

Правила эксплуатации помещений, входящих в состав объектов инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково», предоставленных для проживания и (или) пребывания от 3 июня 2015 года

(утверждены Советом Фонда «Сколково» 25 сентября 2014 года, согласованы Попечительским Советом Фонда «Сколково» 3 июня 2015 года; в редакции изменений, утвержденных Советом Фонда «Сколково» 15 июня 2017 года, согласованных Попечительским Советом Фонда «Сколково» 2 августа 2017 года; изменений, утвержденных Советом Директоров Фонда «Сколково» 2 июля 2020 года, согласованных Попечительским Советом Фонда «Сколково» 3 июня 2020 года, опубликованных на сайте Фонда «Сколково» 2 сентября 2020 года)

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила эксплуатации помещений, входящих в состав объектов инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково», предоставленных для проживания или пребывания (далее – Правила), разработаны в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 28 сентября 2010 года № 244-ФЗ «Об инновационном центре «Сколково» (далее – Закон), Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о техническом регулировании и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.2. Жилищное законодательство не применяется к отношениям по эксплуатации помещений, входящих в состав инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково», предоставленных для временного проживания или пребывания, за исключением случаев, предусмотренных Правилами.

1.3. Правила определяют совокупность прав и обязанностей лиц, участвующих в реализации проекта создания и функционирования инновационного центра «Сколково», в сфере отношений по эксплуатации помещений, входящих в состав объектов инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково», предоставленных для временного проживания или пребывания.

1.4. Для целей Правил используются следующие понятия:
аварийно-восстановительный ремонт – комплекс мероприятий по устранению аварий (неисправностей, повреждений), выполняемых по мере необходимости в соответствии с изменениями условий и внешними (негативными) воздействиями;
автостоянка – специально обозначенное и при необходимости

обустроенное и оборудованное место, предназначенное для обеспечения организованной стоянки транспортных средств пользователей на платной основе или без взимания платы;

апартамент – структурно обособленное помещение в здании или индивидуально-определенное здание, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении, в том числе с обязательным наличием кухонного и санитарно-технического оборудования;

благоустройство – комплекс мероприятий по инженерной подготовке и обеспечению безопасности, озеленению, устройству покрытий, освещению, размещению малых архитектурных форм и объектов монументального искусства, осуществляемых на прилегающей территории;

договор об использовании помещения – договор аренды помещения;

дочернее общество - хозяйственное общество, созданное управляющей компанией в том числе в целях осуществления части функций управляющей компании;

коммунальная услуга - электро-, тепло-, водоснабжение помещений и объектов общего пользования, водоотведения. Для целей Правил к коммунальным услугам относятся также услуги холодоснабжения и обращение с отходами, возникающими в ходе использования помещений и объектов общего пользования, в части их сбора и вывоза;

лицо, участвующее в реализации проекта, – лицо, участвующее в реализации проекта в значении Закона;

надлежащее техническое состояние – состояние параметров устойчивости, надежности помещений и объектов общего пользования, а также исправность строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, в том числе сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации;

обращения - любые адресованные управляющей компании или эксплуатирующей организации обращения, связанные с эксплуатацией помещений и объектов общего пользования, в том числе претензии к качеству эксплуатации помещений и объектов общего пользования, предложения об улучшении качества эксплуатации помещений и объектов общего пользования и иные обращения;

объекты общего пользования – помещения общего пользования в здании, не являющиеся частями помещений,

предназначенных для временного проживания или пребывания, и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются системы инженерно-технического обеспечения, иное обслуживающее более одного помещения оборудование (технические подвалы), иные помещения в данном здании, предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей пользователей, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование и системы инженерно-технического обеспечения, находящиеся в данном здании за пределами или внутри помещений, предназначенных для временного проживания или пребывания, и обслуживающие более одного такого помещения, а также прилегающая территория;

парковочное место – место на автостоянке, предназначенное для стоянки одного транспортного средства;

пользователь – физическое лицо, которому предоставлено помещение для временного проживания или пребывания в соответствии с Правилами предоставления помещений;

помещения – находящиеся на территории центра и входящие в состав объектов его инфраструктуры апартаменты, которыми управляющая компания или дочерние общества владеют на праве собственности или ином праве, предназначенные для временного проживания или пребывания физических лиц (без права на постоянную регистрацию);

Правила предоставления помещений – Правила предоставления помещений, входящих в состав объектов инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково», для временного проживания или пребывания;

прилегающая территория – земельный участок, предоставленный для строительства и размещения здания, в котором расположены помещения или которое является апартаментом; на прилегающей территории могут располагаться элементы озеленения и благоустройства и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного здания;

проект – проект создания и обеспечения функционирования центра в значении Закона;

система инженерно-технического обеспечения – одна из систем, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, водоотведения, отопления, вентиляции, кондиционирования

воздуха, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, противопожарной защиты, мусоро- (отхода-) удаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности;

система эксплуатации помещений и объектов общего пользования – совокупность необходимых и достаточных для использования помещений и объектов общего пользования: эксплуатируемых объектов, средств эксплуатации, документации (включая нормативные документы), устанавливающей правила взаимодействия элементов системы эксплуатации, а также субъектов, организующих или осуществляющих эксплуатацию помещений и объектов общего пользования;

стандарты центра – документы по эксплуатации помещений и объектов общего пользования, включая системы инженерно-технического обеспечения, находящиеся в здании, в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований принятых технических регламентов, стандарты саморегулируемых организаций, а также правила и иная нормативно - техническая документация в области безопасности технологических процессов, утвержденная федеральными органами исполнительной власти, решение о применении которых при эксплуатации помещений и объектов общего пользования принято управляющей компанией;

текущий ремонт - комплекс систематически и своевременно проводимых строительных и организационно-технических операций по восстановлению исправности или работоспособности помещений и объектов общего пользования, частичному восстановлению их ресурсов, не связанных с изменением технико-экономических показателей помещений и объектов общего пользования, а также по поддержанию их эксплуатационных показателей, установленных нормативной и технической документацией;

территория центра – территория центра в значении Закона;

техническая эксплуатация – часть эксплуатации, включающая комплекс работ по техническому обслуживанию, эксплуатационному контролю и текущему ремонту помещений и объектов общего пользования;

техническое обслуживание – комплекс операций по поддержанию работоспособности и исправности помещений и объектов общего пользования при использовании по назначению, а также в период времени от их ввода в эксплуатацию до начала использования по назначению;

управляющая компания - российское юридическое лицо, на которое в установленном порядке возложена реализация проекта;

услуги связи – услуги связи по передаче данных, телематические услуги связи, услуги телефонной связи (кроме сотовой и спутниковой), радиовещания, телевизионного вещания, иные услуги, связанные с передачей информации с использованием кабеля или его аналога;

участник проекта - участник проекта в значении Закона;

центр – инновационный центр «Сколково» в значении Закона;

эксплуатационный надзор – деятельность управляющей компании, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений собственниками объектов капитального строительства, размещенных на территории центра, и (или) лицами, ответственными за эксплуатацию таких объектов, требований по эксплуатации объектов капитального строительства, размещенных на территории центра, и (или) требований к осуществлению эксплуатационного контроля, установленных законодательством Российской Федерации, правилами проекта и принимаемыми в соответствии с ними иными приказами управляющей компании, осуществляемая посредством организации и проведения проверок указанных лиц и (или) объектов, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации и правилами проекта мер по пресечению, предупреждению и (или) устранению выявленных нарушений, а также деятельность управляющей компании по систематическому наблюдению за исполнением обязательных требований, анализу и прогнозированию состояния исполнения указанных требований при осуществлении указанными лицами своей деятельности. Эксплуатационный надзор осуществляется уполномоченными лицами управляющей компании в порядке, установленном управляющей компанией. Предметом проверки является соблюдение собственниками объектов капитального строительства, размещенных на территории центра, и (или) лицами, ответственными за эксплуатацию таких объектов, в процессе осуществления деятельности по эксплуатации таких объектов вышеуказанных обязательных требований, а также соответствие указанным требованиям зданий, помещений, сооружений, технических устройств, оборудования и материалов, осуществляемых технологических процессов;

