

**Протокол № 01/22**  
**внеочередного общего собрания в форме очного голосования**  
**собственников помещений жилого дома блокированной застройки по адресу:**  
**Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское**  
**поселение, д. Новосаратовка, Мариинский проезд, дом 54А**

**Ленинградская область**  
**д. Новосаратовка**

**«26» марта 2022 г.**

Дата проведения общего собрания: «26» марта 2022 года.

Время проведения общего собрания: 10 часов 15 минут.

Место проведения общего собрания: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, д. Новосаратовка, д. 320, офис 1.

Время начала регистрации участников собрания: 10 часов 00 минут.

Время окончания регистрации участников собрания: 10 часов 15 минут.

Начало проведения общего собрания: 10 часов 15 минут.

Окончание проведения общего собрания: 10 часов 45 минут.

Внеочередное общее собрание собственников помещений жилого дома блокированной застройки по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, д. Новосаратовка, Мариинский проезд, дом 54А (далее – жилой дом, жилой дом жилого дома блокированной застройки), в форме очного голосования.

Инициатор общего собрания собственников помещений в жилом доме блокированной застройки: собственник жилого помещения № 1: Общество с ограниченной ответственностью «МЕТКЕМ» (ОГРН: 1037843005815, ИНН: 7825414118), в лице генерального директора Болтаева Акбара Хамиджановича, действующего на основании устава, реквизиты документа, подтверждающего право собственности на жилое помещение № 1: выписка из ЕГРН от 09.03.2022, запись о государственной регистрации от «09» марта 2022 года № 47:07:0605001:1278-47/053/2022-1.

Общая площадь жилого дома блокированной застройки: 871,4 кв.м.

Площадь жилого дома блокированной застройки, находящегося в собственности: 725,9 кв.м.

Всего присутствовало собственников (представителей собственников), обладающие 83,30% (725,9) голосов от общего количества голосов.

Кворум имеется.

Общее собрание собственников - правомочно.

**Повестка дня:**

1. Выбор председателя и секретаря собрания с наделением их полномочиями произвести подсчет голосов.
2. Выбор способа управления жилым домом блокированной застройки «Управление управляющей организацией».
3. Выбор в качестве управляющей организации Общества с ограниченной ответственностью «КЛАБО» (ОГРН: 1214700006180, ИНН: 4703182721).
4. Утверждение договора управления, содержания и ремонта общего имущества жилого дома блокированной застройки и инфраструктурой (Приложение №1) и заключение договора управления, содержания и ремонта общего имущества жилого дома блокированной застройки и инфраструктуры сроком на 5 (пять) лет с автоматической пролонгацией на тот же срок с управляющей компанией, указанной в п. 3 настоящего протокола.
5. Принятие решения о наделении выбранной управляющей организации полномочиями на заключение и подписание от имени собственников помещений в жилом доме блокированной застройки договоров, предусматривающих использование общего имущества собственников помещений в жилом доме блокированной застройки иными лицами, в том числе о делегировании выбранной управляющей организации права заключать договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, вывесок, дополнительного оборудования (в том числе кондиционеры, антенны), если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в жилом доме блокированной застройки, а также полномочиями на демонтаж оборудования, размещенного на общем имуществе жилого дома блокированной застройки, в т.ч. рекламных конструкций, вывесок, дополнительного оборудования (в том числе кондиционеры, антенны) в связи с истечением срока аренды, досрочного расторжения договора аренды или по предписанию надзорных органов или в иных случаях, предусмотренных нормативными актами, на предъявление от имени собственников требований в отношении имущества общего пользования, в том числе в судебном порядке.
6. Принятие решения о заключении договора о предоставлении услуг охраны с ООО «Охранная организация «Факел-Санкт-Петербург» (ОГРН: 1157847012443, ИНН: 7839023210).

7. Принятие решения о заключении договора с владельцем инфраструктуры о пользовании инфраструктурой.
8. Утверждение тарифов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома блокированной застройки и инфраструктуры (Приложение № 2).
9. Утверждение порядка изменения тарифов на содержание и текущий ремонт общего имущества: Тарифы корректируются Управляющей компанией в соответствии с действующим законодательством РФ и Ленинградской области. Стоимость услуг, установленных Приложением № 2 к настоящему Протоколу в соответствии с п.2 ст.162 ЖК РФ, корректируется на величину инфляции не более одного раза в год.
10. Принятие решения о распределении объемов коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании инфраструктуры жилого дома блокированной застройки, исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета, ежемесячно между всеми жилыми и (или) нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и(или) нежилого помещения (ст. 156 ЖК РФ).
11. Утверждение решения о переносе неизрасходованных в отчетном году денежных средств по статье «Текущий ремонт» на последующие периоды для производства работ по текущему ремонту.
12. Утверждение Правил проживания в Комплексе «Невская усадьба» (Приложение № 3).
13. Утверждение способа уведомления о проведении общих собраний и место для размещения результатов общего собрания с целью ознакомления с ними всех собственников помещений в жилом доме блокированной застройки - путем размещения сообщений и результатов на общем информационном стенде.
14. Утверждение места сбора бюллетеней, хранения копии протокола общего собрания собственников помещений, копий решений собственников помещений и иных документов общего собрания собственников помещений по адресу места нахождения управляющей компании.

**1. По первому вопросу повестки дня:** Выбор председателя и секретаря собрания с наделением их полномочиями произвести подсчет голосов.

**ПРЕДЛОЖИЛИ:**

Председатель собрания, наделенный полномочиями произвести подсчет голосов:

Болтаев Акбар Хамиджанович, генеральный директор ООО «МЕТКЕМ», действующий на основании устава, - кв. 1, реквизиты документа, подтверждающего право собственности на жилое помещение № 1: Выписка из ЕГРН от 09.03.2022 (запись о государственной регистрации «09» марта 2022 года № 47:07:0605001:1278-47/053/2022-1).

Секретарь собрания, наделенный полномочиями произвести подсчет голосов:

Драницын Артём Витальевич, представитель ООО «МЕТКЕМ», действующий по доверенности № 22 от 16.03.2022, - кв. 2, реквизиты документа, подтверждающего право собственности на жилое помещение № 2: запись о государственной регистрации «09» марта 2022 года № 47:07:0605001:1279-47/053/2022-1.

**РЕШИЛИ:**

Председатель собрания, наделенный полномочиями произвести подсчет голосов:

Болтаев Акбар Хамиджанович - кв. 1.

«За» - 100 % (725,9) голосов;

«Против» - 0 % (0) голосов;

«Воздержался» - 0 % (0) голосов.

Секретарь собрания, наделенный полномочиями произвести подсчет голосов:

Драницын Артём Витальевич – кв. 2.

«За» - 100 % (725,9) голосов;

«Против» - 0 % (0) голосов;

«Воздержался» - 0 % (0) голосов.

**Большинством голосов решено:**

Председатель собрания, наделенный полномочиями произвести подсчет голосов:

Болтаев Акбар Хамиджанович - кв. 1.

Секретарь собрания, наделенный полномочиями произвести подсчет голосов:

Драницын Артём Витальевич – кв. 2.

**Решение по первому вопросу повестки дня ПРИНЯТО.**

**2. По второму вопросу повестки дня:** Выбор способа управления жилого дома блокированной застройки «Управление управляющей организацией».

**ПРЕДЛОЖИЛИ:**

Выбрать способ управления жилого дома блокированной застройки «Управление управляющей организацией».

**РЕШИЛИ:**

«За» - 100 % (725,9) голосов;

«Против» - 0 % (0) голосов;

«Воздержался» - 0 % (0) голосов.

**Большинством голосов решено:**

Выбрать способ управления жилого дома блокированной застройки «Управление управляющей организацией».  
**Решение по второму вопросу повестки дня ПРИНЯТО.**

**3. По третьему вопросу повестки дня:** Выбор в качестве управляющей компании Общества с ограниченной ответственностью «КЛАБО» (ОГРН: 1214700006180, ИНН: 4703182721).

**ПРЕДЛОЖИЛИ:**

В качестве управляющей организации выбрать Общество с ограниченной ответственностью «КЛАБО» (ОГРН: 1214700006180, ИНН: 4703182721).

**РЕШИЛИ:**

«За» - 100 % (725,9) голосов;

«Против» - 0 % (0) голосов;

«Воздержался» - 0 % (0) голосов.

**Большинством голосов решено:**

В качестве управляющей организации выбрать Общество с ограниченной ответственностью «КЛАБО» (ОГРН: 1214700006180, ИНН: 4703182721).

**Решение по третьему вопросу повестки дня ПРИНЯТО.**

**4. По четвертому вопросу повестки дня:** Утверждение договора управления, содержания и ремонта общего имущества жилого дома блокированной застройки и инфраструктурой (Приложение №1) и заключение договора управления, содержания и ремонта общего имущества жилого дома блокированной застройки и инфраструктуры сроком на 5 (пять) лет с автоматической пролонгацией на тот же срок с управляющей компанией, указанной в п. 3 настоящего протокола.

**ПРЕДЛОЖИЛИ:**

Утвердить договор управления, содержания и ремонта общего имущества жилого дома блокированной застройки и инфраструктурой (Приложение №1) и заключить договор управления, содержания и ремонта общего имущества жилого дома блокированной застройки и инфраструктуры сроком на 5 (пять) лет с автоматической пролонгацией на тот же срок с управляющей компанией, указанной в п. 3 настоящего протокола.

**РЕШИЛИ:**

«За» - 100 % (725,9) голосов;

«Против» - 0 % (0) голосов;

«Воздержался» - 0 % (0) голосов.

**Большинством голосов решено:**

Утвердить договор управления, содержания и ремонта общего имущества жилого дома блокированной застройки и инфраструктурой (Приложение №1) и заключить договор управления, содержания и ремонта общего имущества жилого дома блокированной застройки и инфраструктуры сроком на 5 (пять) лет с автоматической пролонгацией на тот же срок с управляющей компанией, указанной в п. 3 настоящего протокола.

**Решение по четвертому вопросу повестки дня ПРИНЯТО.**

**5. По пятому вопросу повестки дня:** Принятие решения о наделении выбранной управляющей организации полномочиями на заключение и подписание от имени собственников помещений в жилом доме блокированной застройки договоров, предусматривающих использование общего имущества собственников помещений в жилом доме блокированной застройки иными лицами, в том числе о делегировании выбранной управляющей организации права заключать договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, вывесок, дополнительного оборудования (в том числе кондиционеры, антенны), если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в жилом доме блокированной застройки, а также полномочиями на демонтаж оборудования, размещенного на общем имуществе жилого дома блокированной застройки, в т.ч. рекламных конструкций, вывесок, дополнительного оборудования (в том числе кондиционеры, антенны) в связи с истечением срока аренды, досрочного расторжения договора аренды или по предписанию надзорных органов или в иных случаях, предусмотренных нормативными актами, на предъявление от имени собственников требований в отношении имущества общего пользования, в том числе в судебном порядке.

**ПРЕДЛОЖИЛИ:**

Наделить выбранную управляющую организацию полномочиями на заключение и подписание от имени собственников помещений в жилом доме блокированной застройки договоров, предусматривающих использование общего имущества собственников помещений в жилом доме блокированной застройки иными лицами, в том числе делегировать выбранной управляющей организации права заключать договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, вывесок, дополнительного оборудования (в том числе кондиционеры, антенны), если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в жилом доме блокированной застройки, а также полномочиями на демонтаж оборудования, размещенного на общем имуществе жилого дома блокированной застройки, в т.ч. рекламных конструкций, вывесок, дополнительного оборудования (в том числе кондиционеры, антенны) в связи с истечением срока аренды, досрочного расторжения договора аренды

или по предписанию надзорных органов или в иных случаях, предусмотренных нормативными актами, на предъявление от имени собственников требований в отношении имущества общего пользования, в том числе в судебном порядке.

**РЕШИЛИ:**

«За» - 100 % (725,9) голосов;

«Против» - 0 % (0) голосов;

«Воздержался» - 0 % (0) голосов.

**Большинством голосов решено:**

Наделить выбранную управляющую организацию полномочиями на заключение и подписание от имени собственников помещений в жилом доме блокированной застройки договоров, предусматривающих использование общего имущества собственников помещений в жилом доме блокированной застройки иными лицами, в том числе делегировать выбранной управляющей организации права заключать договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, вывесок, дополнительного оборудования (в том числе кондиционеры, антенны), если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в жилом доме блокированной застройки, а также полномочиями на демонтаж оборудования, размещенного на общем имуществе жилого дома блокированной застройки, в т.ч. рекламных конструкций, вывесок, дополнительного оборудования (в том числе кондиционеры, антенны) в связи с истечением срока аренды, досрочного расторжения договора аренды или по предписанию надзорных органов или в иных случаях, предусмотренных нормативными актами, на предъявление от имени собственников требований в отношении имущества общего пользования, в том числе в судебном порядке.

**Решение по пятому вопросу повестки дня ПРИНЯТО.**

**6. По шестому вопросу повестки дня:** Принятие решения о заключении договора о предоставлении услуг охраны с ООО «Охранная организация «Факел-Санкт-Петербург» (ОГРН: 1157847012443, ИНН: 7839023210).

**ПРЕДЛОЖИЛИ:**

Заключить договор о предоставлении услуг охраны с ООО «Охранная организация «Факел-Санкт-Петербург» (ОГРН: 1157847012443, ИНН: 7839023210).

**РЕШИЛИ:**

«За» - 100 % (725,9) голосов;

«Против» - 0 % (0) голосов;

«Воздержался» - 0 % (0) голосов.

**Большинством голосов решено:**

Заключить договор о предоставлении услуг охраны с ООО «Охранная организация «Факел-Санкт-Петербург» (ОГРН: 1157847012443, ИНН: 7839023210)

**Решение по шестому вопросу повестки дня ПРИНЯТО.**

**7. По седьмому вопросу повестки дня:** Принятие решения о заключении договора с владельцем инфраструктуры о пользовании инфраструктурой.

**ПРЕДЛОЖИЛИ:**

Заключить договор с владельцем инфраструктуры о пользовании инфраструктурой.

**РЕШИЛИ:**

«За» - 100 % (725,9) голосов;

«Против» - 0 % (0) голосов;

«Воздержался» - 0 % (0) голосов.

**Большинством голосов решено:**

Заключить договор с владельцем инфраструктуры о пользовании инфраструктурой.

**Решение по седьмому вопросу повестки дня ПРИНЯТО.**

**8. По восьмому вопросу повестки дня:** Утверждение тарифов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома блокированной застройки и инфраструктуры (Приложение № 2).

**ПРЕДЛОЖИЛИ:**

Утвердить тарифы на содержание и ремонт общего имущества жилого дома блокированной застройки и инфраструктуры (Приложение № 2).

**РЕШИЛИ:**

«За» - 100 % (725,9) голосов;

«Против» - 0 % (0) голосов;

«Воздержался» - 0 % (0) голосов.

**Большинством голосов решено:**

Утвердить тарифы на содержание и ремонт общего имущества жилого дома блокированной застройки и инфраструктуры (Приложение № 2).

**Решение по восьмому вопросу повестки дня ПРИНЯТО.**

**9. По девятому вопросу повестки дня:** Утверждение порядка изменения тарифов на содержание и текущий ремонт общего имущества: Тарифы корректируются Управляющей компанией в соответствии с действующим законодательством РФ и Ленинградской области. Стоимость услуг, установленных Приложением № 2 в соответствии с п.2 ст.162 ЖК РФ, корректируется на величину инфляции не более одного раза в год.

