ²)	36 /7855,2	
Лифтовые шахты	20 шт.	.
Технические этажи (Шт/ м ²)	1/711 м ²	
Технические подземные этажи	1. 1044,8 м ² 2. 1892,5 м ²	
Кровля	Вид кровли плоская, Материал кровли ЭКОПАЛ ВЭКП-50	
Двери	1. Глухие 291 шт. 2. Остекленные 523 шт. 3. Шкафов мет. 80 шт.	
Окна/ламели	16 /2053 шт.,	
Лифты и лифтовое оборудование	Количество 20 шт. В том числе: 10 грузовых	
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество водосточных труб: 10 шт./650 м.	
Общедомовые инженерные системы	<p>1. Система отопления дома в составе: -автоматизированная система учета теплотребления; - система отопления жилой части; - система отопления встроенной части и автостоянки; -система теплоснабжения вент.установок</p> <p>2. Система вентиляции.</p> <p>3. Система противодымной вентиляции.</p> <p>4. Система автоматизации отопления и вентиляции.</p> <p>5. Система водоснабжения в составе: -автоматизированная система учета водопотребления; -система водоснабжения; -система водоотведения; -система автоматизации.</p> <p>6. ИТП - 3 шт.</p> <p>7. Система автоматизации ИТП.</p> <p>8. Система кабельных конструкций.</p> <p>9. Система электрооборудования дома в составе: -силовое оборудование, распределительные сети в т.ч. ГРЩ -7шт. -оборудование обогрева водостоков; -оборудование освещения внутридомовые сети, сети наружного освещения ,сети архитектурной подсветки; -системы молниезащиты и уравнивания потенциалов.</p> <p>10. система автоматизации противодымной защиты.</p> <p>11. Система пожаротушения в составе:</p>	

	-установка водяного пожаро-тушения; -установка порошкового пожаротушения; -установка контроля содержания оксида углерода; -система автоматической сигнализации и оповещения о пожаре. 12.Структурированная кабельная система. 13.Система коллективного телеприема. 14.Система проводного вещания и Оповещения ГОиЧС. 15.Система контроля и управления доступом. 16.Система видеонаблюдения. 17.Оборудование и программное обеспечение диспетчеризации инженерных систем.	
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома*		
Общая площадь	Земельного участка 11337 м², в том числе: -1652 м ² - асфальт - 3247.2 м ² -бетонная плитка; - 720 м ² -мелкоразмерная тротуарная плитка; -720 м ² -наливное резиновое покрытие (детская площадка).	
Зеленые насаждения	Клумбы -70 шт.	
Элементы благоустройства	Детская игровая площадка в составе: -детский игровой комплекс; детский спортивный комплекс; -комбинированная установка; -качели; -пожарная машина; -качалка на пружине «Вертолетик»; - качалка на пружине «Джип»; -домик лабиринт; -сетка «Пирамида».	
Иные строения		

- Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством.

Собственник

_____ (_____)

Управляющая организация

_____ (Ахметзяновой Е.В.)

М.П