эксплуатация – стадия жизненного цикла помещений и объектов общего пользования, в течение которой используется, поддерживается и восстанавливается их качество, включающая осуществление технического обслуживания, эксплуатационного контроля, текущего ремонта помещений и объектов общего пользования, аварийно-восстановительного ремонта, надлежащего электро-, тепло-, холодо-, водоснабжения помещений и объектов

общего пользования, водоотведения, обращения с отходами, возникающими в ходе использования помещений и объектов общего пользования, в части их сбора и вывоза, благоустройства и озеленения прилегающих территорий, обеспечение помещений и объектов общего пользования услугами связи;

эксплуатационный контроль – периодические осмотры, контрольные проверки и (или) мониторинг состояния оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, в том числе сетей инженерно-технического обеспечения, проводимые в целях оценки состояния конструктивных и других характеристик надежности и безопасности зданий, сооружений, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения и соответствия указанных характеристик требованиям технических регламентов, проектной документации; эксплуатационный контроль проводится в период эксплуатации помещений и объектов общего пользования;

эксплуатирующая организация – дочернее общество, которому управляющая компания поручает или иным образом передает функции по организации эксплуатации помещений и объектов общего пользования, в том числе по организации надлежащего электро-, тепло-, холодо-, водоснабжения помещений и объектов общего пользования, водоотведения, обращения с отходами в части их сбора и вывоза, организации благоустройства и озеленения прилегающих территорий, по созданию условий для обеспечения помещений и объектов общего пользования услугами связи, либо индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, которое управляющая компания или дочернее общество привлекает на основании договора на выполнение работ (оказание услуг) по эксплуатации помещений и объектов общего пользования; эксплуатирующая организация отчитывается перед управляющей компанией по параметрам, определенным управляющей компанией на базе законодательства Российской Федерации, с периодичностью согласно требованиям регламента контроля качества оказываемых услуг, утвержденного управляющей компанией, и (или) договора на выполнение работ (оказание услуг).

1.5. Правила становятся условиями сделок, заключенных управляющей компанией с лицами, участвующими в реализации проекта, в целях обеспечения его реализации.

1.6. Правила применяются к эксплуатации систем инженерно-технического обеспечения, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов, осуществления холодоснабжения и передачи сигналов связи от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения (инженерной инфраструктуры) до

оборудования отдельных помещений, для водоотведения из помещений до централизованной сети водоотведения, а также к эксплуатации систем инженерно-технического обеспечения, не имеющих входа (выхода) в предназначенные больше чем для одного здания сети инженерно-технического обеспечения (сети инженерной инфраструктуры).

К отношениям, возникающим в связи с эксплуатацией зданий и помещений, не предназначенных для временного проживания или пребывания, применяются Правила эксплуатации нежилых зданий и помещений, входящих в состав инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково».

1.7. Правила применяются к отношениям по благоустройству прилегающих территорий.

Отношения по поводу благоустройства, не урегулированные Правилами эксплуатации, регулируются:

1) в части благоустройства территории, на которой расположены объекты, не предназначенные для временного проживания или пребывания – Правилами эксплуатации нежилых зданий и помещений, входящих в состав инфраструктуры на территории инновационного центра «Сколково»;

2) на иной части территории центра – иными нормативными актами управляющей компании в сфере благоустройства.

1.8. Лица, нарушающие Правила, утрачивают право на участие в реализации проекта в соответствии с порядком, установленным управляющей компанией. Договор об использовании помещения с пользователем, допускающим нарушение Правил, может быть досрочно расторгнут по требованию управляющей компании.

1.9. Управляющая компания осуществляет или обеспечивает организацию эксплуатации помещений и объектов общего пользования, в том числе систем инженерно-технического обеспечения, находящихся в здании, включающую:

1) создание системы эксплуатации помещений и объектов общего пользования;

2) установление при необходимости требований к порядку использования, сохранения в работоспособном состоянии, контролю состояния помещений и объектов общего пользования;

2.1) установление требований к системе ценообразования услуг, работ в сфере эксплуатации, а также осуществление контроля за достоверностью определения расходов в случае передачи управляющей компанией отдельных функций по осуществлению эксплуатации (включая эксплуатационный контроль) дочернему обществу или привлекаемым на основании договора индивидуальному предпринимателю или юридическому лицу;

3) планирование использования помещений и текущего ремонта;

4) принятие решения о технической эксплуатации помещений и объектов общего пользования управляющей компанией или об определении лиц, непосредственно осуществляющих их техническую эксплуатацию;

5) координацию деятельности лиц, участвующих в реализации проекта, при эксплуатации помещений и объектов общего пользования;

6) контроль и мониторинг состояния помещений и объектов общего пользования, в том числе пригодности для использования;

7) обеспечение соблюдения требований законодательства Российской Федерации и иных нормативных актов по эксплуатации помещений и объектов общего пользования;

8) организацию системы управления качеством;

9) иные функции, необходимые для обеспечения использования помещений и объектов общего пользования в целях реализации проекта.

1.10. Управляющая компания осуществляет указанную в пункте 1.9 Правил деятельность по организации эксплуатации самостоятельно либо путем передачи права осуществления этих функций (или некоторых из них) дочерним обществам.

Данное положение не препятствует передаче управляющей компанией функций по осуществлению эксплуатации иным лицам помимо дочернего общества.

В случае передачи управляющей компанией отдельных функций по осуществлению эксплуатации (включая эксплуатационный контроль) дочернему обществу или привлекаемым на основании договора индивидуальному предпринимателю или юридическому лицу управляющая компания осуществляет эксплуатационный надзор деятельности таких лиц в процессе эксплуатации объектов капитального строительства, размещенных на территории центра, а также контроль соблюдения такими лицами правил эксплуатации, контроль формирования порядка определения стоимости работ, услуг.

1.11. Управляющая компания в рамках организации системы управления качеством (оказания услуг) на территории центра определяет порядок управления качеством, параметры контроля качества услуг, работ, выполняемых эксплуатирующими организациями на территории центра.

1.12. В случае передачи дочернему обществу функций по организации эксплуатации помещений и объектов общего пользования, включая системы инженерно-технического

обеспечения, находящиеся в здании, в соответствии с пунктом 1.10 Правил, к деятельности этого общества применяются положения Правил, регулирующие деятельность управляющей компании по осуществлению соответствующих функций, если иное прямо не установлено Правилами.

В случае передачи дочернему обществу отдельных функций по осуществлению эксплуатации помещений и объектов общего пользования к деятельности этого общества применяются положения Правил, регулирующие деятельность эксплуатирующей организации по осуществлению соответствующих функций.

1.13. Финансовое обеспечение деятельности, указанной в пункте 1.9 Правил, осуществляется за счет средств управляющей компании, средств дочерних обществ, средств, выплачиваемых пользователями помещений по договорам об использовании помещений, а также за счет иных источников в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.14. Единоличный исполнительный орган управляющей компании или уполномоченное им лицо в целях применения Правил вправе издавать приказы или правила, содержащие конкретизацию положений, предусмотренных настоящими Правилами, утверждать формы документов, используемых при реализации положений Правил, в том числе типовые или примерные документы, которые не могут противоречить Правилам.