**ПРЕДЛОЖИЛИ:**

Утвердить порядок изменения тарифов на содержание и текущий ремонт общего имущества: Тарифы корректируются Управляющей компанией в соответствии с действующим законодательством РФ и Ленинградской области. Стоимость услуг, установленных Приложением № 2 в соответствии с п.2 ст.162 ЖК РФ, корректируется на величину инфляции не более одного раза в год.

**РЕШИЛИ:**

«За» - 100 % (725,9) голосов;

«Против» - 0 % (0) голосов;

«Воздержался» - 0 % (0) голосов.

**Большинством голосов решено:**

Утвердить порядок изменения тарифов на содержание и текущий ремонт общего имущества: Тарифы корректируются Управляющей компанией в соответствии с действующим законодательством РФ и Ленинградской области. Стоимость услуг, установленных Приложением № 2 в соответствии с п.2 ст.162 ЖК РФ, корректируется на величину инфляции не более одного раза в год.

**Решение по девятому вопросу повестки дня ПРИНЯТО.**

**10. По десятому вопросу повестки дня:** Принятие решения о распределении объемов коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании инфраструктуры жилого дома блокированной застройки, исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета, ежемесячно между всеми жилыми и (или) нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и(или) нежилого помещения (ст. 156 ЖК РФ).

**ПРЕДЛОЖИЛИ:**

Распределять объемы коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании инфраструктуры жилого дома блокированной застройки, исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета, ежемесячно между всеми жилыми и (или) нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и(или) нежилого помещения (ст. 156 ЖК РФ).

**РЕШИЛИ:**

«За» - 100 % (725,9) голосов;

«Против» - 0 % (0) голосов;

«Воздержался» - 0 % (0) голосов.

**Большинством голосов решено:**

Распределять объемы коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании инфраструктуры жилого дома блокированной застройки, исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета, ежемесячно между всеми жилыми и (или) нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и(или) нежилого помещения (ст. 156 ЖК РФ).

**Решение по десятому вопросу повестки дня ПРИНЯТО.**

**11. По одиннадцатому вопросу повестки дня:** Утверждение решения о переносе неизрасходованных в отчетном году денежных средств по статье «Текущий ремонт» на последующие периоды для производства работ по текущему ремонту.

**ПРЕДЛОЖИЛИ:**

Утвердить решение о переносе неизрасходованных в отчетном году денежных средств по статье «Текущий ремонт» на последующие периоды для производства работ по текущему ремонту.

**РЕШИЛИ:**

«За» - 100 % (725,9) голосов;

«Против» - 0 % (0) голосов;

«Воздержался» - 0 % (0) голосов.

**Большинством голосов решено:**

Утвердить решение о переносе неизрасходованных в отчетном году денежных средств по статье «Текущий ремонт» на последующие периоды для производства работ по текущему ремонту.

**Решение по одиннадцатому вопросу повестки дня ПРИНЯТО.**

**12. По двенадцатому вопросу повестки дня:** Утверждение Правил проживания в Комплексе «Невская усадьба» (Приложение № 3).

**ПРЕДЛОЖИЛИ:**

Утвердить Правила проживания в Комплексе «Невская усадьба» (Приложение № 3).

**РЕШИЛИ:**

«За» - 100 % (725,9) голосов;

«Против» - 0 % (0) голосов;

«Воздержался» - 0 % (0) голосов.

**Большинством голосов решено:**

Утвердить Правила проживания в Комплексе «Невская усадьба» (Приложение № 3).

**Решение по двенадцатому вопросу повестки дня ПРИНЯТО.**

**13. По тринадцатому вопросу повестки дня:** Утверждение способа уведомления о проведении общих собраний и место для размещения результатов общего собрания с целью ознакомления с ними всех собственников помещений в жилом доме блокированной застройки - путем размещения сообщений и результатов на общем информационном стенде.

**ПРЕДЛОЖИЛИ:**

Утвердить способ уведомления о проведении общих собраний и место для размещения результатов общего собрания с целью ознакомления с ними всех собственников помещений в жилом доме блокированной застройки - путем размещения сообщений и результатов на общем информационном стенде.

**РЕШИЛИ:**

«За» - 100 % (725,9) голосов;

«Против» - 0 % (0) голосов;

«Воздержался» - 0 % (0) голосов.

**Большинством голосов решено:**

Утвердить способ уведомления о проведении общих собраний и место для размещения результатов общего собрания с целью ознакомления с ними всех собственников помещений в жилом доме - путем размещения сообщений и результатов на общем информационном стенде.

**Решение по тринадцатому вопросу повестки дня ПРИНЯТО.**

**14. По четырнадцатому вопросу повестки дня:** Утверждение места сбора бюллетеней, хранения копии протокола общего собрания собственников помещений, копий решений собственников помещений и иных документов общего собрания собственников помещений по адресу места нахождения управляющей компании.

**ПРЕДЛОЖИЛИ:**

Утвердить место сбора бюллетеней, хранения копии протокола общего собрания собственников помещений, копий решений собственников помещений и иных документов общего собрания собственников помещений по адресу места нахождения управляющей компании.

**РЕШИЛИ:**

«За» - 100 % (725,9) голосов;

«Против» - 0 % (0) голосов;

«Воздержался» - 0 % (0) голосов.

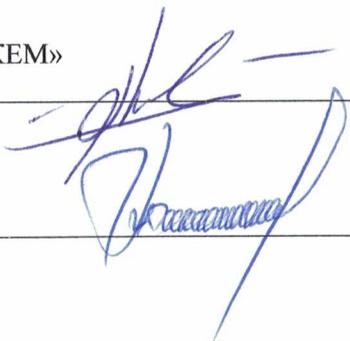
**Большинством голосов решено:**

Утвердить место сбора бюллетеней, хранения копии протокола общего собрания собственников помещений, копий решений собственников помещений и иных документов общего собрания собственников помещений по адресу места нахождения управляющей компании.

**Решение по четырнадцатому вопросу повестки дня ПРИНЯТО.**

**Подписи:**

Председатель общего собрания:  
Генеральный директор ООО «МЕТКЕМ»  
Болтаев А.Х.



«26» марта 2022 г.

Секретарь общего собрания:  
Представитель ООО «МЕТКЕМ»  
Драницын А.В.  
(по доверенности № 22 от 16.03.2022)

«26» марта 2022 г.

Договор № \_\_\_\_\_  
управления, содержания и ремонта общего имущества  
жилого дома блокированной застройки и инфраструктуры

Ленинградская обл.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

Владелец помещения № \_\_\_\_\_, находящегося по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, д. Новосаратовка, Мариинский проезд, дом 54А, действующий на основании \_\_\_\_\_

№ \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, в лице \_\_\_\_\_,

именуемый(ая) в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «КЛАБО», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Халилова Вадима Вадимовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, при совместном упоминании - «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в доме блокированной застройки и инфраструктуры (далее по тексту общее имущество, инфраструктура, жилой дом), решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.2. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в жилом доме, утвержденными Правительством РФ и иными положениями законодательства РФ.

1.3. Стороны пришли к соглашению о том, что местом исполнения настоящего договора, является: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, д. Новосаратовка, Мариинский проезд, д. 54А.

1.4. Стороны пришли к соглашению о том, что пункты Договора 3.1.3, 3.2.2, 4.1.1 («б» и «в»), 4.1.2, 4.2.5, 4.2.6, 4.2.14, 4.3.4, 4.3.5, 5.2, не применяются к отношениям Сторон в случае, если собственники помещений в жилом доме на своем общем собрании в соответствии с требованиями действующего законодательства приняли решение о переходе на прямые договоры с поставщиками коммунальных услуг в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.07.2019 № 897 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросу договорных отношений между собственниками помещений в жилых домах и ресурсоснабжающими организациями". Перечисленные положения Договора не подлежат применению с даты, установленной протоколом о принятии соответствующего решения.

### 2. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

2.1. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значения, указанные в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.2. Все заголовки, используемые в тексте настоящего Договора, приводятся только для удобства пользования и при толковании настоящего Договора не могут рассматриваться как положения, имеющие самостоятельное значение.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства по осуществлению в пользу Заказчика следующих действий, работ и услуг:

3.1.1. Организация содержания, текущего ремонта и управления общим имуществом собственников помещений жилого дома, инфраструктуры и выполнение сопутствующих услуг, таких как содержание мест общего пользования и территории инфраструктуры в надлежащем санитарном состоянии, контроль технического состояния общего имущества путем проведения плановых и внеплановых технических осмотров, обслуживание, в том числе круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы, и другие виды услуг и работ, определенно не упомянутые в настоящем Договоре, но необходимые для надлежащего обслуживания и управления домом в соответствии с Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Постановлениями Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, от 03.04.2013 № 290 и другими нормативными актами.

3.1.2. Обеспечение Заказчика прочими услугами в отношении общего имущества жилого дома и инфраструктуры, предоставляемыми третьими лицами, действуя при этом от своего имени, но в интересах и за счет Заказчика, организация оплаты собственниками помещений жилого дома (правообладателями и иными плательщиками), в том числе и Заказчиком, указанных услуг, путем расчета Исполнителем суммы оплаты за услуги Заказчиком, аккумуляции денежных средств собственников (правообладателей и иных плательщиков) на расчетном счете Исполнителя и их дальнейшего перечисления в

счет оплаты услуг на основании соответствующих договоров, заключенных Исполнителем с соответствующими организациями.

3.1.3. Обеспечение Заказчика коммунальными услугами, предоставляемыми третьими лицами, действуя при этом от своего имени, но в интересах и за счет Заказчика, организация оплаты собственниками помещений жилого дома (правообладателями и иными плательщиками), в том числе и Заказчиком, коммунальных услуг путем расчета Исполнителем суммы оплаты за коммунальные услуги Заказчиком, аккумуляции денежных средств собственников (правообладателей и иных плательщиков) на расчетном счете Исполнителя и их дальнейшего перечисления в счет оплаты коммунальных услуг на основании соответствующих договоров, заключенных Исполнителем с организациями – поставщиками коммунальных услуг (Ресурсоснабжающими организациями), если иное не утверждено общим собранием собственников.

3.2. Заказчик, со своей стороны, обязуется:

3.2.1. Оплатить услуги Исполнителя в порядке и размере, предусмотренном настоящим Договором, а также произвести оплату на расчетный счет Исполнителя транзитных денежных средств, предназначенных для перечисления Исполнителем организациям, оказывающим услуги в отношении общего имущества жилого дома и инфраструктуры, и сумму вознаграждения Исполнителю за организацию оплаты указанных услуг путем перечисления транзитных денежных средств Заказчика организациям;

3.2.2. Произвести оплату на расчетный счет Исполнителя транзитных денежных средств, предназначенных для перечисления Исполнителем Ресурсоснабжающим организациям, и сумму вознаграждения Исполнителю за организацию оплаты коммунальных услуг путем перечисления транзитных денежных средств Заказчика Ресурсоснабжающим организациям, если иное не утверждено общим собранием собственников.

3.3. Состав общего имущества определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.4. Границей раздела между общим имуществом многоквартирного дома и личным имуществом Заказчика является:

3.4.1. по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение.

3.4.2. по системе электроснабжения – граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности находятся на верхних клеммах вводного автомата, установленного в ЩК-24 собственника помещения. кабельные линии КЛ 0,4 кВ. от ВРУ до ЩК-24, КК3.5, КК 4.1, КК4.2, КК4.3, ГЩВУ 3.1, ГЩВУ 4.1, ЦНОЗ.1, ЦНО4.1, ЩУ КНС 1.1, ЩУ КНС1.3, ЩУ КНС2.1, ЩУ КНС2.2 обслуживает собственник сетей. Общие узлы учета эл. энергии обслуживает Управляющая компания. Отходящие проводники от нижних клемм вводного автомата и внутреннюю электропроводку обслуживает Заказчик, а также индивидуальные приборы учета обслуживает Заказчик.

3.4.3. по системе холодного водоснабжения – граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности является вводная запорная арматура Ø32 мм на входе перед узлом учета водоснабжения. Подземные трубопровод и запорная арматура, общие узлы учета водопотребления, камеры переключения водоснабжения до вводной запорной арматуры Ø32 мм обслуживает собственник сетей. Индивидуальный узел учета холодного водоснабжения и трубопровод с установкой санитарно-технических приборов обслуживает Заказчик.

3.4.4. по системе водоотведения – Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности является канализационная прочистка К1 Ø110 мм на вводе трубопровода в помещения Заказчика. Ж/бетонные колодцы, трубопроводы, канализационные насосные станции КНС 1.1, КНС1.3 обслуживает собственник сетей. Внутреннюю систему водоотведения в помещения собственника с установкой санитарно-технических приборов обслуживает Заказчик.

3.4.5. по системе противопожарной защиты: обслуживание датчиков противопожарной защиты обслуживает Заказчик.

3.4.6. по системе газоснабжения Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности является первая запорная арматура КТЗ Ø25 мм на входе в квартиру перед узлом учета. Подземный газопровод обслуживает собственник сетей, газопровод по фасадам здания, ШРП-НОРД-FEXS, газопровод Ø 130 мм внутри помещения обслуживает Специализированная организация. Система газоснабжения, находящая внутри помещения, газовой котел Viessmann Vitopend 100 W, плита газовая «Дарина», система автоматического контроля загазованности САКЗ-МК-1-1 обслуживается Заказчиком.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. **Исполнитель обязан:**

4.1.1. Принять полномочия по организации управления и содержания жилого дома и инфраструктуры, предусмотренные в п.3.1. настоящего Договора:

а. Обеспечить выбор Обслуживающих организаций, а также заключение с ними договоров. Представлять интересы Заказчика в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением настоящего Договора.

б. Обеспечить выбор Ресурсоснабжающих организаций, а также заключение с ними договоров. Представлять интересы Заказчика перед Ресурсоснабжающими организациями по вопросам, связанным с выполнением настоящего Договора, если иное не утверждено общим собранием собственников.

в. Осуществлять контроль исполнения договорных обязательств Ресурсоснабжающими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям коммунальных услуг, если иное не утверждено общим собранием собственников.

г. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту Общего имущества и инфраструктуры в соответствии с Перечнем работ и услуг, по содержанию и ремонту общего имущества в жилом доме (Приложение № 3, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора), а также вносить изменения в указанный Перечень при изменении видов работ и услуг или их периодичности.

д. В случае принятия общим собранием собственников помещений в жилом доме соответствующего решения – выполнять работы по капитальному ремонту самостоятельно либо путем заключения договоров с подрядными организациями.

е. Осуществлять контроль исполнения договорных обязательств Обслуживающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления услуг.

ж. Принимать выполненные работы и оказанные услуги по заключенным договорам.

з. Начислять, осуществлять сбор и перерасчет платежей со всех собственников помещений в жилом доме за предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и ремонту общего имущества и инфраструктуры.

и. Установления и фиксирования факта неисполнения или ненадлежащего исполнения Ресурсоснабжающими и иными организациями договорных обязательств, участия в составлении соответствующих актов.

4.1.2. Организовать предоставление Заказчику коммунальных услуг, возможность оплаты Заказчиком коммунальных услуг, включающих в себя холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, если иное не утверждено общим собранием собственников, путем:

а. Заключение агентских договоров с Ресурсоснабжающими организациями;

б. Расчета Исполнителем суммы оплаты, которую необходимо произвести Заказчику за коммунальные услуги, а также аккумуляции денежных средств собственников (правообладателей и иных плательщиков) на расчетном счете Исполнителя и перечисления организациям – поставщикам коммунальных услуг на основании Договоров, заключенных между Исполнителем и Ресурсоснабжающими организациями;

в. Контроля и требования исполнения Договорных обязательств Ресурсоснабжающими организациями;

4.1.3. Устанавливать и фиксировать факты причинения вреда Общему имуществу жилого дома и инфраструктуры с составлением соответствующих актов и требовать устранения причиненных убытков в претензионном и судебном порядке

4.1.4. Вносить предложения на общее собрание собственников помещений о порядке дополнительного финансирования при недостатке средств на проведение работ по текущему ремонту. Исполнитель выполняет работы по текущему ремонту в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества и инфраструктуры Исполнитель определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на информационном стенде. Исполнитель не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества и инфраструктуры, если собственники не провели общее собрание о проведении ремонта с указанием источника финансирования, либо если собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств, либо если необходимые денежные средства не поступили на счет Исполнителя по другим причинам, не зависящим от Исполнителя.