2. Требования к эксплуатации помещений и объектов общего пользования

2.1. Эксплуатация помещений и объектов общего пользования осуществляется с соблюдением установленных законодательством Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами органов государственной власти требований к данным объектам, процессам их использования с учетом их назначения (помещения для временного проживания или пребывания, инженерные сети, санитарно-техническое, противопожарное оборудование и пр.), включая обеспечение предоставления коммунальных услуг, услуг связи и иных услуг, связанных с использованием помещений для постоянного пребывания людей, в том числе с соблюдением:

1) требований соответствующих технических регламентов, включая технические регламенты Евразийского экономического союза, положений стандартов, сводов правил или до их вступления в силу иных нормативных документов федеральных органов государственной власти, требований специальных технических условий в случае их установления при проектировании и строительстве здания;

2) требований, установленных санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами, в том числе требований, не включенных в технические регламенты;

3) требований по обеспечению беспрепятственного доступа инвалидов к объектам социальной инфраструктуры;

4) требований экологической безопасности;

5) требований пожарной безопасности;

6) требований энергетической эффективности;

7) иных требований, связанных с эксплуатацией помещений и объектов общего пользования, систем инженерно-технического обеспечения, иного оборудования, в том числе требований нормативно-технических документов федеральных органов исполнительной власти, обязательных к применению до вступления в силу технических регламентов в отдельных сферах технического регулирования, требований в области охраны труда, а также в случаях, если в процессе эксплуатации здания используются технологические процессы или оборудование, подпадающие под действие законодательства о промышленной безопасности – требований к технологическим процессам на опасных производственных объектах.

2.2. Управляющая компания может принять решение о применении при эксплуатации помещений и объектов общего пользования документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований принятых технических регламентов; о применении стандартов саморегулируемых организаций, а также правил и иной нормативно - технической документации в области безопасности технологических процессов, утвержденной федеральными органами исполнительной власти (далее – стандарты центра).

В случае принятия решения о применении при эксплуатации помещений и объектов общего пользования, в том числе систем инженерно-технического обеспечения, находящихся в здании, указанных документов:

1) информация о данном решении размещается на сайте управляющей компании в сети «Интернет»;

2) положения указанных документов подлежат обязательному применению в деятельности эксплуатирующих организаций и исполнителей услуг, связанных с обеспечением эксплуатации помещений и объектов общего пользования, с момента вступления в силу решения управляющей компании.

Положения о применении при эксплуатации помещений и объектов общего пользования утвержденных стандартов центра

подлежат включению в договоры с эксплуатирующими организациями и исполнителями услуг, связанных с обеспечением эксплуатации помещений и объектов общего пользования.

2.3. При эксплуатации помещений, оборудования лицом, их эксплуатирующим, должны осуществляться санитарно-противоэпидемические (профилактические) мероприятия и обеспечиваться безопасные для человека условия труда, быта и отдыха в соответствии с санитарными правилами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2.4. Эксплуатация помещений и объектов общего пользования должна быть организована эксплуатирующей организацией таким образом, чтобы обеспечивалось соответствие зданий и сооружений требованиям энергетической эффективности, требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов в течение всего срока эксплуатации.

2.5. Исполнители коммунальных услуг, услуг связи, иных услуг, связанных с использованием помещений, обеспечивают безопасность данных услуг и условий их предоставления для жизни, здоровья, имущества потребителей, окружающей среды. Указанная обязанность включается в договоры с исполнителями (поставщиками) соответствующих услуг (ресурсов).

При заключении договоров на оказание коммунальных услуг, услуг связи и иных услуг, связанных с использованием помещений и объектов общего пользования, заключающие данные договоры управляющая компания или ее дочерние общества, пользователи или эксплуатирующие организации должны проверить наличие у исполнителей необходимых лицензий, сертификатов и (или) иных документов, подтверждающих безопасность предоставляемых услуг, если наличие таких лицензий, сертификатов или иных документов предусмотрено законодательством Российской Федерации как обязательное при предоставлении соответствующих услуг.

2.6. Изделия, вещества и материалы, используемые для оказания коммунальных услуг, услуг связи и иных услуг, связанных с использованием помещений, а также в деятельности по эксплуатации помещений и объектов общего пользования должны соответствовать требованиям стандартов, норм и правил пожарной безопасности, санитарных правил и норм, а также другой нормативной и технической документации.

Изделия, вещества и материалы, подлежащие обязательному подтверждению соответствия и используемые исполнителем для оказания услуг, должны иметь сертификат соответствия и знак соответствия в сопроводительной технической документации или сведения о подтверждении соответствия посредством принятия

декларации о соответствии.

2.7. Лица, осуществляющие эксплуатацию помещений и объектов общего пользования, обязаны обеспечить благоустройство прилегающей территории таким образом, чтобы в процессе эксплуатации объектов общего пользования не возникало угрозы наступления несчастных случаев и нанесения травм людям в результате скольжения, падения, столкновения, ожога, поражения электрическим током, взрыва.

2.8. При эксплуатации помещений и объектов общего пользования лица, их использующие, эксплуатирующие организации должны минимизировать, а по возможности – исключать вредные воздействия на окружающую среду.

2.9. Уровень содержания и эксплуатации помещений и объектов общего пользования должен быть не ниже уровня, предусмотренного техническими регламентами, правилами пожарной безопасности, санитарными нормами и иными обязательными правилами содержания и эксплуатации многоквартирных домов и их общего имущества. В частности, соответствующие нормы применяются к помещениям, если:

1) это не противоречит существу отношений по эксплуатации помещений; и

2) применение соответствующих норм не исключено управляющей компанией; и

3) иное не предусмотрено Правилами.

2.10. Установленные Правилами условия и порядок эксплуатации помещений и объектов общего пользования, требования, указанные в пункте 2.1 Правил, а также технические регламенты, иные документы государств-членов Евразийского экономического союза либо государств, являющихся членами Организации экономического сотрудничества и развития, в случаях, если правовыми актами Российской Федерации их применение будет определено как обязательное или если будет принято решение управляющей компании об их применении в соответствии с Федеральным законом от 28 сентября 2010 года № 244-ФЗ № 244-ФЗ «Об инновационном центре «Сколково», являются обязательными для всех лиц, участвующих в реализации проекта, если иное не будет предусмотрено соответствующим решением управляющей компании.

2.11. Несоблюдение установленных требований к эксплуатации помещений и объектов общего пользования влечет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Использование помещений

3.1. Использование помещений и объектов общего пользования допускается исключительно для временного проживания или пребывания пользователей и совместно проживающих с ними лиц в соответствии с Правилами предоставления помещений.

3.2. Условия использования помещения и объектов общего пользования для временного проживания или пребывания определяются договором об использовании помещения.

3.3. Контроль за соблюдением пользователями и иными лицами условий использования помещений и объектов общего пользования и принятых ими на себя обязанностей в отношении помещений осуществляет управляющая компания.

3.4. В случае привлечения эксплуатирующей организации в договоре на оказание услуг по эксплуатации, заключаемом эксплуатирующей организацией и управляющей компанией, а также в договорах об использовании помещений и объектов общего пользования может быть предусмотрено, что эксплуатирующая организация при проведении эксплуатационного контроля осуществляет также контроль соблюдения пользователем порядка и условий использования помещений и объектов общего пользования.

О результатах контроля эксплуатирующая организация информирует управляющую компанию в сроки и в порядке, определенные в договоре на осуществление услуг по эксплуатации помещений.

3.5. Если иное не предусмотрено федеральным законом, лицом, ответственным за эксплуатацию помещений и объектов общего пользования является управляющая компания или лицо, которое владеет зданием, в котором расположены помещения, на ином законном основании, если соответствующим договором установлена ответственность такого лица за эксплуатацию здания, либо привлекаемая управляющей компанией или таким лицом эксплуатирующая организация.

Обязанности эксплуатирующей организации как лица, ответственного за эксплуатацию помещений и объектов общего пользования, определяются договором с ней.

3.6. Пользователь обязан содержать помещение и объекты общего пользования в полной исправности и надлежащем санитарно-техническом и противопожарном состоянии, не допуская его порчи, а также соблюдать установленные требования, правила и нормы, относящиеся к эксплуатации помещений.

3.7. Если иное не предусмотрено Правилами, пользователь обязан за свой счет обеспечивать:

- 1) устранение всех не связанных с нормальным износом

повреждений, возникших после передачи пользователю помещения и объектов общего пользования, имеющихся на поверхностях стен, потолка (подвесного потолка), пола, дверных и оконных проемов, подоконников, дверей и окон, включая замки, запоры и петли, оконечных элементов системы вентиляции, кондиционирования, отопления, а также санитарно-технического оборудования, расположенного в помещении, или замену по согласованию с управляющей компанией любого из перечисленных элементов на аналогичный по качеству, внешним и техническим характеристикам, если имеющиеся на них повреждения не могут быть устранены другим способом;

2) устранение всех не связанных с нормальным износом недостатков покрытий пола в помещении, возникших после передачи помещения пользователю;

3) устранение возникших после передачи помещения пользователю повреждений электротехнического оборудования, включая электровыключатели, источники питания, источники освещения и иное электрооборудование, расположенное в помещении;

4) устранение всех возникших после передачи помещения пользователю загрязнений на поверхностях потолка (подвесного потолка), дверных и оконных проемов, дверей и окон в помещении, а также санитарно-технического оборудования, расположенного в помещении;

5) замену неисправных стационарных осветительных приборов, расположенных в помещении, если неисправность возникла после передачи помещения арендатору и не связана с недостатками сданного в аренду имущества; сохранность элементов противопожарной системы; сохранность пломбировки узлов учета электрической энергии, водоснабжения и теплоснабжения, установленной управляющей компанией или ресурсоснабжающими организациями;

8) устранение возникших после передачи помещения пользователю повреждений мебели и оборудования, переданных арендатору в соответствии со спецификацией;

9) устранение возникших после передачи помещения пользователю повреждений сантехнического оборудования и аксессуаров для ванных комнат и санузлов.

3.8. Пользователь помещения обязан вносить плату за использование помещения в размере, определенном договором об использовании помещения в соответствии с Правилами предоставления помещений.

3.9. За счет платы за использование помещения покрываются

расходы по эксплуатации помещения и объектов общего пользования, в том числе расходы на коммунальные услуги для использования объектов общего пользования и расходы по текущему ремонту помещений и объектов общего пользования.

3.10. Пользователь обязан оплачивать коммунальные услуги, услуги связи, иные услуги, связанные с использованием помещений, в том числе дополнительные услуги, оказанные ему (пункт 5.8 Правил).

3.11. Структура платы за использование помещения и оказываемые услуги закрепляются договором об использовании помещения.

3.12. Размер платы за предоставление коммунальных услуг может определяться в соответствии с:

1) установленными тарифами на коммунальные услуги на основании информации об объемах потребленных коммунальных ресурсов, начисленных при помощи приборов учета;

2) отчетом независимого оценщика как минимальная стоимость аренды апартаментов за месяц;

3) нормативами потребления, утверждаемыми постановлением Правительства города Москвы.

3.13. Управляющая компания (а в случае привлечения эксплуатирующей организации – эксплуатирующая организация) организует учет (в том числе при возможности с использованием диспетчерского пункта, относящегося к помещению, зданию или нескольким зданиям, в которых находятся помещения) потребления коммунальных услуг, услуг связи, иных услуг, связанных с использованием помещений, формирует счета на оплату арендной платы, направляет их для оплаты пользователям помещений.

Управляющая компания вправе вводить, в том числе в отношении отдельных помещений, компьютерный учет потребления коммунальных услуг, услуг связи, иных услуг, связанных с использованием помещений, а также использовать электронную систему для формирования счетов, направления их для оплаты пользователям помещений, в том числе путем размещения в личном кабинете пользователя на сайте управляющей компании.

3.14. Основными функциями личного кабинета в сфере эксплуатации помещений и объектов общего пользования являются:

1) формирование единого счета пользователя;

2) предоставление пользователю детализированной информации об оказанных услугах, в том числе об объемах потребленных коммунальных ресурсов;

3) взаимодействие пользователя с управляющей компанией.

3.15. Управляющая компания обязана обеспечить

периодическое выставление каждому пользователю счетов на оплату за соответствующий период, в котором отражаются, в том числе:

- 1) размер начисленной платы за использование помещения;
- 2) размер платежей за иные услуги, связанные с использованием помещений, в том числе за дополнительные услуги, оказанные пользователю по его запросам на основании прейскуранта (пункт 5.8 Правил), если данные услуги (или некоторые из них) в соответствии с Правилами и договором с пользователем не включены в плату за использование помещения;
- 3) общая сумма, подлежащая оплате за соответствующий период.

3.16. Пользователь обязан не допускать порчи помещения и соблюдать установленные требования и правила эксплуатации помещения и объектов общего пользования.

Пользователь обязан обеспечить при использовании помещения сохранение архитектурно-планировочных решений, установленных проектной документацией.

Пользователь вправе, с согласия управляющей компании, осуществлять изменение внутреннего интерьера и внутренних дизайнерских решений помещения, за исключением случаев, установленных Правилами. При этом управляющая компания или эксплуатирующая организация вправе потребовать при прекращении договора об использовании помещения восстановление прежнего интерьера и дизайнерских решений помещения за счет пользователя.

3.17. В случае намерения осуществить перепланировку или переоборудование помещения и (или) расположенных в нем систем инженерно-технического обеспечения, пользователь помещения обязан запросить письменное согласие управляющей компании.

Указанные перепланировка и переоборудование не могут быть совершены пользователем без письменного согласия управляющей компании.

Согласие на перепланировку или переоборудование не может быть дано управляющей компанией в том случае, если в результате такой перепланировки (переоборудования):

- 1) помещение не может быть использовано по целевому назначению; или
- 2) будет ухудшено состояние помещения или объектов общего пользования, или снижена стоимость помещения; или
- 3) будут нарушены права и охраняемые законом интересы пользователей иных помещений в данном здании; или
- 4) будут нарушены требования к эксплуатации помещений.

Стоимость неотделимых улучшений помещения, находящегося в собственности (владении и пользовании) управляющей компании (дочернего общества), произведенных в результате согласованных перепланировки (переоборудования) помещения, пользователю помещения не возмещается. Пользователь самостоятельно несет обусловленные перепланировкой (переоборудованием) расходы, в том числе расходы по изготовлению новых документов технического и кадастрового учета помещения.

3.18. Управляющая компания обеспечивает наличие и сохранность документации, необходимой для эксплуатации помещений и объектов общего пользования, в том числе:

- 1) паспорта здания;
- 2) проектной документации;
- 3) документов технического учета здания;
- 4) инструкции (инструкций) по эксплуатации помещений и объектов общего пользования, объектов инженерно-технического обеспечения, оборудования.