4.1.5. При наличии предписания органов, осуществляющих государственный жилищный надзор, пожарный надзор, иных надзирающих и контролирующих государственных органов, Исполнитель имеет право провести необходимые ремонтные работы, указанные в предписании, без проведения общего собрания собственников помещений.

4.1.6. Осуществлять проверку технического состояния Общего имущества жилого дома и инфраструктуры.

4.1.7. Принять и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на жилой дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.1.8. Принять от Заказчика и хранить копии правоустанавливающих документов на помещение, а также документов, устанавливающих личность Заказчика или документов, являющихся основанием для проживания в помещении третьих лиц, в соответствии с ФЗ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

4.1.9. Принимать и рассматривать обращения, жалобы Потребителей на действия (бездействие) Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций.

4.1.10. Рассматривать обращения Заказчика по вопросам управления жилым домом в сроки, предусмотренные нормативными актами РФ.

4.1.11. Вести и хранить техническую, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

4.1.12. Выполнять иные функции в соответствии с решениями общего собрания собственников жилого дома.

4.1.13. Оказывать дополнительные платные услуги, либо на добровольной основе – при обращении конкретного Заказчика, либо централизованно, при условии, что оказание такой централизованной услуги было одобрено общим собранием собственников жилого дома.

4.1.14. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора и расчета платежей Заказчикам за содержание, Текущий и Капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств.

4.1.15. Добросовестно действовать в интересах Заказчика, в рамках полномочий, предоставленных Исполнителю по настоящему Договору.

4.1.16. При изменении размеров тарифов на содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома и инфраструктуры, коммунальные и прочие услуги заблаговременно информировать Заказчика путем размещения соответствующего сообщения на информационном стенде.

#### 4.2. Исполнитель вправе:

4.2.1. Выполнять работы и услуги по содержанию, ремонту общего имущества и инфраструктуры самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц (сторонних организаций). При этом Исполнитель несет всю ответственность за выполнение третьими лицами условий заключенных договоров.

4.2.2. Требовать от Заказчика своевременного внесения платы за оказываемые по настоящему Договору услуги.

4.2.3. В случае образования задолженности Заказчика по настоящему Договору в сумме, превышающей двухмесячную сумму начислений по настоящему Договору, производить ограничение в предоставлении услуг, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.4. Проводить начисление, сбор и расчет платежей Заказчика за содержание и ремонт общего имущества и инфраструктуры, прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц, не обращая в прибыль Исполнителя, в рамках организации оплаты услуг Заказчиком, принимать от Заказчика и иных собственников (правообладателей) помещений в жилом доме денежные средства, предназначенные для оплаты услуг организациям, предоставляющим услуги в отношении общего имущества жилого дома и инфраструктуры. Аккумулировать принятые в рамках организации оплаты услуг в отношении общего имущества жилого дома средства Заказчика и собственников,

и перечислять данные денежные средства организациям, оказывающим соответствующие услуги. За осуществление данной услуги Заказчик оплачивает Исполнителю вознаграждение в размере, указанном в Приложении № 5.

4.2.5. Проводить начисление, сбор и расчет платежей Заказчика за коммунальные услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц, не обращая в прибыль Исполнителя, в рамках организации оплаты коммунальных услуг Заказчиком, принимать от Заказчика и иных собственников (правообладателей) помещений в жилом доме денежные средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг организациям – поставщикам коммунальных услуг (Ресурсоснабжающим организациям). Аккумулировать принятые в рамках организации оплаты коммунальных услуг средства Заказчика и собственников, и перечислять данные денежные средства Ресурсоснабжающим организациям. За осуществление данной услуги Заказчик оплачивает Исполнителю вознаграждение в размере, указанном в Приложении № 5, если иное не утверждено общим собранием собственников.

4.2.6. Осуществлять действия, направленные на обеспечение своевременного внесения Заказчиком, равно как и остальными собственниками (правообладателями), средств за коммунальные услуги, предоставляемые в помещения жилого дома, и перечисления организациям-поставщикам коммунальных услуг Исполнителем средств за коммунальные услуги, если иное не утверждено общим собранием собственников.

4.2.7. Производить ограничение и/или приостановление в предоставлении коммунальных услуг в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.

4.2.8. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям индивидуальных приборов учета.

4.2.9. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в жилом доме.

4.2.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, Общего имущества, инфраструктуры, а также об использовании их не по назначению, требовать приведение в первоначальное состояние в судебном порядке.

4.2.11. Совершать другие юридически значимые и иные действия, связанные с выполнением настоящего Договора, не противоречащих действующему законодательству РФ.

4.2.12. Принимать меры по взысканию задолженности в том числе в судебном порядке с Заказчика по оплате за предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и ремонту общего имущества в жилом доме и инфраструктуры в соответствии с действующим законодательством РФ, а также оплате иных услуг, в том числе целевых взносов, одобренных решениями общих собраний собственников.

4.2.13. Принимать меры по взысканию задолженности с Заказчика по оплате коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.14. Представлять интересы Заказчика по защите прав, связанных с обеспечением его коммунальными и прочими услугами, обслуживанием общего имущества.

4.2.15. Инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Заказчиком при условии, что необходимость таких инвестиций была одобрена общим собранием собственников помещений в жилом доме.

#### 4.3. **Заказчик обязан:**

4.3.1. Вносить на расчетный счет Исполнителя плату за услуги, оказываемые по настоящему договору, в порядке, установленном Разделом 5 Договора.

4.3.2. Производить оплату необходимых разовых целевых сборов при условии, что необходимость таковых была одобрена общим собранием собственников помещений в жилом доме.

4.3.3. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, установленных как в помещениях собственника, так и за его пределами, и предоставлять информацию о показаниях Исполнителю в срок не позднее 25 (Двадцать пятого) числа текущего расчетного месяца, если иное не установлено действующим законодательством.

4.3.4. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную поверку) индивидуальных приборов учета коммунальных услуг. При эксплуатации индивидуальных приборов учета свыше срока очередной поверки расчет объема потребленного коммунального ресурса производится без учета показаний приборов учета в порядке, предусмотренном п. 5.2 настоящего Договора.

4.3.5. При замене индивидуального прибора учета Заказчик обязан уведомить об этом Исполнителя и вызвать представителя Исполнителя для оформления Акта ввода прибора учета в эксплуатацию.

4.3.6. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору не менее 3-х лет с момента их совершения.

4.3.7. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

4.3.8. Бережно относиться к Общему имуществу, инфраструктуре и объектам благоустройства территории.

4.3.9. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Заказчику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к Общему имуществу и инфраструктуре.

4.3.10. В случае повреждения Общего имущества, инфраструктуры и элементов благоустройства по вине Заказчика, последний обязан возместить причиненный ущерб на основании Акта, составленного представителями Исполнителя и Заказчиком (представителем Заказчика), и/или данных, полученных через систему видеонаблюдения.

4.3.11. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила эксплуатации и содержания общего и индивидуального имущества владельцев помещений в жилом доме блокированной застройки и другая полезная информация, а также правила пользования и содержания Общего имущества Заказчиков в жилом доме и инфраструктуре. В том числе: соблюдать чистоту и порядок на территории инфраструктуры, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не оставлять бытовой и строительный мусор на территории жилого дома и на земельном участке Комплекса, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод, не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, в т.ч. строительных, засоряющих канализацию. В случае засорения канализационной системы строительным, бытовым или иным мусором Заказчик несет ответственность за причинение вреда третьим лицам, а Исполнитель освобождается от ответственности.

4.3.12. Соблюдать тишину и не причинять беспокойство проживающим в других помещениях лицам в ночное время в

выходные дни с 23.00 до 10.00 и в ночное время в будние дни с 23.00 до 07.00. При производстве ремонтных, строительных и иных хозяйственных работ, влекущих нарушение тишины и покоя с 13 до 15 часов в любой день, строительные работы с повышенным уровнем шума проводить только в период с 9.00 до 19.00 в будние дни.

4.3.13. В соответствии с п. 5.8.7. Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" необходимо соблюдать настоящие правила пользования водопроводом и канализацией:

- а) содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;
- б) не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- в) не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- г) не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;
- д) не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного потока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
- е) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- ж) немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
- з) оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;
- и) оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- к) для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;
- л) при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

4.3.14. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, после предварительного уведомления об этом Исполнителя и при наличии согласования с органом местного самоуправления в соответствии с действующими нормативными актами и Правилами проживания.

До начала производства выше указанных работ заключить договор на ведение технического надзора за их исполнением с организацией, имеющей соответствующую лицензию, предоставить исполнителю копии проектов с соответствующим разрешением органа местного самоуправления (для ознакомления, согласования и создания архива перепланировок помещений дома).

Производство указанных выше работ может осуществляться в период, установленный действующими нормативными актами по Ленинградской области.

Проводить установку на фасадах дома рекламных объявлений, рекламных щитов и/или конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ-трансляции, систем связи, охранных систем, внешних жалюзи и других систем, и приспособлений, связанных с изменением внешнего облика фасада многоквартирного дома только после получения соответствующего письменного согласования с Исполнителем в соответствии с Правилами проживания.

Остекление или изменение конструкций остекления балконов запрещается.

4.3.15. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

4.3.16. Не курить и не распивать спиртных напитков в местах общего пользования и на территории инфраструктуры.

4.3.17. Не парковать автотранспортные средства на следующих прилегающих территориях – на газонах, проездах, детских площадках, не отведенных местах и т.п.

4.3.18. В соответствии с Правилами проживания не выгуливать домашних животных на прилегающих газонах, детских площадках. Выводить (проводить) собак, начиная от дверей своей квартиры за пределы территории, прилегающих газонов, площадок только на коротком поводке и в наморднике. Допускается выводить (проводить) собак декоративных пород без намордников.

4.3.19. Сообщать Исполнителю о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества и инфраструктуры, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

4.3.20. Своевременно предоставлять Исполнителю сведения о количестве граждан, проживающих в помещении (помещениях) совместно с Заказчиком, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих.

4.3.21. В согласованное время допускать в помещение должностных лиц Исполнителя, а также предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электроснабжения, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

4.3.22. В период действия настоящего Договора не передавать предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора права другим Исполнителям.

4.3.23. После государственной регистрации права собственности на помещение в течение 10 дней представить Исполнителю копии правоустанавливающих документов (договоров, актов – при их наличии) и выписки из ЕГРН, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав.

4.3.24. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

4.3.25. При прекращении права собственности на помещение Заказчик обязан письменно уведомить об этом Исполнителя.

4.3.26. В целях исполнения настоящего Договора Заказчик дает свое согласие Исполнителю на обработку своих персональных данных в соответствии с ФЗ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных». Уведомлять Исполнителя о смене Собственника в случае приобретения права собственности на помещение, изменении доли в общем имуществе собственников помещений в жилом доме в пятидневный срок с момента регистрации указанной

сделки, а также об изменении количества зарегистрированных (проживающих) лиц в занимаемом жилом помещении, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в наем (поднаем).

4.3.27. Информировать Исполнителя о возможных способах связи с ним или иными указанными Заказчиком лицами в целях исполнения договора, а также на случай возникновения аварийной ситуации в его отсутствие. В противном случае при возникновении аварийной ситуации в помещении Заказчика, грозящей повреждением имущества других Заказчиков, причинением вреда жизни или здоровью (при отсутствии в момент аварии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания собственника, либо нанимателя или арендатора помещения, где произошла авария, либо куда требуется доступ для устранения аварии), Исполнитель обязан ликвидировать ее всеми возможными средствами и способами, вплоть до вскрытия помещения с привлечением службы МЧС и участкового уполномоченного полиции и в присутствии понятых.

4.3.28. Соблюдать Правила проживания в Комплексе «Невская усадьба».

4.4. **Заказчик вправе:**

4.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.

4.4.2. Требовать от Исполнителя исполнения принятых им полномочий и взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

4.4.3. Получать от ответственных лиц Исполнителя информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, и проверять объемы, качество и периодичность оказанных услуг и (или) выполненных работ.

4.4.4. Требовать в установленном законом порядке от Исполнителя перерасчета размера платы за услуги по настоящему Договору, в случае несоответствия предоставляемых услуг перечню, составу и периодичности на основании предъявления документов, подтверждающих несоответствие выполненных работ и оказанных услуг.

4.5. **Заказчик не вправе:**

4.5.1. Проводить работы по переоборудованию инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу и инфраструктуре, а также иного Общего имущества, без согласования такого переоборудования в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, настоящим Договором и Правилами проживания.

4.5.2. Каким-либо образом изменять имеющиеся схемы учета и предоставления коммунальных услуг, без согласования таких изменений в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, настоящим Договором и Правилами проживания.

4.5.3. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормам, не имеющие технических паспортов и сертификатов.

## **5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ, РЕМОНТ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ**

5.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества жилого дома и инфраструктуры для Заказчика устанавливается в размере, обеспечивающем содержание Общего имущества в жилом доме и инфраструктуры в соответствии с требованием законодательства РФ и исходя из размеров платы, установленных действующим законодательством, и необходимых затрат, подлежит обязательной ежегодной индексации, ежегодный порядок изменений размеров платы по выше указанным основаниям не требует дополнительного утверждения общим собранием.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ определяется исходя из объема потребленных коммунальных услуг по показаниям приборов учета, а в отдельных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ – исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса либо исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных на территории Ленинградской области.

5.3. Порядок определения цены договора, размер платы и виды предоставляемых работ (услуг) корректируются в следующих случаях:

- при изменении тарифов организациями, поставляющими коммунальные ресурсы на территории Ленинградской области, а также организациями, оказывающими иные услуги собственникам помещений в жилом доме,
  - в случаях увеличения тарифов на услуги в соответствии с нормативными актами Ленинградской области,
  - в связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги на рынке Ленинградской области, ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ. Повышение размера платы по указанным основаниям не должно превышать роста индекса потребительских цен в Ленинградской области за предыдущий год, официально подтвержденного подразделением Росстата,
  - в соответствии с изменением нормативно-правовых актов РФ и Ленинградской области, а также документов по изменению минимального размера оплаты труда по РФ и Ленинградской области,
  - в связи с появлением нового общего имущества жилого дома и инфраструктуры.
- Повышение размера платы на основаниях, не связанных с нормативно-правовыми актами, производится не более 1 раза в год.

5.4. По истечении года с даты последнего установления решением предыдущего собрания собственников цен (тарифов, размеров платы) на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в жилом доме и инфраструктуры цены (тарифы, размеры платы) за указанные виды работ и услуг ежегодно устанавливаются методом индексирования данных цен (тарифов, размеров платы) в соответствии с изменением (увеличением) индекса потребительских цен (уровень инфляции) в Ленинградской области за предыдущий год, официально подтвержденного подразделением Росстата (Петростат), при этом ежегодное оформление решениями общих собраний собственниками изменений данных цен (тарифов, размеров платы) не осуществляется.

5.5. Заказчик ежемесячно, до **15 (пятнадцатого) числа месяца**, следующего за истекшим, вносит на расчетный

счет Исполнителя плату за услуги, оказываемые по настоящему договору.

5.6. Плата за услуги, оказываемые по настоящему договору, вносится Заказчиком на основании платежных документов, предоставляемых Исполнителем **не позднее 5 (пятого) числа месяца**, следующего за истекшим.

5.7. Работы и услуги по настоящему Договору считаются выполненными и оказанными Исполнителем в полном объеме и принятыми Заказчиком, если **до 10 (десятого) числа месяца**, следующего за месяцем оказания услуг, от Заказчика не поступило письменных возражений в адрес Исполнителя.

5.8. За несвоевременное и/или не полное внесение платы за услуги, оказываемые по настоящему договору, и коммунальные услуги Заказчик обязан уплатить Исполнителю пени в соответствии с действующим Жилищным законодательством. Штрафы и пени указываются в платежном документе отдельной строкой.

5.9. Отсутствие выставленных платежных документов в срок не является основанием для отказа Заказчиком от оплаты по настоящему Договору. Заказчик обязан самостоятельно обратиться к Исполнителю с требованием о предоставлении платежных документов, который должен быть немедленно представлен Заказчику для оплаты.

5.10. Неиспользование Заказчиком (правообладателями и иными плательщиками) помещения не является основанием невнесения платы за услуги, оказываемые по настоящему договору, и коммунальные услуги.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Исполнитель не несет ответственности по обязательствам Ресурсоснабжающих организаций в случае не предоставления или неоказания ими коммунальных услуг надлежащего качества.

6.3. При отсутствии соответствующих согласований Заказчик за самовольное изменение внешнего вида фасада жилого дома, в том числе несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде, а также за самовольную перепланировку и переоборудование помещения, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ, обязан привести в первоначальное состояние.

6.4. В случае наложения на Исполнителя административного штрафа или применение иных мер ответственности за нарушение правил изменения внешнего вида фасада жилого дома, правил пожарной безопасности, несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных устройств, а также перепланировку мест общего пользования Заказчик, виновный в нарушении, полностью компенсирует Исполнителю суммы, уплаченные им в качестве штрафных санкций, а также затраты Исполнителя на приведение общего имущества жилого дома и инфраструктуры в исходное состояние.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания протокола общего собрания, на котором утверждена форма настоящего договора, действует в течение 5 (пяти) лет и считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если не менее чем за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении, при этом такое заявление со стороны Заказчика должно быть подтверждено решением общего собрания собственников в жилом доме, оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Полномочия по содержанию и управлению жилым домом передаются Заказчиком и принимаются Исполнителем с момента вступления в силу настоящего Договора. Действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон и после государственной регистрации Заказчиком своего права собственности на помещение.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

7.4. Расторжение настоящего договора не освобождает Заказчика от обязанности оплатить работы Исполнителя по оказанию ему жилищно-коммунальных и иных услуг, выполненных до расторжения настоящего договора.

7.5. Исполнитель в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления жилым домом обязан передать техническую документацию на жилой дом и иные связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

## **8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

8.1. Все споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда по месту нахождения Исполнителя.

## **9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Все устные договоренности Сторон при подписании настоящего Договора теряют силу.

9.2. Стороны пришли к соглашению об использовании Исполнителем факсимильного воспроизведения подписи лица, уполномоченного подписывать настоящий Договор.

9.3. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный, либо иной ущерб.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

## 10. ПРИЛОЖЕНИЯ

- 10.1. Приложение № 1 – Термины и определения.
- 10.2. Приложение № 2 – Состав общего имущества жилого дома блокированной застройки.
- 10.3. Приложение № 3 – Перечень работ и услуг, по содержанию и ремонту общего имущества в жилом доме блокированной застройки.
- 10.4. Приложение № 4 – Виды и периодичность выполнения работ по санитарной уборке общего имущества и инфраструктуры.
- 10.5. Приложение № 5 – Тарифы на содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома блокированной застройки и инфраструктуры.
- 10.6. Приложение № 6 - Согласие на обработку персональных данных.
- 10.7. Приложение № 7 - Правила проживания в Комплексе «Невская усадьба».

## 11. РЕКВИЗИТЫ, АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

### Исполнитель:

**ООО «КЛАБО»**

Юридический адрес: 193149, Ленинградская обл.,

Всеволожский р-н, Свердловское г.п., Деревня

Новосаратовка, д. 320, офис 1

ИНН 4703182721 КПП 470301001

ОГРН 1214700006180

Банковские реквизиты:

Р/с 40702810232310002598

ФИЛИАЛ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ"

АО "АЛЬФА-БАНК"

К/с 3010181060000000786 БИК 044030786

e-mail: office@clabo.ru

Тел.: (812) 363-16-23

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ В.В. Халилов

### Заказчик:

Фамилия \_\_\_\_\_

Имя \_\_\_\_\_

Отчество \_\_\_\_\_

Дата и место рождения \_\_\_\_\_

Паспорт \_\_\_\_\_

Кем выдан \_\_\_\_\_

Дата выдачи \_\_\_\_\_

Код подразделения \_\_\_\_\_

Адрес регистрации \_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

### **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**Помещение** – часть жилого дома (жилая или нежилая), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

**Общее имущество** – имущество, находящееся в общей долевой собственности Заказчиков жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением.

В состав Общего имущества входят крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции жилого дома, электрическое, и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен жилой дом и иные, входящие в состав такого дома объекты.

**Дом блокированной застройки** - жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

**Заказчик** – Собственник жилого и/или нежилого помещения в жилом доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в жилом доме.

**Потребитель** – Заказчик и/или наниматель помещения, у которого имеются отвечающие установленным техническим требованиям энергопринимающие устройства, присоединенные к сетям Ресурсоснабжающей организации, и другое необходимое оборудование.

**Исполнитель** – управляющая организация, на которую возложена обязанность по обслуживанию и содержанию общего имущества в жилом доме и инфраструктуры, предоставлению Заказчику (Потребителю) коммунальных услуг.

**Коммунальные услуги** – предоставляемые потребителям услуги холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения.

**Содержание** – содержание Общего имущества и инфраструктуры, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями и нормами действующего законодательства РФ.

**Текущий ремонт** – ремонт Общего имущества в жилом доме, коммуникаций, технических устройств инфраструктуры, территории инфраструктуры в соответствии с требованиями и нормами действующего законодательства РФ.

**Капитальный ремонт** – ремонт Общего имущества и инфраструктуры с целью восстановления его ресурса при необходимости с заменой конструктивных элементов и систем инженерного оборудования; а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

**Плата за содержание и ремонт общего имущества и инфраструктуры** – платеж, взимаемый с Заказчика за исполнение обязательств, предусмотренных п.3.1. настоящего Договора, по управлению жилым домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества и инфраструктуры. В случае принятия Заказчиками решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого Заказчика, в плату за содержание и ремонт общего имущества и инфраструктуры дополнительно включается статья – «оплата за Капитальный ремонт».

**Плата за коммунальные услуги** – платеж, взимаемый с Заказчика за потребленные коммунальные услуги, определенный исходя из показаний приборов учета, установленных как в помещениях Заказчика, так и за его пределами, а при их отсутствии исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса либо исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг.

**Плата за помещение** – плата, включающая в себя:

- плату за содержание и ремонт общего имущества жилого дома;
- плату за содержание и пользование инфраструктурой;
- плату за коммунальные услуги.

**Доля участия** – доля Заказчика в праве общей собственности на общее имущество в жилом доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Заказчиков. Доля участия Заказчика рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Заказчику помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений в жилом доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу.

**Управление жилым домом** – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение Содержания, Текущего и Капитального ремонта и организацию обеспечения Потребителей коммунальными и прочими услугами в интересах Заказчиков помещений.

**Ресурсоснабжающие организации** – организации, предоставляющие коммунальные услуги Потребителям.

**Обслуживающие организации** – организации, выполняющие и оказывающие работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома и инфраструктуры.

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины и определения применимы ко всему Договору.

**Исполнитель:**  
Генеральный директор

**Заказчик:**

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**  
**жилого дома блокированной застройки**

по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение,  
д. Новосаратовка, Мариинский проезд, д. 54А

№№ п/п	Наименование	№ помещения по справке ПИБ
1	Фундамент	В соответствии с проектом
2	Отмостка	В соответствии с проектом
3	Стены	В соответствии с проектом
4	Отделка фасада	В соответствии с проектом
5	Козырьки	В соответствии с проектом
6	Кровля	В соответствии с проектом
7	Водоотводящие устройства	В соответствии с проектом
8	Внешняя система газоснабжения до границ эксплуатационной ответственности в помещениях со	В соответствии с проектом
9	Электрощитовая (ГРЩ) с установленным оборудованием	В соответствии с проектом

**Исполнитель:**  
Генеральный директор

**Заказчик:**

\_\_\_\_\_ В.В. Халилов

**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту  
общего имущества в жилом доме блокированной застройки**

**по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение,  
д. Новосаратовка, Мариинский проезд, д. 54А**

№№ п/п	Виды работ и услуг	Периодичность
1.1.	<b>Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов, отмостки:</b>	
1.1.1.	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений	2 раза в год
1.1.2.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; - при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций	2 раза в год
1.1.3.	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности	2 раза в год
1.2.	<b>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен жилого дома:</b>	
1.3.1.	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств	2 раза в год
1.3.2.	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупногабаритных блоков	2 раза в год
1.3.3.	Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями	2 раза в год
1.3.4.	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение	при необходимости
2.1.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш:</b>	
2.1.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год
2.1.2.	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	2 раза в год
2.1.3.	Выявление деформации и повреждений водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	2 раза в год
2.1.4.	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	постоянно в зимний период
2.1.5.	Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	1 раз в год
2.1.6.	Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	1 раз в год
2.1.7.	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
3.1.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крылец:</b>	
3.1.1.	Выявление деформации и повреждений, выбоин и сколов в ступенях	1 раз в месяц
3.1.2.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
3.1.3.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания козырьков:</b>	
3.1.4.	Выявление деформации и повреждений, выбоин и сколов в ступенях	1 раз в месяц

3.1.5.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
<b>4.1.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов:</b>	
4.1.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	2 раза в год
4.1.2.	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах и козырьках	2 раза в год
4.1.3.	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и козырьков над входами	2 раза в год
<b>5.1.</b>	<b>Работы по содержанию земельного участка, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации дома (далее - территория), в холодный период года</b>	
5.1.1.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	через 3 часа после окончания снегопада в рабочее время
5.1.2.	Сдвигание свежевывпавшего снега и очистка территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см	через 3 часа после окончания снегопада в рабочее время
5.1.3.	Очистка территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	5 раз в неделю
5.1.4.	Очистка территории от наледи и льда	при необходимости
5.1.5.	Очистка от мусора урн, уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю
5.1.6.	Уборка крыльца и площадки перед входом в дом	5 раз в неделю
<b>6.1</b>	<b>Работы по содержанию территории в теплый период года</b>	
6.1.1	Подметание и уборка территории	5 раз в неделю
6.1.2	Очистка от мусора и промывка урн, и уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю
6.1.3.	Уборка и выкашивание газонов	По мере необходимости, не реже чем 2 раза за сезон
6.1.4.	Уборка крыльца и площадки перед входом в дом	5 раз в неделю
<b>7.1.</b>	<b>Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов</b>	
7.1.1.	Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов.	постоянно
<b>8.1.</b>	<b>Работы по обеспечению требований пожарной безопасности</b>	
8.1.1.	Осмотры и обеспечение работоспособности пожарных гидрантов	1 раз в год
<b>9.1.</b>	<b>Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками, выполнения заявок населения.</b>	постоянно

Исполнитель:  
Генеральный директор

Заказчик:

\_\_\_\_\_ В.В. Халилов

**Виды и периодичность выполнения работ  
по санитарной уборке общего имущества и инфраструктуры в жилом доме блокированной застройки  
по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение,  
д. Новосаратовка, Мариинский проезд, д. 54А**

№№		
<b>1.</b>	<b>Холодный сезон (октябрь-март)</b>	
1.1.	Подметание свежеснегавпавшего снега глубиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада (в рабочее время)
1.2.	Сдвигание свежеснегавпавшего снега глубиной более 5 см)	Через 3 часа после окончания снегопада(в рабочее время)
1.3.	Очистка территории от снега наносного происхождения	5 раз в неделю
1.4.	Очистка территории от наледи и льда	при необходимости
1.5.	Подметание территории в дни без снега	1 раз в 2 суток (в рабочее время)
1.6.	Посыпка улично-дорожной сети противогололедными материалами	1 раз в сутки во время гололеда (в рабочее время)
1.7.	Очистка урн, расположенных на землях инфраструктуры	5 раз в неделю
1.8.	Уборка крыльца и площадки перед входом в дом	5 раз в неделю
<b>2.</b>	<b>Тёплый сезон (апрель-сентябрь)</b>	
2.1.	Подметание и уборка территории инфраструктуры	5 раз в неделю
2.2.	Очистка урн, расположенных на землях инфраструктуры	5 раз в неделю
2.3.	Уборка и выкашивание газонов	По мере необходимости, не реже чем 2 раза за сезон
<b>3.</b>	<b>Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов</b>	
3.1.	Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов	5 раз в неделю

**Исполнитель:**  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_ В.В. Халилов

**Заказчик:**

\_\_\_\_\_

**ТАРИФЫ**

**на содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома блокированной застройки и инфраструктуры**

по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, д. Новосаратовка, Мариинский проезд, д. 54А, и инфраструктуры:

№ п/п	Наименование услуги	Тариф, руб./кв.м
Эксплуатационные услуги		
1.	Управление домом, в том числе вознаграждение за организацию предоставления и оплаты коммунальных услуг	10,96
2.	Содержание общего имущества (в том числе технические осмотры, подготовка дома к сезонной эксплуатации, вывоз снега, спецработы)	16,92
3.	Текущий ремонт общего имущества	4,14
4.	Эксплуатация коллективных приборов учета	0,60
5.	Содержание и текущий ремонт систем газоснабжения	согласно договору со специализированной организацией
6.	Диспетчеризация	2,62
7.	Содержание инфраструктуры	23,50
8.	Эл. энергия в целях содержания территории общего имущества	устанавливается поставщиками услуг
9.	Водоснабжение в целях содержания территории инфраструктуры	устанавливается поставщиками услуг
10.	Охрана	8,24
11.	Обслуживание радиотрансляционной сети («Радио»)	устанавливается поставщиками услуг
Коммунальные услуги		
12.	Холодное водоснабжение	устанавливается поставщиками услуг
13.	Водоотведение	устанавливается поставщиками услуг
14.	Электроэнергия (день/ночь)	устанавливается поставщиками услуг
15.	Обращение с ТКО	816,96

Размеры платы меняются в случаях, предусмотренных в п. 5.3. договора управления, содержания и ремонта общего имущества жилого дома блокированной застройки и инфраструктурой.