Эксплуатирующая организация обеспечивает наличие и ведение необходимой для эксплуатации здания документации, в том числе:

- а) журнала учета документов;
- б) журнала эксплуатации здания, в том числе учета технического обслуживания оборудования;
- в) технологических карт проведения технического обслуживания здания, инженерно-технических систем, оборудования;
- г) документов (актов) о приемке результатов работ;
- д) актов осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, конструктивных частей здания (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций, объектов, расположенных на земельном участке) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;
- е) актов готовности к сезонной эксплуатации;
- ж) актов проведения работ;
- з) рабочих программ производственного контроля за соблюдением противоэпидемических требований и выполнением санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий при выполнении работ по эксплуатации помещений и объектов общего пользования;
- и) плана эвакуации при возникновении нештатных ситуаций;
- к) инструкций по технике безопасности;

- л) инструкций по эксплуатации оборудования;
- м) журнала проведения инструктажа по технике безопасности;
- н) памятки для лиц, использующих помещения и работников эксплуатирующей организации, по действиям в нештатных ситуациях;
- о) инструкций по мерам пожарной безопасности;
- п) иной документации в соответствии с требованиями технических регламентов, сводов правил, иных документов, указанных в пунктах 2.1, 2.2 Правил.

3.19. Управляющая компания вправе вводить на территории центра карту резидента – пластиковую карту, объединяющую в себе электронный пропуск, дисконтную карту, идентификационное и платёжное средство.

Карта резидента является собственностью управляющей компании и выдается пользователям помещений.

Пользователь помещения дает согласие на использование персональных данных для получения карты резидента.

Пользователи не имеют права передавать карту резидента другому лицу, а также пользоваться чужой картой резидента. В случае нарушения этого правила, пользователи несут ответственность в порядке, установленном управляющей компанией.

Держатель карты несет единоличную ответственность за все финансовые операции, совершаемые по его карте.

4. Техническое обслуживание помещений. Эксплуатационный контроль. Текущий ремонт

4.1. Организацию текущего обслуживания помещений и объектов общего пользования, создание системы их эксплуатации в целях обеспечения их надлежащего технического состояния осуществляет управляющая компания самостоятельно или через привлекаемую эксплуатирующую организацию.

4.2. Условия и порядок принятия решения о передаче соответствующих функций в отношении группы помещений эксплуатирующей организации, требования, которым должна отвечать такая организация, порядок выбора эксплуатирующей организации, в том числе на конкурсной основе или на основании иной процедуры отбора, определяет управляющая компания.

4.3. Права и обязанности управляющей компании и эксплуатирующей организации, условия осуществления деятельности эксплуатирующей организации, порядок финансирования данной деятельности закрепляются в соответствующем договоре.

4.4. Эксплуатирующие организации обязаны соблюдать в своей деятельности Правила и иные правила проекта, получать необходимые разрешительные документы, предоставлять статистическую и иную отчетность в надзорные органы, осуществлять плату за негативное воздействие на окружающую среду, оказываемое при осуществлении деятельности эксплуатирующей организации.

4.5. Выполнение отдельных работ по техническому обслуживанию, текущему ремонту, уборке помещений, если такую уборку обеспечивает управляющая компания в соответствии с Правилами, и объектов общего пользования может осуществляться хозяйствующими субъектами любых организационно-правовых форм, а также индивидуальными предпринимателями на основании договора с управляющей компанией или в случае привлечения к эксплуатации помещений и объектов общего пользования эксплуатирующей организации – договора с эксплуатирующей организацией.

4.6. Управляющая компания при привлечении эксплуатирующей организации передает эксплуатирующей организации результаты инженерных изысканий, проектную документацию, акты освидетельствования работ, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, иную необходимую для эксплуатации документацию.

В случае перемены лица, ответственного за эксплуатацию, лицо, которое ранее являлось ответственным, обязано передать новому ответственному лицу в течение 10 дней документы, необходимые для эксплуатации, журнал эксплуатации здания, выданные уполномоченными органами предписания об устранении выявленных в процессе эксплуатации здания, объекта общего пользования нарушений, акты проверки выполнения уполномоченными органами указанных предписаний, рекомендации органа местного самоуправления об устранении нарушений требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации зданий, сооружений, иные документы, подтверждающие выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатационному контролю, текущему ремонту здания, объектов общего пользования.

4.7. Основными задачами технического обслуживания помещений и объектов общего пользования являются обеспечение их технически исправного состояния, безотказной работы всех их элементов и систем не менее нормативного срока их службы, безопасности пользователей и иных лиц, находящихся на территории центра, экономного использования потребляемых

ресурсов, обеспечение бесперебойной и надежной работы оборудования, обеспечение экологической безопасности, использование новейших передовых технологий и разработок при эксплуатации помещений и объектов общего пользования.

4.8. Техническое обслуживание помещений и объектов общего пользования включает в себя комплекс мероприятий по поддержанию их технически исправного состояния при использовании по назначению, созданию условий для текущего функционирования всех их элементов и систем, в том числе:

1) планово-предупредительные работы по сохранению конструкций, инженерного оборудования и объектов общего пользования, предотвращающие преждевременный износ;

2) санитарное содержание, удаление отходов, а также дератизация и дезинфекция объектов общего пользования и т.п.;

3) устранение мелких повреждений и неисправностей, возникающих в процессе эксплуатации;

4) наладку и регулирование оборудования и систем помещения;

5) подготовку к сезонной эксплуатации здания, в котором расположены помещения, его элементов и систем и объектов общего пользования;

6) проведение систематических плановых и внеплановых осмотров помещений и их систем;

7) диагностику – проведение исследований, направленных на установление технического состояния помещений, степени и причин отклонений технического состояния помещений от установленных требований;

8) контроль технического состояния помещений и объектов общего пользования;

9) иные мероприятия, обеспечивающие надлежащее техническое состояние и безопасную эксплуатацию помещений и объектов общего пользования.

4.9. При эксплуатации систем инженерно-технического обеспечения должна быть обеспечена информационная совместимость данных сетей и систем и приборов учета с соответствующими наружными системами, а также системами сбора, обработки и передачи данных о потреблении ресурсов (при их использовании).

В частности, при эксплуатации систем инженерно-технического обеспечения должно использоваться программное обеспечение, совместимое с программным обеспечением систем сбора, обработки и передачи данных о потреблении ресурсов.

4.10. Эксплуатирующие организации, лица, осуществляющие

по договорам с эксплуатирующими организациями работы по технической эксплуатации, текущему ремонту помещений, объектов общего пользования, исполнители коммунальных услуг, услуг связи, иных услуг, связанных с использованием помещений, выполняют комплекс организационных и технических мероприятий по поддержанию безопасности для здоровья человека выполняемых работ, оказываемых услуг, инженерно-технических систем и иного оборудования, в том числе обеспечивают установленное требованиями технических регламентов, сводов правил, санитарно-гигиенических нормативов и правил:

1) качество воздуха в помещениях, включая объекты общего пользования;

2) качество питьевой воды и воды, используемой для хозяйственно-бытовых нужд;

3) инсоляцию и солнцезащиту помещений;

4) естественное и искусственное освещение помещений;

5) защиту от шума;

6) микроклимат помещений;

7) регулирование влажности на поверхности и внутри строительных конструкций;

8) уровень вибрации в помещениях, предоставляемых для проживания, а также в рабочих зонах систем инженерно-технического обеспечения;

9) уровень напряженности электромагнитного поля в помещениях, используемых для пребывания людей и в рабочих зонах систем инженерно-технического обеспечения;

10) уровень ионизирующего излучения в помещениях, используемых для пребывания людей и в рабочих зонах систем инженерно-технического обеспечения.