**Исполнитель:**  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_ В.В. Халилов

**Заказчик:**

\_\_\_\_\_

**СОГЛАСИЕ**  
на обработку персональных данных

В целях соблюдения Федерального закона РФ № 152-ФЗ от 27 июля 2006 г. «О персональных данных», владелец(цы) помещения (жилого помещения) подтверждаю(т) свое согласие на обработку ООО «КЛАБО» (далее – УК) ниже перечисленных персональных данных для: 1) осуществления паспортно-регистрационного обслуживания; 2) выполнения своих обязательств по Договору оказания услуг по управлению и эксплуатации жилого дома блокированной застройки, предоставлению коммунальных и иных услуг, в том числе осуществления взаиморасчетов, а также с целью предоставления субсидий и компенсаций расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Персональные данные владельцев, членов их семьи и иных лиц включают: фамилию, имя, отчество, дата и место рождения, гражданство, пол, данные документа, удостоверяющего личность, адрес места жительства и места пребывания, данные о членах семьи, данные о документах, дающих право владения помещением (жилым помещением) и/или проживания в жилом помещении владельца(ев), членов его семьи и иных лиц (выписка из ЕГРП о государственной регистрации права, акт приема-передачи, договор найма, аренды, безвозмездного пользования и др.), контактные телефоны, адрес электронной почты (при наличии), сведения о жилом помещении, сведения о начислениях и оплатах по услугам, сведения о количестве проживающих и собственниках жилого помещения, сведения о компенсациях и субсидиях.

Согласие на обработку персональных данных дано свободно, волей и в интересе владельца и членов его семьи. Для подтверждения достоверности персональных данных в течение 3 дней с момента подписания Договора управления, содержания и ремонта общего имущества жилого дома блокированной застройки и инфраструктурой владелец обязуется предоставить в УК копии подтверждающих документов. Владелец, члены его семьи предоставляют УК право осуществлять все действия (операции) с персональными данными, согласно ст. 3 ФЗ РФ от 27 июля 2006 г. N152-ФЗ «О персональных данных»: включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, в соответствии с законодательством РФ. УК вправе обрабатывать персональные данные посредством включения их в списки и внесения в электронные базы данных УК как с использованием средств автоматизации (ввод данных для начисления платы, проведение начислений, использования персональных данных при приеме платежей), так и без использования таких средств (подготовка платежных документов), а также органов миграционного учета, правоохранительных и иных государственных органов. УК имеет право во исполнение своих обязательств по Договору передавать персональные данные в органы миграционного учета и иные государственные (в т.ч. правоохранительные) органы, получать от указанных органов необходимые данные, при этом УК обязуется обеспечивать безопасность персональных данных при их обработке и предотвращать их разглашение. Распространение (передача) персональных данных может производиться между УК в целях осуществления деятельности согласно уставу, приёма и передачи в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан по месту пребывания и по месту жительства, осуществление договорных отношений, управления комплексом недвижимого имущества и обеспечение его эксплуатации; оказание услуг в сфере ЖКУ.

Настоящее согласие действует в течение срока действия Договора управления, содержания и ремонта общего имущества жилого дома блокированной застройки и инфраструктурой, с возможностью его пролонгации на условиях, предусмотренных данным договором, но менее срока владения помещением.

Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано путем направления письменных заявлений по адресу: ООО «КЛАБО» Ленинградская область, Всеволожский район, д. Новосаратовка, центральное отделение, д. 302, оф. 1.

Дата: «\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 г.

Владелец(цы) (подпись, Ф.И.О.):

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

## **ПРАВИЛА** **проживания в Комплексе «Невская усадьба»**

### **Термины и основные понятия**

**Комплекс «Невская усадьба»** (далее – **Комплекс**) - комплекс жилых и нежилых зданий и сооружений малоэтажной застройки (объекты недвижимости), расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, д. Новосаратовка, на земельных участках с кадастровыми номерами: 47:07:0605001:439, 47:07:0605001:437, 47:07:0605001:440, 47:07:0605001:441, 47:07:0605001:442, 47:07:0605001:436, 47:07:0605001:434, 47:07:0605001:435, 47:07:0605001:444, 47:07:0605001:438, 47:07:0605001:432, 47:07:0605001:433, 47:07:0605001:443, 47:07:0605001:431.

**Имущество общего пользования жилого дома (ИОП)** – фундамент, отмостка, стены, отделка фасада, козырьки, балконы, крыльцо, кровля, водоотводящие устройства, газовое оборудование.

**Помещение** – принадлежащее собственнику на праве частной собственности жилое или нежилое помещение в здании на территории Комплекса.

**Инженерные сети** – сети водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, водоотведения, расположенные на территории Комплекса.

**Дом блокированной застройки** - жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

**Земельный участок** – земельный участок, входящий в состав объекта, на котором расположены жилые дома блокированной застройки, транзитные коммуникации, зеленые насаждения и иные объекты инфраструктуры с границами в соответствии с кадастровыми паспортами земельных участков.

**Объекты инфраструктуры** – здания, сооружения и земельные участки на территории Комплекса, в отношении которых разрешен общий доступ собственников квартир на условиях, настоящими Правилами, Договором управления, содержания и ремонта общего имущества жилым домом и инфраструктуры и Приложениями к нему.

**Собственник** – физическое или юридическое лицо, владеющее жилым или нежилым помещением, расположенным на территории Комплекса, на праве собственности.

**Житель** – лицо, непосредственно проживающее на территории объекта, временно или постоянно.

**Правила проживания** - официальный внутренний документ (локальный нормативный акт), устанавливающий условия, регламентирующие функционирование Комплекса, в интересах всех собственников и направленные на соблюдение требований пожарной и иной безопасности в жилых домах и в Комплексе в целом, соблюдения норм, требований и правил, установленных органами власти и управления в отношении жилых объектов, охрану жизни и здоровья людей, сохранности имущества и обязательные для соблюдения всеми Собственниками и лицами, находящимися на территории Комплекса.

**Лицевой счет** – документ, в котором фиксируются показания приборов учета коммунальных ресурсов, текущие начисления за управление, содержание и ремонт общего имущества жилого дома и инфраструктуры, а также поступившие платежи Собственника. Лицевой счет имеет индивидуальный номер для каждой квартиры (помещения).

### **1. Общие положения**

1.1. Настоящие Правила определяют единый порядок взаимодействия всех собственников, граждан и юридических лиц, пребывающих на территории поселка, направленный на обеспечение общественного порядка и чистоты, содержания домашних животных, поведения на общедоступных территориях, соблюдение требований пожарной и иной безопасности в домах и в Комплексе в целом, норм, требований и правил, установленных органами власти и управления в отношении объектов, охране жизни и здоровья граждан, сохранности имущества, находящегося на территории поселка.

1.2. Положения Правил обязательны для исполнения всеми собственниками жилых и нежилых помещений на территории Поселка, которые несут ответственность за действия (бездействия) членов своей семьи, сотрудников (в случае, если нежилое помещение является офисом), обслуживающего персонала, служащих, временно проживающих лиц, а также посетителей Поселка и сотрудников юридических лиц, приглашенных собственниками.

1.3. Взаимодействие собственников с органами управления, а также между соседями и другими лицами на его территории Комплекса должно осуществляться вежливым, корректным способом, придерживаясь норм поведения гражданского общества, исключая любые проявления грубости и использования ненормативной лексики.

1.4. Собственник/жители обязаны довести требования настоящих Правил до членов своей семьи, своих гостей и своих работников, а также контролировать соблюдение ими требований настоящих Правил.

1.5. Собственники и иные лица, находящиеся на территории Комплекса, несут ответственность за несоблюдение настоящих Правил.

### **2. Внешний вид жилого дома на территории Комплекса**

2.1. Внешний облик жилого дома является общим достоянием всех жителей Комплекса и свидетельствует об уровне благоустройства и качестве условий проживания.

- 2.2. Запрещается изменять внешний вид фасадов жилого дома в том числе, нарушать целостность стен, располагать, изменять или нарушать цветовой и архитектурное оформление зданий (архитектурные детали фасада и малые архитектурные формы (скамейки, вазоны для цветов, и т.д.).
- 2.3. Запрещается размещать на фасадах и кровле системы кондиционирования, спутниковые антенны и любые другие объекты без письменного согласования с Управляющего организацией.
- 2.4. Работы по реставрации, ремонту и покраске фасадов жилых домов и отдельных элементов (водосточные трубы и т.п.) должны производиться согласно данным проектной документации и восстанавливать первоначальный облик здания.
- 2.5. На прилегающих к домам участках не допускается размещать вспомогательные строения, постройки постоянного и временного характера и ограждения/заборы.
- 2.6. На территории земельного участка запрещено копать землю на глубину более 0,5 м, а в местах пролегания газопровода и кабелей – полностью запрещено.
- Запрещается разбивка садов, огородов, а также любое нарушение целостности высаженного на территории Комплекса газона и иных объектов благоустройства (озеленения) без письменного согласования с Управляющего организацией.
- 2.7. Расположенная на входной двери табличка с номером квартиры и табличка с номером и адресом жилого дома, должны поддерживаться в чистоте и исправном виде. Наличие данных табличек необходимо не только для идентификации квартиры и жилого дома сотрудниками диспетчерской службы, гостями Собственника, службами доставки товара на дом, но и требованиями коммунальных организаций, служб гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций, скорой медицинской помощи.
- 2.8. Крыльцо, отмостки, территория Комплекса должны содержаться в чистоте и исправном состоянии, регулярно окрашиваться, ремонтироваться.
- 2.9. Строительство и установка малых архитектурных форм, элементов монументально-декоративного оформления, устройств для оформления мобильного и вертикального озеленения на территории земельного участка жилого дома не допускается без письменного согласования с Управляющего организацией.
- 2.10. Не допускается введение дополнительных цветов, кроме выбранных застройщиком для данного Комплекса, а именно:
- цвет входных дверей должен быть «антик медь»,
  - цвет профилей остекления должен быть «темный дуб».
- 2.11. Категорически запрещается выкидывать мусор, окурки из окон квартир и балконов, а также на территории всего Комплекса.
- 2.12. На территории Комплекса запрещается размещение объявлений, листовок, различных информационных материалов, графических изображений, установка средств размещения информации, не имеющих отношения к жизнедеятельности Комплекса.
- 2.13. Для сохранения единого архитектурного стиля Комплекса, в частности сохранения сложившегося индивидуального облика и обеспечения порядка на общедоступной территории, жители обязуются:
- содержать земельные участки и жилые дома и прилегающие к ним территории в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом состоянии;
  - бережно относиться к устройствам освещения, элементам благоустройства, в том числе зеленым насаждениям.

### **3. Правила проведения ремонтных и отделочных работ**

- 3.1. При выполнении отделочных работ Собственник обязан соблюдать и выполнять требования действующих нормативно-технических документов Российской Федерации, а именно:
- 3.1.1. Здания жилые многоквартирные и общественные: 1.1.1.1. СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (с Изменениями №1-3)».
- 3.1.1.2. СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009 (с Изменениями №1-4)».
- 3.1.1.3. Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 года N354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (с изменениями на 13 июля 2019 года)», статья 34.
- 3.1.2. Силовое электрооборудование и электроосвещение: 1.1.2.1. Правила устройства электроустановок (ПУЭ), 7-ое издание.
- 3.1.2.2. Технические циркуляры Ассоциации «Росэлектромонтаж» 2004-2009. Дополнение к ПУЭ 7-го издания.
- 3.1.2.3. СП 256.1325800.2016 «Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа (с Изменениями №1, 2, 3)».
- 3.1.2.4. СП 52.13330.2011 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95\*».
- 3.1.2.5. СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95\*».
- 3.1.2.6. СП 6.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Электрооборудование. Требования пожарной безопасности».
- 1.1.2.7. СП 76.13330.2016 «Электротехнические устройства. Актуализированная редакция СНиП 3.05.06-85».
- 3.1.3. Водоснабжение и водоотведение. Отопление, вентиляция и кондиционирование: 3.1.3.1. СП 30.13330.2016 «Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85\* (с Поправкой, с Изменением №1)».
- 3.1.3.2. СП 40-107-2003 Проектирование, монтаж и эксплуатация систем; внутренней канализации из полипропиленовых труб (с Поправкой);
- 3.1.3.3. СП 10.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности (с Изменением №1)».
- 3.1.3.4. СП 60.13330.2016 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха (с Изменением №1)».
- 3.1.3.5. СП 7.13130.2013 «Отопление и вентиляция. Противопожарные требования».

- 3.1.3.6. СП 73.13330.2016 «Внутренние санитарно-технические системы зданий (с Изменением №1)».
- 3.1.4. Система противопожарной защиты: 1.1.4.1. Федеральный закон №123-ФЗ от 22 июля 2008 года «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности (с изменениями на 27 декабря 2018 года)».
- 3.1.4.2. Постановление Правительства РФ от 25 апреля 2012 года N390 «О противопожарном режиме (с изменениями на 20 сентября 2019 года)».
- 3.1.4.3. СП 3.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности».
- 3.1.5. Проводное радиовещание. Волоконно-оптическая сеть связи GPON. Система аудио-видеодомофонной связи. Система двусторонней связи с диспетчером (для части Помещений на первых этажах): 1.1.5.1. СП 133.13330.2012 «Сети проводного радиовещания и оповещения в зданиях и сооружениях. Нормы проектирования (с Изменением №1)».
- 3.1.5.2. ГОСТ Р 56553-2015 «Слаботочные системы. Кабельные системы. Монтаж кабельных систем. Планирование и монтаж внутри зданий»;
- 3.1.5.3. Р 78.35.005-2011 "Выбор и применение систем контроля и управления доступом. Рекомендации МВД РФ».
- 3.1.5.4. СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001».
- 3.2. При выполнении отделочных работ запрещается без соответствующего письменного согласования со всеми заинтересованными лицами, в том числе с организацией, осуществляющей управление инженерными сетями, а также системой пожаротушения, и государственными органами демонтировать и/или изменять схему расположения инженерных и электрических сетей, системы пожаротушения, иного установленного застройщиком оборудования.
- 3.3. Отделочные работы должны производиться в строгом соответствии с требованиями настоящих правил, в том числе относительно времени проведения шумных работ.
- 3.4. Запрещаются любые изменения схемы расположения стен внутри квартир, замена/установка остекления домов, изменение внешнего вида фасада дома без согласования со всеми заинтересованными лицами, в том числе с организацией, осуществляющей управление и государственными органами.
- 3.5. В случае обнаружения самовольной перепланировки, Собственник обязан своими силами и за свой счет восстановить изначальную планировку помещения, а также обязуется возместить все возможные убытки, которые вызваны такой перепланировкой.
- 3.6. Отходы, возникшие в результате проведения отделочных работ, запрещается складировать на прилегающей к дому территории, такие отходы должны быть в кратчайшие сроки вывезены за территорию Комплекса и утилизированы согласно требованиям законодательства.
- 3.7. Собственник/житель несет ответственность за все действия рабочих подрядных организаций, привлеченных им к работам, во время их нахождения на территории Комплекса, в том числе за соблюдение рабочими пропускного режима, действующего на территории Комплекса.

#### **4. Правила содержания домашних животных**

- 4.1. Собственники и жители Комплекса, имеющие домашних животных, обязаны:
- обеспечить условия содержания своего домашнего животного, гарантирующие безопасность жизни и здоровья жителей Комплекса и их имущества, а также тишину и порядок.
  - соблюдать гигиенические и санитарные нормы и правила при содержании домашних животных (своевременно делать прививки, убирать и утилизировать отходы жизнедеятельности животных и пр.).
  - выгуливать домашних животных с применением поводка;
  - выгуливать собак, рост которых выше 40 см, имея на них в обязательном порядке намордник и короткий поводок длиной не более 1,5 м (за исключением случаев установления температуры воздуха выше +28 С – в данном случае достаточно иметь короткий поводок длиной не более 1,5 м);
  - являясь владельцем собаки, требующей особой ответственности (бультерьер, американский стаффордширский терьер, ротвейлер, черный терьер, кавказская овчарка, южнорусская овчарка, среднеазиатская овчарка, немецкая овчарка, московская сторожевая, дог, бульдог, ризеншнауцер, доберман, мастино, мастиф, их помеси между собой, и другие крупные и агрессивные породы собак служебных, служебно-спортивных и бойцовских пород), пройти курс по изучению правил содержания и воспитания собак, а также провести курс дрессировки собаки с предоставлением соответствующего документа о прохождении курса;
  - не допускать повреждение или уничтожение зеленых насаждений домашними животными;
  - в случаях загрязнения выгуливаемыми домашними животными территории Комплекса, территории общего имущества собственников жилого дома, соседних домовладений и/или земельных участков лицом, осуществляющее выгул, обязано обеспечить незамедлительное удаление экскрементов своего питомца;
  - не допускать случаев нахождения своего домашнего животного на территории Комплекса, на территории общего имущества собственников жилого дома, соседних домовладений и/или земельных участков без присмотра.
- 4.2. На территории Комплекса запрещается:
- выгуливать собак на детских и спортивных площадках, парках, скверах и других непригодных для выгула собак местах;
  - разводить крупный и мелкий домашний скот, пушных зверей, домашнюю птицу на территории Комплекса и в жилом доме;
  - содержать диких хищников, ядовитых и других экзотических животных, потенциально опасных для окружающих на территории Комплекса и в жилом доме.

#### **5. Ограничение проведения шумных работ и мероприятий**

- 5.1. На территории Комплекса собственники и жители обязаны соблюдать тишину и покой граждан в период с 23 до 7 часов в будние дни, а также в нерабочие дни в соответствии с законодательством Российской Федерации и Ленинградской области, с 22 до 10 часов в выходные и нерабочие праздничные дни,

5.2. При производстве ремонтных, строительных и иных хозяйственных работ, влекущих нарушение тишины и покоя с 13 до 15 часов в любой день, строительные работы с повышенным уровнем шума проводить только в период с 9.00 до 19.00 в будние дни.

## **6. Порядок обращения с отходами на территории Комплекса**

6.1. Мусор, образовавшийся на территории Комплекса, подлежит утилизации в специально предназначенные для этого контейнеры, расположенные на специализированных площадках для сбора мусора.

6.2. Вывоз крупногабаритного и/или строительного мусора, осуществляется собственниками/жителями самостоятельно, либо с привлечением услуг третьих лиц.

Складирование крупногабаритного и/или строительного мусора на территории Комплекса, в том числе на площадках для сбора мусора запрещено. Утилизировать крупногабаритный и/или строительный мусор в контейнеры на специализированных площадках для сбора бытового мусора запрещается.

6.3. При наличии специальных контейнеров для раздельного сбора отдельных видов отходов строго соблюдать разделение и утилизировать мусор разного типа в строго определенные контейнеры.

6.4. Утилизация мусора, образовавшегося в квартире и/или на земельном участке, в урны на улицах запрещается. Урны, расположенные на территории Комплекса предназначены только для мелкого мусора, образовавшегося в непосредственной близости от этих урн.

6.5. На всей территории Комплекса строго запрещено:

- мусорить и разливать жидкие отходы, загрязнять землю, газоны, дороги и дорожки;
- оставлять любые другие продукты жизнедеятельности людей и домашних животных в местах, для этого не предназначенных;
- сбрасывать грунт, крупногабаритный и строительный мусор в контейнеры, предназначенные для бытового мусора и пищевых отходов, а также в урны, расположенные на территории Комплекса;
- захоронение мусора в грунт;
- сжигание мусора, листья, травы, части деревьев и кустарников, разведение костров, приготовление пищи на огне;
- мыть автомобили и другие транспортные средства.

## **7. Правила пожарной безопасности**

7.1. Собственники помещений и жители Комплекса обязаны:

- соблюдать и требовать соблюдения от членов своей семьи, гостей, лиц, временно проживающих в квартире, требований пожарной безопасности на территории Комплекса, в квартире, и в жилом доме;
- соблюдать меры предосторожности при пользовании электроприборами, предметами бытовой химии, проведении работ с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием;
- при обнаружении очага возгорания, пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т.п.) собственник/жилец, члены его семьи гости и/или лица, временно проживающие в квартире, обязаны немедленно:
- уведомить об этом по телефону пожарную охрану «01», а также охрану Комплекса.
- принять по возможности меры по эвакуации людей, тушению пожара и сохранности материальных ценностей;
- в случае возникновения/существования угрозы жизни и здоровья людей немедленно организовать их спасение, используя для этого имеющиеся силы и средства;
- отключить электроэнергию (за исключением системы противопожарной защиты), остановить работу устройств и оборудования, агрегатов, способствующих развитию пожара и задымления;
- удалить за пределы опасной зоны всех сотрудников и иных лиц, не участвующих в тушении пожара;
- сообщать подразделениям пожарной охраны, привлекаемым для тушения пожара и проведения связанных с ним первоочередных аварийно-спасательных работ, сведения о хранящихся на территории квартиры опасных (взрывоопасных), взрывчатых, сильнодействующих ядовитых веществах, необходимые для обеспечения безопасности личного состава.

7.2. На территории Комплекса, в том числе внутри жилых домов, квартир запрещено:

- хранить легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, порошок, взрывчатые вещества, баллоны с газами, и другие взрывопожароопасные вещества, и материалы, кроме случаев, оговоренных в действующих нормативных документах;
- размещать автотранспорт на длительное время на территории Комплекса. Загораживать автомобилями, сужать любым другим способом противопожарные проезды вокруг жилых домов;
- использовать приёмники электрической энергии (электроприёмники) в условиях, не соответствующих требованиям инструкций организаций-изготовителей, или приёмники, имеющие неисправности, которые в соответствии с инструкцией по эксплуатации могут привести к пожару;
- эксплуатировать электропровода и кабели с поврежденной или потерявшей защитные свойства изоляцией, пользоваться поврежденными розетками, рубильниками, другими неисправными электроустановочными изделиями;
- пользоваться электроутюгами, электроплитками, электрочайниками и другими электронагревательными приборами, не имеющими устройств тепловой защиты;
- оставлять без присмотра на территории Комплекса транспортные средства с открытыми горловинами топливных баков, и/или при наличии течей горючего и масла;
- заправлять на территории Комплекса транспортные средства горючим и сливать из них топливо;
- хранить на территории Комплекса тару из-под горючего, масла, а также горючее и масла;
- подогревать на территории Комплекса двигатель открытым огнем (костры, факелы, паяльные лампы), пользоваться открытыми источниками огня для освещения;
- устраивать на территории Комплекса костры, сжигать на открытом огне мусор, пластиковую посуду, отходы и тару;
- устраивать свалки горючих и других отходов на территории Комплекса;
- использовать, запускать любую пиротехническую продукцию (фейерверки, ракеты и т.п.) на территории Комплекса.

## **8. Пользование дорогами на территории Комплекса**

8.1. Дороги на территории Комплекса предназначены исключительно для проезда легкового автотранспорта. Проезд по территории Комплекса грузового автотранспорта и другой тяжелой транспортной техники возможен только для осуществления специальных функций по вывозу мусора и бытовых отходов, уборке улиц, вывозу снега, а также в экстренных случаях для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности. Проезд большегрузного и длинномерного транспорта осуществляется в сопровождении собственника/жителя или ответственного за проведение работ.

8.2. В исключительных случаях возможен проезд и недолгое нахождение на территории Комплекса грузовых машин для погрузки и выгрузки имущества жителей Комплекса, строительных материалов, а также автотранспорта служб доставки магазинов мебели и бытовой техники в сопровождении собственника/жителя или ответственного за проведение работ.

8.3. Собственники/жители обязаны контролировать большегрузный транспорт, проезжающий на территорию Комплекса по их заказу или приглашению. Собственники/жители должны принимать все необходимые и достаточные меры для предотвращения повреждения дорожного покрытия межпоселковых дорог. В случае нанесения ущерба дорожному покрытию, Собственники/жители обязаны своими силами и за свой счет устранить повреждения межпоселковых дорог, нанесенные приглашенным большегрузным транспортом. В случае отказа в восстановлении поврежденной части дороги, с Собственника/жителя может быть взыскана сумма, необходимая для ремонта дорожного полотна на основании акта обследования соответствующей комиссией и договора с подрядной организацией.

8.4. Движение по Комплексу осуществляется со скоростью не более 20 км/час. Запрещается катание на территории Комплекса на средствах мототехники (квадроциклы, снегоходы и т.п.);

8.5. Парковать автомобили разрешается только на территории парковочной зоны. Каждому Собственнику предоставляется индивидуальное парковочное место на один автомобиль. Водители, паркующие автомобили на территории Комплекса, не должны загораживать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда аварийных автотранспортных средств. Запрещается парковка машин на пешеходных дорожках, тротуарах, общественных газонах, грунте вне брусчатой дороги.

В случае нарушения этого пункта Управляющая организация имеет право вызвать эвакуатор с отнесением расходов на эвакуацию Собственника транспортного средства либо ограничить въезд автомобиля Собственника на одну неделю посредством отключения магнитного ключа.

8.6. В случае нанесения ущерба имуществу третьих лиц вследствие неправильного проезда, парковки, несоблюдения Правил дорожного движения на территории Комплекса, возмещение ущерба производится виновным лицом в установленном законом порядке с привлечением сотрудников ДПС, страховых компаний и других уполномоченных лиц.

8.7. Запрещается стоянка автомобилей на территории мест общего пользования, если это не связано с посадкой (погрузкой) или высадкой (выгрузкой) людей (грузов), исключение составляют – специально отведенное под парковку автотранспортных средств место.

8.8. Водители, паркующие автомобили на территории Комплекса, не должны загораживать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда аварийных автотранспортных средств. Запрещается парковка машин на пешеходных дорожках, тротуарах, общественных газонах.

8.9. При движении на транспортном средстве по территории Комплекса участники дорожного движения обязаны:

8.9.1. Соблюдать на территории Комплекса Правила дорожного движения, утвержденные в установленном законом порядке.

8.9.2. Не использовать на территории Комплекса звуковых сигналов.

8.9.3. Не загромождать проезжую часть личными автотранспортными средствами, малогабаритной техникой, крупногабаритными предметами спортивного инвентаря и наземными спортивными транспортными средствами.

8.9.4. Парковать личный автотранспорт и другую малогабаритную технику только в отведенных для этого местах.

8.10. На территории Комплекса не допускается учебная езда.

8.11. Запрещено пользоваться в темное время суток «дальним светом» фар транспортного средства.

8.12. Для целей проведения ремонтных работ могут быть приняты ограничительные меры по въезду и/или выезду транспорта на территорию Комплекса и/или с территории Комплекса.

## **9. Порядок обеспечения въезда/выезда на территорию Комплекса**

9.1. В целях обеспечения контроля за въездом/выездом лиц, транспортных средств на территорию Комплекса организуется пропускной режим.

9.2. Пропускной режим определяет порядок прохода граждан и проезда автотранспортных средств на территорию Комплекса.

9.3. Вход, а также выход с территории Комплекса производится исключительно через Контрольно-пропускной пункт (КПП) с использованием чип-карты, прикладываемой к читающему устройству.

9.4. Въезд на территорию Комплекса производится исключительно через Контрольно-пропускной пункт (КПП) согласно поданным заранее заявкам с указанием государственных регистрационных знаков автотранспортных средств.

9.4. В случае необходимости разрешения входа/выезда на территорию Комплекса гостя охранник получает такое разрешение от жителя Комплекса по телефону или другим доступным способом.

9.5. Проход на территорию Комплекса представителей органов исполнительной власти при исполнении ими должностных обязанностей производится по служебным удостоверениям.

## 10. Ответственность за несоблюдение Правил

- 10.1. Ответственность по обеспечению соблюдения настоящих Правил лицами, постоянно проживающими либо временно находящимися в квартире, лежит на Собственнике.
- 10.2. Собственник несёт ответственность за нарушения гражданского, градостроительного, жилищного, водного, строительного, земельного, трудового и иного законодательства РФ в размерах (санкциях) и порядке, установленном соответствующим законодательством.
- 10.3. Собственник несет материальную ответственность за поломку или разрушение любого объекта инфраструктуры расположенного на территории Комплекса. При выявлении перечисленных неисправностей и поломок, составляется акт, на основании которого производится материальное взыскание с лиц, допустивших порчу имущества.
- 10.4. В случае привлечения Собственником к проведению строительных работ и других работ в своей квартире физических лиц и подрядных организаций, Собственник несёт ответственность за действие таких лиц и организаций, как за свои собственные.
- 10.5. В случае нарушения настоящих Правил виновное лицо привлекается к ответственности и уплате компенсационной выплаты. В случае причинения реального ущерба имуществу других жителей либо имуществу юридических лиц на территории Комплекса, явившегося результатом противоправных действий виновного лица, а также нанесения вреда здоровью, собственник/проживающий, виновный в совершении таких действий, обязан возместить потерпевшему причиненный ему ущерб в полном объеме.
- 10.6. С заявлением о фиксации факта нарушения настоящих Правил может обратиться собственник квартиры, член его семьи. С заявлением следует обращаться в Управляющую организацию, которая регистрирует обращение в журнале.
- 10.7. Факт нарушения настоящих Правил оформляется актом, в котором описываются и фиксируются все обстоятельства, послужившие основанием для его составления. В акте в обязательном порядке делается ссылка на нарушение конкретного пункта настоящих Правил. В случае совершения противоправного действия, повлекшего нанесения реального ущерба имуществу Комплекса, в акте описывается характер ущерба и поврежденные/испорченные/уничтоженные объекты. Акт составляется и подписывается комиссией, в состав которой должно входить не менее трех человек, при этом не менее двух лиц должны быть представителями Управляющей организации и не менее одного – из числа жителей Комплекса. Акт составляется в двух экземплярах, один из которых под расписку передается нарушителю Правил (его представителю), другой – в Управляющую организацию для выдачи квитанции на оплату.
- В случае отказа нарушителя от подписания Акта о выявленном нарушении, членами комиссии о данном факте делается отметка в Акте.
- 10.8. Лицо, совершившее нарушение положений настоящих Правил, обязано уплатить начисленную компенсационную выплату на расчетный счет Управляющей организации в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения квитанции, в зависимости от того, какое событие наступит ранее.
- 10.9. Исчисление размера ущерба основывается на компенсационном принципе оценки и возмещения размера вреда по величине затрат, необходимых Управляющей организации для установления факта причинения вреда и устранения его причин и последствий, в том числе затрат, связанных с ликвидацией допущенного нарушения и восстановлением состояния объекта до показателей, наблюдаемых до выявленного нарушения, а также для устранения последствий нарушения. Исчисление размера ущерба может осуществляться исходя из фактических затрат на производство работ по восстановлению нарушенного состояния объекта.
- 10.10. В случае несоблюдения настоящих Правил, руководство Управляющей компании вправе дополнительно сообщить информацию о нарушениях в уполномоченные государственные органы с целью привлечения нарушителя к административной или уголовной ответственности. В случае отказа компенсации ущерба Управляющая организация вправе обратиться в суд с требованием о взыскании причинённого ущерба.
- С настоящими Правилами ознакомлен и согласен.