Организационные мероприятия в числе прочего включают:

а) планирование и финансирование работ, связанных с обеспечением безопасности для здоровья людей выполняемых работ, оказываемых услуг, инженерно-технических систем и иного оборудования;

б) разработку и организацию проведения санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий;

в) осуществление контроля за условиями труда своих работников;

г) разработку рабочих программ производственного контроля за соблюдением противоэпидемических требований и выполнением санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий при выполнении работ и оказании услуг;

д) своевременное информирование пользователей

помещениями, управляющей компании об аварийных ситуациях, нарушениях технологических процессов, создающих угрозу санитарно-эпидемическому благополучию;

е) осуществление гигиенического обучения работников;

ж) организацию в случаях, установленных законодательством, проведения лабораторных исследований и испытаний, обеспечивающих установление санитарно-эпидемического состояния помещений, объектов общего пользования, инженерно-технических систем и иного оборудования, результатов выполнения работ, оказания услуг;

з) контроль за наличием сертификатов, санитарно-эпидемиологических заключений, личных медицинских книжек, санитарных паспортов, иных документов, подтверждающих качество, безопасность используемого оборудования, технологических процессов, оказываемых услуг, выполняемых работ в случаях, если наличие таких документов является обязательным при использовании оборудования, выполнении работ, оказании услуг;

и) организацию в случаях, установленных законодательством, медицинских осмотров работников, выполняющих работы, оказывающих услуги, связанные с эксплуатацией помещений, объектов общего пользования;

к) ведение учета и отчетности, установленной законодательством Российской Федерации, в том числе связанной с осуществлением производственного контроля;

л) иные мероприятия, обеспечивающие поддержание надлежащего санитарно-эпидемического состояния помещений, объектов общего пользования, а также условий производства работ, оказания услуг, связанных с эксплуатацией вышеназванных объектов.

Технические мероприятия проводятся на основании утвержденных в соответствии с осуществляемыми видами деятельности и требованиями законодательства, стандартов центра эксплуатирующей организацией, исполнителем коммунальных услуг, услуг связи, иных услуг, связанных с использованием помещений, перечней, включающих в том числе:

- планово-предупредительные работы по обеспечению безопасности для здоровья человека помещений, оборудования, выполняемых работ, оказываемых услуг;

- санитарное содержание, удаление отходов, а также дератизацию и дезинфекцию объектов общего пользования и т.п.;

- диагностику – проведение в установленных случаях лабораторных исследований и испытаний, направленных на

установление санитарно-эпидемического состояния помещений, объектов общего пользования, инженерно-технических систем и иного оборудования, результатов выполнения работ, оказания услуг;

- осуществление производственного контроля за соблюдением противоэпидемических требований и выполнением санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий при выполнении работ и оказании услуг;

- устранение неисправностей, дефектов, аварий, которые вызывают или могут привести к нарушению требований санитарно-эпидемической безопасности;

- иные мероприятия, обеспечивающие надлежащее санитарно-эпидемическое состояние помещений, объектов общего пользования, а также условий производства работ, оказания услуг, связанных с эксплуатацией вышеназванных объектов.

4.11. Лица, осуществляющие производственный контроль, несут ответственность за своевременность, полноту и достоверность его осуществления.

Лица, осуществляющее эксплуатацию помещений, объектов общего пользования, включая системы инженерно-технического обеспечения, исполнители коммунальных услуг, услуг связи, иных услуг, связанных с использованием помещений, обязаны своевременно принимать меры по устранению неисправностей оборудования, нарушающих санитарно-гигиенические условия использования помещений, проводить мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и распространения инфекционных и иных заболеваний, связанных с санитарным состоянием здания, по дезинсекции и дератизации.

Если при выполнении отдельных видов работ и оказании услуг нарушаются санитарные правила, лица, осуществляющее эксплуатацию помещений, объектов общего пользования, включая системы инженерно-технического обеспечения, исполнители коммунальных услуг, услуг связи, иных услуг, связанных с использованием помещений, обязаны приостановить либо прекратить эксплуатацию здания, помещений, объектов общего пользования, оборудования.

4.12. Эксплуатирующие организации, лица, осуществляющие по договорам с эксплуатирующими организациями работы по технической эксплуатации, текущему ремонту помещений, объектов общего пользования, исполнители коммунальных услуг, услуг связи, иных услуг, связанных с использованием помещений, а также пользователи помещений обязаны соблюдать установленные техническими регламентами, национальными стандартами, сводами правил требования пожарной безопасности.

Управляющая компания, иной собственник помещений, предоставляемых для пребывания граждан, либо на основании договора с ними эксплуатирующая организация в рамках реализации мер пожарной безопасности разрабатывают и представляют в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти в уведомительном порядке декларацию пожарной безопасности. Составной частью декларации пожарной безопасности являются расчеты по оценке пожарного риска.

Эксплуатирующие организации, лица, осуществляющие по договорам с эксплуатирующими организациями работы по технической эксплуатации, текущему ремонту помещений, объектов общего пользования, исполнители коммунальных услуг, услуг связи, иных услуг, связанных с использованием помещений, проводят необходимые организационные мероприятия по обеспечению пожарной безопасности, включающие в том числе:

- 1) планирование и финансирование работ, связанных с обеспечением противопожарной безопасности;
- 2) назначение лиц, ответственных за пожарную безопасность;
- 3) организацию обучения руководителей организаций и лиц, ответственных за пожарную безопасность, инженерно-технического персонала в учреждениях, имеющих лицензию на осуществление данного вида деятельности;
- 4) проведение противопожарного инструктажа;
- 5) обеспечение допуска персонала к выполнению работ (оказанию услуг), связанных с эксплуатацией помещений, объектов общего пользования, в том числе сетей инженерно-технического обеспечения и иного оборудования, только после прохождения противопожарного инструктажа;
- 6) обеспечение эксплуатации систем пожарной защиты, в том числе путем заключения договора со специализированными организациями;
- 7) утверждение инструкций по противопожарной безопасности;
- 8) утверждение плана эвакуации людей при пожаре;
- 9) обеспечение свободного перемещения людей по эвакуационным путям;
- 10) приобретение и размещение в предусмотренных пожарной инструкцией местах противопожарного оборудования и инвентаря;
- 11) обеспечение доступа к пожарным водопроводным гидрантам и иным источникам водоснабжения;
- 12) контроль соблюдения правил пожарной безопасности пользователями помещений, лицами, осуществляющими работы по эксплуатации зданий, персоналом, выполняющим работы (оказывающим услуги);

13) организация систем оповещения и управления движением людей по эвакуационным путям (в том числе с использованием световых указателей, звукового и речевого оповещения);

14) иные мероприятия, обеспечивающие надлежащее противопожарное состояние помещений, объектов общего пользования, а также условий производства работ, оказания услуг, связанных с эксплуатацией вышеназванных объектов.

Перечень технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности разрабатывается и утверждается эксплуатирующей организацией, а в отношении проводимых на основании договора с эксплуатирующей организацией работ (оказываемых услуг) – организацией, осуществляющей такие работы (оказывающей услуги), в соответствии с законодательством Российской Федерации по пожарной безопасности, а также на основе оценки пожарной опасности помещений, объектов общего пользования, веществ, материалов, технологических процессов, используемых при эксплуатации помещений, объектов общего пользования.