\_\_\_\_\_ /  
дата

\_\_\_\_\_ /  
подпись

\_\_\_\_\_ /  
ФИО

### ТАРИФЫ

#### на содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома блокированной застройки и инфраструктуры

по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, д. Новосаратовка, Мариинский проезд, д. 54А, и инфраструктуры:

№ п/п	Наименование услуги	Тариф, руб./кв.м
Эксплуатационные услуги		
1.	Управление домом, в том числе вознаграждение за организацию предоставления и оплаты коммунальных услуг	10,96
2.	Содержание общего имущества (в том числе технические осмотры, подготовка дома к сезонной эксплуатации, вывоз снега, спецработы)	16,92
3.	Текущий ремонт общего имущества	4,14
4.	Эксплуатация коллективных приборов учета	0,60
5.	Содержание и текущий ремонт систем газоснабжения	согласно договору со специализированной организацией
6.	Диспетчеризация	2,62
7.	Содержание инфраструктуры	23,50
8.	Эл. энергия в целях содержания территории общего имущества	устанавливается поставщиками услуг
9.	Водоснабжение в целях содержания территории инфраструктуры	устанавливается поставщиками услуг
10.	Охрана	8,24
11.	Обслуживание радиотрансляционной сети («Радио»)	устанавливается поставщиками услуг
Коммунальные услуги		
12.	Холодное водоснабжение	устанавливается поставщиками услуг
13.	Водоотведение	устанавливается поставщиками услуг
14.	Электроэнергия (день/ночь)	устанавливается поставщиками услуг
15.	Обращение с ТКО	816,96

Размеры платы меняются в случаях, предусмотренных в п. 5.3. договора управления, содержания и ремонта общего имущества жилого дома блокированной застройки и инфраструктурой.

**Исполнитель:**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ В.В. Халилов

**Заказчик:**

\_\_\_\_\_

## **ПРАВИЛА проживания в Комплексе «Невская усадьба»**

### **Термины и основные понятия**

**Комплекс «Невская усадьба»** (далее – **Комплекс**) - комплекс жилых и нежилых зданий и сооружений малоэтажной застройки (объекты недвижимости), расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, д. Новосаратовка, на земельных участках с кадастровыми номерами: 47:07:0605001:439, 47:07:0605001:437, 47:07:0605001:440, 47:07:0605001:441, 47:07:0605001:442, 47:07:0605001:436, 47:07:0605001:434, 47:07:0605001:435, 47:07:0605001:444, 47:07:0605001:438, 47:07:0605001:432, 47:07:0605001:433, 47:07:0605001:443, 47:07:0605001:431.

**Имущество общего пользования жилого дома (ИОП)** – фундамент, отмостка, стены, отделка фасада, козырьки, балконы, крыльцо, кровля, водоотводящие устройства, газовое оборудование.

**Помещение** – принадлежащее собственнику на праве частной собственности жилое или нежилое помещение в здании на территории Комплекса.

**Инженерные сети** – сети водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, водоотведения, расположенные на территории Комплекса.

**Дом блокированной застройки** - жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

**Земельный участок** – земельный участок, входящий в состав объекта, на котором расположены жилые дома блокированной застройки, транзитные коммуникации, зеленые насаждения и иные объекты инфраструктуры с границами в соответствии с кадастровыми паспортами земельных участков.

**Объекты инфраструктуры** – здания, сооружения и земельные участки на территории Комплекса, в отношении которых разрешен общий доступ собственников квартир на условиях, настоящими Правилами, Договором управления, содержания и ремонта общего имущества жилым домом и инфраструктуры и Приложениями к нему.

**Собственник** – физическое или юридическое лицо, владеющее жилым или нежилым помещением, расположенным на территории Комплекса, на праве собственности.

**Житель** – лицо, непосредственно проживающее на территории объекта, временно или постоянно.

**Правила проживания** - официальный внутренний документ (локальный нормативный акт), устанавливающий условия, регламентирующие функционирование Комплекса, в интересах всех собственников и направленные на соблюдение требований пожарной и иной безопасности в жилых домах и в Комплексе в целом, соблюдения норм, требований и правил, установленных органами власти и управления в отношении жилых объектов, охрану жизни и здоровья людей, сохранности имущества и обязательные для соблюдения всеми Собственниками и лицами, находящимися на территории Комплекса.

**Лицевой счет** – документ, в котором фиксируются показания приборов учета коммунальных ресурсов, текущие начисления за управление, содержание и ремонт общего имущества жилого дома и инфраструктуры, а также поступившие платежи Собственника. Лицевой счет имеет индивидуальный номер для каждой квартиры (помещения).

### **1. Общие положения**

1.1. Настоящие Правила определяют единый порядок взаимодействия всех собственников, граждан и юридических лиц, пребывающих на территории поселка, направленный на обеспечение общественного порядка и чистоты, содержания домашних животных, поведения на общедоступных территориях, соблюдение требований пожарной и иной безопасности в домах и в Комплексе в целом, норм, требований и правил, установленных органами власти и управления в отношении объектов, охране жизни и здоровья граждан, сохранности имущества, находящегося на территории поселка.

1.2. Положения Правил обязательны для исполнения всеми собственниками жилых и нежилых помещений на территории Поселка, которые несут ответственность за действия (бездействия) членов своей семьи, сотрудников (в случае, если нежилое помещение является офисом), обслуживающего персонала, служащих, временно проживающих лиц, а также посетителей Поселка и сотрудников юридических лиц, приглашенных собственниками.

1.3. Взаимодействие собственников с органами управления, а также между соседями и другими лицами на его территории Комплекса должно осуществляться вежливым, корректным способом, придерживаясь норм поведения гражданского общества, исключая любые проявления грубости и использования ненормативной лексики.

1.4. Собственник/жители обязаны довести требования настоящих Правил до членов своей семьи, своих гостей и своих работников, а также контролировать соблюдение ими требований настоящих Правил.

1.5. Собственники и иные лица, находящиеся на территории Комплекса, несут ответственность за несоблюдение настоящих Правил.

### **2. Внешний вид жилого дома на территории Комплекса**

2.1. Внешний облик жилого дома является общим достоянием всех жителей Комплекса и свидетельствует об уровне благоустройства и качестве условий проживания.

- 2.2. Запрещается изменять внешний вид фасадов жилого дома в том числе, нарушать целостность стен, располагать, изменять или нарушать цветовой и архитектурное оформление зданий (архитектурные детали фасада и малые архитектурные формы (скамейки, вазоны для цветов, и т.д.).
- 2.3. Запрещается размещать на фасадах и кровле системы кондиционирования, спутниковые антенны и любые другие объекты без письменного согласования с Управляющего организацией.
- 2.4. Работы по реставрации, ремонту и покраске фасадов жилых домов и отдельных элементов (водосточные трубы и т.п.) должны производиться согласно данным проектной документации и восстанавливать первоначальный облик здания.
- 2.5. На прилегающих к домам участках не допускается размещать вспомогательные строения, постройки постоянного и временного характера и ограждения/заборы.
- 2.6. На территории земельного участка запрещено копать землю на глубину более 0,5 м, а в местах пролегания газопровода и кабелей – полностью запрещено.
- Запрещается разбивка садов, огородов, а также любое нарушение целостности высаженного на территории Комплекса газона и иных объектов благоустройства (озеленения) без письменного согласования с Управляющего организацией.
- 2.7. Расположенная на входной двери табличка с номером квартиры и табличка с номером и адресом жилого дома, должны поддерживаться в чистоте и исправном виде. Наличие данных табличек необходимо не только для идентификации квартиры и жилого дома сотрудниками диспетчерской службы, гостями Собственника, службами доставки товара на дом, но и требованиями коммунальных организаций, служб гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций, скорой медицинской помощи.
- 2.8. Крыльцо, отмостки, территория Комплекса должны содержаться в чистоте и исправном состоянии, регулярно окрашиваться, ремонтироваться.
- 2.9. Строительство и установка малых архитектурных форм, элементов монументально-декоративного оформления, устройств для оформления мобильного и вертикального озеленения на территории земельного участка жилого дома не допускается без письменного согласования с Управляющего организацией.
- 2.10. Не допускается введение дополнительных цветов, кроме выбранных застройщиком для данного Комплекса, а именно:
- цвет входных дверей должен быть «антик медь»,
  - цвет профилей остекления должен быть «темный дуб».
- 2.11. Категорически запрещается выкидывать мусор, окурки из окон квартир и балконов, а также на территории всего Комплекса.
- 2.12. На территории Комплекса запрещается размещение объявлений, листовок, различных информационных материалов, графических изображений, установка средств размещения информации, не имеющих отношения к жизнедеятельности Комплекса.
- 2.13. Для сохранения единого архитектурного стиля Комплекса, в частности сохранения сложившегося индивидуального облика и обеспечения порядка на общедоступной территории, жители обязуются:
- содержать земельные участки и жилые дома и прилегающие к ним территории в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом состоянии;
  - бережно относиться к устройствам освещения, элементам благоустройства, в том числе зеленым насаждениям.

### **3. Правила проведения ремонтных и отделочных работ**

- 3.1. При выполнении отделочных работ Собственник обязан соблюдать и выполнять требования действующих нормативно-технических документов Российской Федерации, а именно:
- 3.1.1. Здания жилые многоквартирные и общественные: 1.1.1.1. СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (с Изменениями №1-3)».
- 3.1.1.2. СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009 (с Изменениями №1-4)».
- 3.1.1.3. Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 года N354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (с изменениями на 13 июля 2019 года)», статья 34.
- 3.1.2. Силовое электрооборудование и электроосвещение: 1.1.2.1. Правила устройства электроустановок (ПУЭ), 7-ое издание.
- 3.1.2.2. Технические циркуляры Ассоциации «Росэлектромонтаж» 2004-2009. Дополнение к ПУЭ 7-го издания.
- 3.1.2.3. СП 256.1325800.2016 «Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа (с Изменениями №1, 2, 3)».
- 3.1.2.4. СП 52.13330.2011 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95\*».
- 3.1.2.5. СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95\*».
- 3.1.2.6. СП 6.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Электрооборудование. Требования пожарной безопасности».
- 1.1.2.7. СП 76.13330.2016 «Электротехнические устройства. Актуализированная редакция СНиП 3.05.06-85».
- 3.1.3. Водоснабжение и водоотведение. Отопление, вентиляция и кондиционирование: 3.1.3.1. СП 30.13330.2016 «Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85\* (с Поправкой, с Изменением №1)».
- 3.1.3.2. СП 40-107-2003 Проектирование, монтаж и эксплуатация систем; внутренней канализации из полипропиленовых труб (с Поправкой);
- 3.1.3.3. СП 10.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности (с Изменением №1)».
- 3.1.3.4. СП 60.13330.2016 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха (с Изменением №1)».
- 3.1.3.5. СП 7.13130.2013 «Отопление и вентиляция. Противопожарные требования».

- 3.1.3.6. СП 73.13330.2016 «Внутренние санитарно-технические системы зданий (с Изменением №1)».
- 3.1.4. Система противопожарной защиты: 1.1.4.1. Федеральный закон №123-ФЗ от 22 июля 2008 года «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности (с изменениями на 27 декабря 2018 года)».
- 3.1.4.2. Постановление Правительства РФ от 25 апреля 2012 года N390 «О противопожарном режиме (с изменениями на 20 сентября 2019 года)».
- 3.1.4.3. СП 3.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности».
- 3.1.5. Проводное радиовещание. Волоконно-оптическая сеть связи GPON. Система аудио-видеодомофонной связи. Система двусторонней связи с диспетчером (для части Помещений на первых этажах): 1.1.5.1. СП 133.13330.2012 «Сети проводного радиовещания и оповещения в зданиях и сооружениях. Нормы проектирования (с Изменением №1)».
- 3.1.5.2. ГОСТ Р 56553-2015 «Слаботочные системы. Кабельные системы. Монтаж кабельных систем. Планирование и монтаж внутри зданий»;
- 3.1.5.3. Р 78.35.005-2011 "Выбор и применение систем контроля и управления доступом. Рекомендации МВД РФ».
- 3.1.5.4. СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001».
- 3.2. При выполнении отделочных работ запрещается без соответствующего письменного согласования со всеми заинтересованными лицами, в том числе с организацией, осуществляющей управление инженерными сетями, а также системой пожаротушения, и государственными органами демонтировать и/или изменять схему расположения инженерных и электрических сетей, системы пожаротушения, иного установленного застройщиком оборудования.
- 3.3. Отделочные работы должны производиться в строгом соответствии с требованиями настоящих правил, в том числе относительно времени проведения шумных работ.
- 3.4. Запрещаются любые изменения схемы расположения стен внутри квартир, замена/установка остекления домов, изменение внешнего вида фасада дома без согласования со всеми заинтересованными лицами, в том числе с организацией, осуществляющей управление и государственными органами.
- 3.5. В случае обнаружения самовольной перепланировки, Собственник обязан своими силами и за свой счет восстановить изначальную планировку помещения, а также обязуется возместить все возможные убытки, которые вызваны такой перепланировкой.
- 3.6. Отходы, возникшие в результате проведения отделочных работ, запрещается складировать на прилегающей к дому территории, такие отходы должны быть в кратчайшие сроки вывезены за территорию Комплекса и утилизированы согласно требованиям законодательства.
- 3.7. Собственник/житель несет ответственность за все действия рабочих подрядных организаций, привлеченных им к работам, во время их нахождения на территории Комплекса, в том числе за соблюдение рабочими пропускного режима, действующего на территории Комплекса.

#### **4. Правила содержания домашних животных**

4.1. Собственники и жители Комплекса, имеющие домашних животных, обязаны:

- обеспечить условия содержания своего домашнего животного, гарантирующие безопасность жизни и здоровья жителей Комплекса и их имущества, а также тишину и порядок.
- соблюдать гигиенические и санитарные нормы и правила при содержании домашних животных (своевременно делать прививки, убирать и утилизировать отходы жизнедеятельности животных и пр.).
- выгуливать домашних животных с применением поводка;
- выгуливать собак, рост которых выше 40 см, имея на них в обязательном порядке намордник и короткий поводок длиной не более 1,5 м (за исключением случаев установления температуры воздуха выше +28 С – в данном случае достаточно иметь короткий поводок длиной не более 1,5 м);
- являясь владельцем собаки, требующей особой ответственности (бультерьер, американский стаффордширский терьер, ротвейлер, черный терьер, кавказская овчарка, южнорусская овчарка, среднеазиатская овчарка, немецкая овчарка, московская сторожевая, дог, бульдог, ризеншнауцер, доберман, мастино, мастиф, их помеси между собой, и другие крупные и агрессивные породы собак служебных, служебно-спортивных и бойцовских пород), пройти курс по изучению правил содержания и воспитания собак, а также провести курс дрессировки собаки с предоставлением соответствующего документа о прохождении курса;
- не допускать повреждение или уничтожение зеленых насаждений домашними животными;
- в случаях загрязнения выгуливаемыми домашними животными территории Комплекса, территории общего имущества собственников жилого дома, соседних домовладений и/или земельных участков лицо, осуществляющее выгул, обязано обеспечить незамедлительное удаление экскрементов своего питомца;
- не допускать случаев нахождения своего домашнего животного на территории Комплекса, на территории общего имущества собственников жилого дома, соседних домовладений и/или земельных участков без присмотра.

4.2. На территории Комплекса запрещается:

- выгуливать собак на детских и спортивных площадках, парках, скверах и других непригодных для выгула собак местах;
- разводить крупный и мелкий домашний скот, пушных зверей, домашнюю птицу на территории Комплекса и в жилом доме;
- содержать диких хищников, ядовитых и других экзотических животных, потенциально опасных для окружающих на территории Комплекса и в жилом доме.

#### **5. Ограничение проведения шумных работ и мероприятий**

5.1. На территории Комплекса собственники и жители обязаны соблюдать тишину и покой граждан в период с 23 до 7 часов в будние дни, а также в нерабочие дни в соответствии с законодательством Российской Федерации и Ленинградской области, с 22 до 10 часов в выходные и нерабочие праздничные дни,

5.2. При производстве ремонтных, строительных и иных хозяйственных работ, влекущих нарушение тишины и покоя с 13 до 15 часов в любой день, строительные работы с повышенным уровнем шума проводить только в период с 9.00 до 19.00 в будние дни.