4.13. Эксплуатирующие организации, лица, осуществляющие по договорам с эксплуатирующими организациями работы по технической эксплуатации, текущему ремонту помещений, объектов общего пользования, исполнители коммунальных услуг, услуг связи, иных услуг, связанных с использованием помещений, выполняют комплекс организационных и технических мероприятий по предотвращению (снижению) негативного воздействия на окружающую среду, в частности:

1) планируют и организуют проведение мероприятий, обеспечивающих соблюдение экологических требований при эксплуатации помещений, проведении работ, оказании услуг, связанных с эксплуатацией помещений и объектов общего пользования, включая системы инженерно-технического обеспечения;

2) разрабатывают проекты нормативов образования отходов и организуют их утверждение в установленных законодательством случаях;

3) осуществляют мониторинг экологического состояния и загрязнения объектов общего пользования и прилегающей территории;

4) организуют внедрение малоотходных технологий на основе новейших научно-технических достижений;

5) обеспечивают соблюдение требований предупреждения аварий, которые могут нанести ущерб окружающей среде;

6) осуществляют иные меры, обеспечивающие охрану окружающей среды, в соответствии с требованиями

законодательства в области экологии.

Перечни технических мероприятий, обеспечивающих соблюдение экологических требований на обслуживаемом объекте, определяются эксплуатирующей организацией исходя из установленных и сложившихся условий эксплуатации помещений, объектов общего пользования, используемых технологических процессов в соответствии с требованиями технических регламентов, сводов правил, иной нормативно-технической документации, обязательной к применению, а также с требованиями стандартов центра.

4.14. Эксплуатирующие организации, лица, осуществляющие по договорам с эксплуатирующими организациями работы по технической эксплуатации, текущему ремонту помещений, объектов общего пользования, исполнители коммунальных услуг, услуг связи, иных услуг, связанных с использованием помещений обеспечивают при выполнении работ, оказании услуг, связанных с использованием электрооборудования, соблюдение требований законодательства в области электроэнергетики в целях обеспечения электробезопасности, в том числе:

1) обеспечивают наличие эксплуатационной документации на электрические системы и используемое при эксплуатации зданий электрооборудование, в том числе инструкции по безопасной эксплуатации указанных объектов;

2) организуют обучение персонала, обслуживающего и (или) использующего электрооборудование;

3) обеспечивают допуск к работе с электрооборудованием лиц, имеющих соответствующую квалификацию;

4) проводят инструктаж по технике безопасности при работе с электрооборудованием;

5) обеспечивают производственный контроль за соблюдением требований безопасности при работе с электрооборудованием;

6) осуществляют иные меры, обеспечивающие безопасность при эксплуатации электрооборудования в соответствии с требованиями законодательства в области электроэнергетики.

Перечни технических мероприятий, обеспечивающих соблюдение требований электробезопасности на обслуживаемом объекте, определяются эксплуатирующей организацией исходя из видов используемого электрооборудования, его класса защиты, требований эксплуатационных документов, используемых технологических процессов и иных имеющих значение для безопасной эксплуатации оборудования обстоятельств в соответствии с требованиями законодательства по техническому регулированию, по электроэнергетике, в том числе технических

регламентов, сводов правил, иной нормативно-технической документации, обязательной к применению, а также с требованиями стандартов центра.

4.15. Эксплуатационный контроль, состоящий из периодических осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга состояния оснований строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, осуществляется лицом, ответственным за эксплуатацию.

4.16. Осмотры проводятся с периодичностью, установленной лицом, ответственным за эксплуатацию, индивидуально для каждого здания, исходя из условий строительства, реконструкции, капитального ремонта и эксплуатации, результатов предыдущего контроля за их техническим состоянием, но не реже двух раз в год.

4.17. Контрольные проверки проводятся после устранения технических неисправностей и (или) проведения работ по текущему ремонту, устранения аварий, а также после стихийных бедствий или иных негативных воздействий факторов внешней среды.

4.18. Мониторинг технического состояния зданий и объектов общего пользования проводится в целях контроля их технического состояния и своевременного принятия мер по устранению возникающих негативных факторов, ведущих к ухудшению этого состояния; выявления зданий, объектов общего пользования, на которых произошли изменения напряженно-деформированного состояния несущих конструкций и для которых необходимо обследование их технического состояния; обеспечения безопасного функционирования зданий, объектов общего пользования, за счет своевременного обнаружения на ранней стадии негативного изменения напряженно-деформированного состояния конструкций и грунтов оснований, которые могут повлечь переход указанных зданий, объектов общего пользования, в ограниченно работоспособное или в аварийное состояние; отслеживания степени и скорости изменения технического состояния указанных зданий и объектов общего пользования и принятия в случае необходимости экстренных мер по предотвращению их разрушения.

4.19. Лицо, ответственное за эксплуатацию, ведет журнал эксплуатации, в который вносятся сведения о датах и результатах проведенных осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга состояния оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, их элементов, о выполненных работах по техническому обслуживанию помещений и объектов общего пользования, о проведении текущего ремонта, о датах и содержании выданных уполномоченными органами исполнительной власти предписаний об устранении выявленных в процессе

эксплуатации нарушений, сведения об устранении этих нарушений.

4.20. Текущий ремонт проводится для восстановления технически исправного состояния зданий, объектов общего пользования, частичного восстановления их ресурса или ресурса их составных частей, не связанных с изменением технико-экономических показателей.

4.21. Проведение текущего ремонта зданий, объектов общего пользования, организуется управляющей компанией, а при привлечении эксплуатирующей организации – эксплуатирующей организацией.

Непосредственное проведение текущего ремонта осуществляется юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, с которым управляющая компания или дочернее общество либо эксплуатирующая организация заключили договор на проведение текущего ремонта. Эксплуатирующая организация вправе проводить текущий ремонт собственными силами.

4.22. Пользователи вправе самостоятельно производить текущий ремонт используемых ими помещений за свой счет собственными силами или с привлечением третьих лиц.

Пользователи обязаны согласовывать с управляющей компанией сроки, объем и условия проведения ремонта.

Управляющая компания может утверждать обязательные к исполнению стандартные условия внутренней отделки помещений.

4.23. Конкретный перечень и объем работ по текущему ремонту помещений и объектов общего пользования утверждается управляющей компанией по представлению эксплуатирующей организации.

4.24. При возникновении аварий, неисправностей, повреждений помещений и объектов общего пользования или их отдельных элементов в установленные управляющей компанией сроки проводится аварийно-восстановительный ремонт.

4.25. Управляющая компания или по договору с ней – эксплуатирующая организация исходя из нормативных сроков проведения ремонта, результатов эксплуатационного контроля, имеющихся ресурсов осуществляет перспективное планирование текущего ремонта помещений и объектов общего пользования или вывода зданий, объектов общего пользования из эксплуатации для проведения капитального ремонта или реконструкции, организует разработку необходимой проектной и технической документации на проведение соответствующих работ. Управляющая компания утверждает график проведения текущего ремонта.

4.26. Организация и проведение текущего ремонта помещений

и объектов общего пользования должны осуществляться в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации, стандартов и сводов правил (частей стандартов и сводов правил), включенных в утверждаемый Правительством Российской Федерации перечень, а в случаях применения по решению управляющей компании документов государств, членов Евразийского экономического союза или Организации экономического сотрудничества и развития – с такими требованиями.

4.27. При проведении капитального ремонта помещений и объектов общего пользования, а также систем инженерно-технического обеспечения, иного оборудования эксплуатация соответствующих объектов не осуществляется.

4.28. Управляющая компания вправе осуществлять эксплуатационный надзор за выполнением работ по аварийно-восстановительному, текущему и капитальному ремонту объекта.