## **6. Порядок обращения с отходами на территории Комплекса**

6.1. Мусор, образовавшийся на территории Комплекса, подлежит утилизации в специально предназначенные для этого контейнеры, расположенные на специализированных площадках для сбора мусора.

6.2. Вывоз крупногабаритного и/или строительного мусора, осуществляется собственниками/жителями самостоятельно, либо с привлечением услуг третьих лиц.

Складирование крупногабаритного и/или строительного мусора на территории Комплекса, в том числе на площадках для сбора мусора запрещено. Утилизировать крупногабаритный и/или строительный мусор в контейнеры на специализированных площадках для сбора бытового мусора запрещается.

6.3. При наличии специальных контейнеров для отдельного сбора отдельных видов отходов строго соблюдать разделение и утилизировать мусор разного типа в строго определенные контейнеры.

6.4. Утилизация мусора, образовавшегося в квартире и/или на земельном участке, в урны на улицах запрещается. Урны, расположенные на территории Комплекса предназначены только для мелкого мусора, образовавшегося в непосредственной близости от этих урн.

6.5. На всей территории Комплекса строго запрещено:

- мусорить и разливать жидкие отходы, загрязнять землю, газоны, дороги и дорожки;
- оставлять любые другие продукты жизнедеятельности людей и домашних животных в местах, для этого не предназначенных;
- сбрасывать грунт, крупногабаритный и строительный мусор в контейнеры, предназначенные для бытового мусора и пищевых отходов, а также в урны, расположенные на территории Комплекса;
- захоронение мусора в грунт;
- сжигание мусора, листья, травы, части деревьев и кустарников, разведение костров, приготовление пищи на огне;
- мыть автомобили и другие транспортные средства.

## **7. Правила пожарной безопасности**

7.1. Собственники помещений и жители Комплекса обязаны:

- соблюдать и требовать соблюдения от членов своей семьи, гостей, лиц, временно проживающих в квартире, требований пожарной безопасности на территории Комплекса, в квартире, и в жилом доме;
- соблюдать меры предосторожности при пользовании электроприборами, предметами бытовой химии, проведении работ с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием;
- при обнаружении очага возгорания, пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т.п.) собственник/жилец, члены его семьи гости и/или лица, временно проживающие в квартире, обязаны немедленно:
  - уведомить об этом по телефону пожарную охрану «01», а также охрану Комплекса.
  - принять по возможности меры по эвакуации людей, тушению пожара и сохранности материальных ценностей;
  - в случае возникновения/существования угрозы жизни и здоровья людей немедленно организовать их спасение, используя для этого имеющиеся силы и средства;
  - отключить электроэнергию (за исключением системы противопожарной защиты), остановить работу устройств и оборудования, агрегатов, способствующих развитию пожара и задымления;
  - удалить за пределы опасной зоны всех сотрудников и иных лиц, не участвующих в тушении пожара;
  - сообщать подразделениям пожарной охраны, привлекаемым для тушения пожара и проведения связанных с ним первоочередных аварийно-спасательных работ, сведения о хранящихся на территории квартиры опасных (взрывоопасных), взрывчатых, сильнодействующих ядовитых веществах, необходимые для обеспечения безопасности личного состава.

7.2. На территории Комплекса, в том числе внутри жилых домов, квартир запрещено:

- хранить легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, порошок, взрывчатые вещества, баллоны с газами, и другие взрывопожароопасные вещества, и материалы, кроме случаев, оговоренных в действующих нормативных документах;
- размещать автотранспорт на длительное время на территории Комплекса. Загораживать автомобилями, сужать любым другим способом противопожарные проезды вокруг жилых домов;
- использовать приёмники электрической энергии (электроприёмники) в условиях, не соответствующих требованиям инструкций организаций-изготовителей, или приёмники, имеющие неисправности, которые в соответствии с инструкцией по эксплуатации могут привести к пожару;
- эксплуатировать электропровода и кабели с поврежденной или потерявшей защитные свойства изоляцией, пользоваться поврежденными розетками, рубильниками, другими неисправными электроустановочными изделиями;
- пользоваться электроутюгами, электроплитками, электрочайниками и другими электронагревательными приборами, не имеющими устройств тепловой защиты;
- оставлять без присмотра на территории Комплекса транспортные средства с открытыми горловинами топливных баков, и/или при наличии течей горючего и масла;
- заправлять на территории Комплекса транспортные средства горючим и сливать из них топливо;
- хранить на территории Комплекса тару из-под горючего, масла, а также горючее и масла;
- подогревать на территории Комплекса двигатель открытым огнем (костры, факелы, паяльные лампы), пользоваться открытыми источниками огня для освещения;
- устраивать на территории Комплекса костры, сжигать на открытом огне мусор, пластиковую посуду, отходы и тару;
- устраивать свалки горючих и других отходов на территории Комплекса;
- использовать, запускать любую пиротехническую продукцию (фейерверки, ракеты и т.п.) на территории Комплекса.

## **8. Пользование дорогами на территории Комплекса**

8.1. Дороги на территории Комплекса предназначены исключительно для проезда легкового автотранспорта. Проезд по территории Комплекса грузового автотранспорта и другой тяжелой транспортной техники возможен только для осуществления специальных функций по вывозу мусора и бытовых отходов, уборке улиц, вывозу снега, а также в экстренных случаях для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности. Проезд большегрузного и длинномерного транспорта осуществляется в сопровождении собственника/жителя или ответственного за проведение работ.

8.2. В исключительных случаях возможен проезд и недолгое нахождение на территории Комплекса грузовых машин для погрузки и выгрузки имущества жителей Комплекса, строительных материалов, а также автотранспорта служб доставки магазинов мебели и бытовой техники в сопровождении собственника/жителя или ответственного за проведение работ.

8.3. Собственники/жители обязаны контролировать большегрузный транспорт, проезжающий на территорию Комплекса по их заказу или приглашению. Собственники/жители должны принимать все необходимые и достаточные меры для предотвращения повреждения дорожного покрытия межпоселковых дорог. В случае нанесения ущерба дорожному покрытию, Собственники/жители обязаны своими силами и за свой счет устранить повреждения межпоселковых дорог, нанесенные приглашенным большегрузным транспортом. В случае отказа в восстановлении поврежденной части дороги, с Собственника/жителя может быть взыскана сумма, необходимая для ремонта дорожного полотна на основании акта обследования соответствующей комиссией и договора с подрядной организацией.

8.4. Движение по Комплексу осуществляется со скоростью не более 20 км/час. Запрещается катание на территории Комплекса на средствах мототехники (квадроциклы, снегоходы и т.п.);

8.5. Парковать автомобили разрешается только на территории парковочной зоны. Каждому Собственнику предоставляется индивидуальное парковочное место на один автомобиль. Водители, паркующие автомобили на территории Комплекса, не должны загромождать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда аварийных автотранспортных средств. Запрещается парковка машин на пешеходных дорожках, тротуарах, общественных газонах, грунте вне брусчатой дороги.

В случае нарушения этого пункта Управляющая организация имеет право вызвать эвакуатор с отнесением расходов на эвакуацию Собственника транспортного средства либо ограничить въезд автомобиля Собственника на одну неделю посредством отключения магнитного ключа.

8.6. В случае нанесения ущерба имуществу третьих лиц вследствие неправильного проезда, парковки, несоблюдения Правил дорожного движения на территории Комплекса, возмещение ущерба производится виновным лицом в установленном законом порядке с привлечением сотрудников ДПС, страховых компаний и других уполномоченных лиц.

8.7. Запрещается стоянка автомобилей на территории мест общего пользования, если это не связано с посадкой (погрузкой) или высадкой (выгрузкой) людей (грузов), исключение составляют – специально отведенное под парковку автотранспортных средств место.

8.8. Водители, паркующие автомобили на территории Комплекса, не должны загромождать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда аварийных автотранспортных средств. Запрещается парковка машин на пешеходных дорожках, тротуарах, общественных газонах.

8.9. При движении на транспортном средстве по территории Комплекса участники дорожного движения обязаны:

8.9.1. Соблюдать на территории Комплекса Правила дорожного движения, утвержденные в установленном законом порядке.

8.9.2. Не использовать на территории Комплекса звуковых сигналов.

8.9.3. Не загромождать проезжую часть личными автотранспортными средствами, малогабаритной техникой, крупногабаритными предметами спортивного инвентаря и наземными спортивными транспортными средствами.

8.9.4. Парковать личный автотранспорт и другую малогабаритную технику только в отведенных для этого местах.

8.10. На территории Комплекса не допускается учебная езда.

8.11. Запрещено пользоваться в темное время суток «дальним светом» фар транспортного средства.

8.12. Для целей проведения ремонтных работ могут быть приняты ограничительные меры по въезду и/или выезду транспорта на территорию Комплекса и/или с территории Комплекса.

## **9. Порядок обеспечения въезда/выезда на территорию Комплекса**

9.1. В целях обеспечения контроля за въездом/выездом лиц, транспортных средств на территорию Комплекса организуется пропускной режим.

9.2. Пропускной режим определяет порядок прохода граждан и проезда автотранспортных средств на территорию Комплекса.

9.3. Вход, а также выход с территории Комплекса производится исключительно через Контрольно-пропускной пункт (КПП) с использованием чип-карты, прикладываемой к читающему устройству.

9.4. Въезд на территорию Комплекса производится исключительно через Контрольно-пропускной пункт (КПП) согласно поданным заранее заявкам с указанием государственных регистрационных знаков автотранспортных средств.

9.4. В случае необходимости разрешения входа/въезда на территорию Комплекса гостя охранник получает такое разрешение от жителя Комплекса по телефону или другим доступным способом.

9.5. Проход на территорию Комплекса представителей органов исполнительной власти при исполнении ими должностных обязанностей производится по служебным удостоверениям.

## 10. Ответственность за несоблюдение Правил

- 10.1. Ответственность по обеспечению соблюдения настоящих Правил лицами, постоянно проживающими либо временно находящимися в квартире, лежит на Собственнике.
- 10.2. Собственник несёт ответственность за нарушения гражданского, градостроительного, жилищного, водного, строительного, земельного, трудового и иного законодательства РФ в размерах (санкциях) и порядке, установленном соответствующим законодательством.
- 10.3. Собственник несет материальную ответственность за поломку или разрушение любого объекта инфраструктуры расположенного на территории Комплекса. При выявлении перечисленных неисправностей и поломок, составляется акт, на основании которого производится материальное взыскание с лиц, допустивших порчу имущества.
- 10.4. В случае привлечения Собственником к проведению строительных работ и других работ в своей квартире физических лиц и подрядных организаций, Собственник несёт ответственность за действие таких лиц и организаций, как за свои собственные.
- 10.5. В случае нарушения настоящих Правил виновное лицо привлекается к ответственности и уплате компенсационной выплаты. В случае причинения реального ущерба имуществу других жителей либо имуществу юридических лиц на территории Комплекса, явившегося результатом противоправных действий виновного лица, а также нанесения вреда здоровью, собственник/проживающий, виновный в совершении таких действий, обязан возместить потерпевшему причиненный ему ущерб в полном объеме.
- 10.6. С заявлением о фиксации факта нарушения настоящих Правил может обратиться собственник квартиры, член его семьи. С заявлением следует обращаться в Управляющую организацию, которая регистрирует обращение в журнале.
- 10.7. Факт нарушения настоящих Правил оформляется актом, в котором описываются и фиксируются все обстоятельства, послужившие основанием для его составления. В акте в обязательном порядке делается ссылка на нарушение конкретного пункта настоящих Правил. В случае совершения противоправного действия, повлекшего нанесения реального ущерба имуществу Комплекса, в акте описывается характер ущерба и поврежденные/испорченные/уничтоженные объекты. Акт составляется и подписывается комиссией, в состав которой должно входить не менее трех человек, при этом не менее двух лиц должны быть представителями Управляющей организации и не менее одного – из числа жителей Комплекса. Акт составляется в двух экземплярах, один из которых под расписку передается нарушителю Правил (его представителю), другой – в Управляющую организацию для выдачи квитанции на оплату.
- В случае отказа нарушителя от подписания Акта о выявленном нарушении, членами комиссии о данном факте делается отметка в Акте.
- 10.8. Лицо, совершившее нарушение положений настоящих Правил, обязано уплатить начисленную компенсационную выплату на расчетный счет Управляющей организации в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения квитанции, в зависимости от того, какое событие наступит ранее.
- 10.9. Исчисление размера ущерба основывается на компенсационном принципе оценки и возмещения размера вреда по величине затрат, необходимых Управляющей организации для установления факта причинения вреда и устранения его причин и последствий, в том числе затрат, связанных с ликвидацией допущенного нарушения и восстановлением состояния объекта до показателей, наблюдаемых до выявленного нарушения, а также для устранения последствий нарушения. Исчисление размера ущерба может осуществляться исходя из фактических затрат на производство работ по восстановлению нарушенного состояния объекта.
- 10.10. В случае несоблюдения настоящих Правил, руководство Управляющей компании вправе дополнительно сообщить информацию о нарушениях в уполномоченные государственные органы с целью привлечения нарушителя к административной или уголовной ответственности. В случае отказа компенсации ущерба Управляющая организация вправе обратиться в суд с требованием о взыскании причинённого ущерба.
- С настоящими Правилами ознакомлен и согласен.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
дата

подпись

ФИО

**ДОВЕРЕННОСТЬ № 22**

**на право голосования на общем собрании собственников  
помещений жилого дома блокированной застройки**

Санкт-Петербург,  
Шестнадцатое марта две тысячи двадцать второго года.

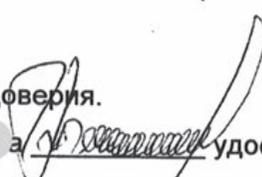
**Общество с ограниченной ответственностью «МЕТКЕМ»,** ИНН 7825414118, КПП 784101001, адрес местонахождения: 191025, Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 104, литер А, ОГРН 1037843005815, зарегистрировано Решением Регистрационной палаты СПб № 143655, Свидетельство № 85705 от 20.04.1999, в лице Генерального директора Болтаева Акбара Хамиджановича, действующего на основании Устава, являющегося собственником жилого помещения №2 (запись в Едином государственном реестре недвижимости от запись о государственной регистрации № 47:07:0605001:1279-47/053/2022-1 от 01.03.2022 (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 01.03.2022), кадастровый номер 47:07:0605001:1279, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, д. Новосаратовка, Мариинский проезд, дом 54А, квартира 2, общей площадью 145 кв. м, настоящей доверенностью уполномочивает:

гр. \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_ 2, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_

зарегистрированного по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_), быть представителем Доверителя на Общих собраниях собственников помещений жилого дома блокированной застройки (очередных и внеочередных, проводимых в форме совместного присутствия или заочного голосования), расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, д. Новосаратовка, Мариинский проезд, дом 54А, принимать решения и голосовать в интересах Доверителя по всем вопросам повесток дня Общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, в том числе указанным в ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, быть инициатором созыва внеочередных Общих собраний собственников многоквартирного дома.

Доверенность выдана сроком на 1 (один) год без права передоверия.

Подпись доверенного лица гр. \_\_\_\_\_ а  удостоверяю.

Доверитель:

Генеральный директор ООО «МЕТКЕМ»



А.Х. Болтаев



*Болтаев А.Х.  
Генеральный директор  
ООО «МЕТКЕМ»*



Председатель  
генеральной  
дирекции  
ООО "МЕТКЕМ"  
Болтаев А.Х.

*[Handwritten signature]*

~~Директор~~  
Представитель  
ООО "МЕТКЕМ"  
Драницын А.В.

Представитель  
санглистах  
скреплено печатью на 34

Пронумеровано, прошито и

по дов. до от 16.03.2024г.