5. Предоставление коммунальных услуг, услуг связи и иных услуг при эксплуатации помещений

5.1. Обеспечение предоставления коммунальных услуг при эксплуатации помещений осуществляется путем использования централизованных инженерных сетей и коммуникаций, а также децентрализованно путем эксплуатации крышных солнечных батарей, котельных, локальных генерирующих мощностей, резервуаров повторного использования воды, внутреннего (за счет эксплуатации здания) производства энергии, создания иных инженерных сооружений с использованием инновационных технологий, в том числе разработанных в центре.

5.2. Организацию обеспечения помещений электричеством, теплом, холодным и горячим водоснабжением, водоотведением, холодоснабжением, услугами связи, сбора и вывоза бытовых отходов и мусора осуществляет управляющая компания или – в случае привлечения ею эксплуатирующей организации – эксплуатирующая организация. Предоставление услуг связи осуществляется на основании договора об использовании помещения, если им не предусмотрено заключение отдельного договора на предоставление услуг связи (отдельных услуг связи).

5.3. Порядок предоставления пользователям коммунальных услуг утверждается приказом единоличного исполнительного органа управляющей компании или уполномоченного им лица.

5.4. Обязанности по содержанию пользовательского оборудования (оконечного оборудования) при предоставлении услуг связи возлагаются на пользователя соответствующего помещения.

5.5. Договором об использовании помещения должна быть предусмотрена обязанность пользователей обеспечивать доступ в помещение представителей управляющей компании, эксплуатирующей организации, исполнителей коммунальных услуг, услуг связи для осуществления проверки качества предоставляемых услуг и модернизации своих технических средств с целью обеспечения бесперебойного круглосуточного оказания коммунальных услуг, услуг связи.

5.6. Договором об использовании помещения может быть предусмотрено предоставление пользователю иных услуг, связанных с использованием помещений, кроме коммунальных услуг, услуг связи, услуг, связанных с технической эксплуатацией помещений.

К таким услугам могут быть отнесены, в частности, услуги по охране здания, в котором находятся помещения.

Оплата за указанные услуги не включается в плату за использование помещения, но указывается в едином счете пользователя.

5.7. Управляющая компания, в том числе по представлению эксплуатирующей организации, вправе приказом утверждать прейскурант, содержащий цены услуг, дополнительно оказываемых пользователям по их запросам (уборка помещений, мелкий ремонт оборудования вне рамок планового текущего ремонта, в том числе по осуществлению мер, предусмотренных пунктом 3.7 Правил, прачечные услуги и т. д.).

Указанные дополнительные услуги оказываются управляющей компанией, эксплуатирующей организацией или привлеченными ими лицами.

Оказание услуг пользователям помещений осуществляется с использованием виртуального сервис-провайдера (далее - ВСП) – объединенной информационной системы по управлению различными видами услуг, после его ввода в эксплуатацию управляющей компанией. ВСП дает доступ ко всем услугам, которые будут доступны на территории центра. Оплата за услуги, предоставляемые с использованием ВСП, включается в единый счет пользователя.

5.8. Эксплуатирующая организация, лица, предоставляющие коммунальные услуги, услуги связи, иные услуги, связанные с использованием помещений, обязаны обеспечить надлежащее качество предоставляемых услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, иных нормативных правовых актов, а также с условиями договора о предоставлении соответствующих услуг.

5.9. При предоставлении коммунальных услуг, услуг связи, иных услуг, связанных с использованием помещений, лица, их предоставляющие, должны соблюдать требования пожарной безопасности, требования к уровню шума, взрывобезопасности, электробезопасности, требования санитарных правил и норм, установленные законодательством Российской Федерации и решениями управляющей компании.

5.10. Контроль качества предоставляемых коммунальных услуг осуществляет управляющая компания, а также – при их предоставлении юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями на основании договора с эксплуатирующей организацией – эксплуатирующая организация.

5.11. Для контроля качества предоставляемых коммунальных услуг управляющая компания или эксплуатирующая организация может использовать визуальный контроль (осмотр зданий и сооружений, применяемого оборудования, помещений для хранения материалов и пр.), аналитический метод (анализ документации – содержание договоров, актов проверки на прочность и герметичность коммуникаций, актов сдачи-приемки ремонтных работ, журналов диспетчерских служб и других документов), социологический опрос или интервьюирование потребителей, инструментальный контроль (проверка коммуникаций, режимов работы санитарных приборов и оборудования, показателей температурного и влажностного режима, анализ проб отбора воды и пр.).

6. Благоустройство и эксплуатация прилегающей территории. Сбор и вывоз бытовых отходов и мусора

6.1. Задачами благоустройства прилегающей территории являются создание благоприятных условий пребывания, обеспечение безопасности, удобства и художественной выразительности среды обитания, поддержание и улучшение санитарного и эстетического состояния данной территории.

6.2. Благоустройство прилегающей территории осуществляется с использованием ландшафтной организации территории, средств пластической организации рельефа, инженерной подготовки и защиты территории, покрытия поверхности земли, декоративного озеленения и обводнения, некапитальных сооружений, малых архитектурных форм, наружного освещения, визуальной информации и иных средств.

6.3. Благоустройство включает комплекс работ по ремонту и содержанию пешеходных дорожек, тротуаров, площадок, оград, автостоянок, оборудование и содержание мест отдыха, организации

рельефа, наружному освещению, посев газонов, обустройство цветников, дерновку цветников, дорожек и площадок, посадку и уход за деревьями и кустарниками и прочих работ, проведение которых предусмотрено применимыми нормами и правилами или установлено управляющей компанией.

6.4. Планирование работ по благоустройству на конкретный период осуществляет лицо, на которое в соответствии с пунктом 6.6 Правил возложено благоустройство.

6.5. Управляющая компания вправе приказом утверждать типовые решения в сфере благоустройства, обязательные для исполнения на территории центра при проведении работ по благоустройству.

6.6. Благоустройство прилегающей территории осуществляется управляющей компанией, а при привлечении эксплуатирующей организации - эксплуатирующей организацией.

Эксплуатирующая организация согласовывает план работ по благоустройству с управляющей компанией.

6.7. Эксплуатация прилегающей территории проводится в соответствии с нормами и правилами, установленными управляющей компанией.

6.8. Перечень мероприятий по обращению с бытовыми отходами и мусором утверждается управляющей компанией в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в качестве элемента организации обращения с отходами на территории центра.

6.9. Организация обращения с отходами, образованными при эксплуатации помещений, осуществляется управляющей компанией с привлечением эксплуатирующей организации.

Обращение с отходами, образованными при эксплуатации помещений, включает сбор, накопление, использование, обезвреживание, вывоз, размещение отходов.

6.10. На территории центра реализуется подход, который предусматривает сокращение объемов отходов и их вторичное использование.

Пользователи помещений обязаны выполнять требования управляющей компании по сбору, в том числе раздельному, бытовых отходов и мусора.

По решению управляющей компании в помещениях могут использоваться системы мусоро-, отхоудаления.

Опасные отходы 1-3 класса собираются мобильными пунктами сбора или иным определенным управляющей компанией методом.

6.11. Обращение с отходами осуществляется за счет собственников отходов, которыми для целей Правил до момента

размещения отходов признаются лица, в деятельности которых образуются эти отходы, если из законодательства Российской Федерации не вытекает иного.

6.12. Эксплуатирующая организация обязана разработать и согласовать с управляющей компанией регламент взаимодействия между эксплуатирующей организацией, исполнителем услуг по сбору и вывозу отходов и мусора и центром диспетчеризации инженерных систем центра.

6.13. Управляющая компания вправе осуществлять эксплуатационный надзор за выполнением работ по благоустройству территории.

7. Обеспечение условий для стоянки автотранспортных средств

7.1. Управляющая компания создает на территории центра систему автостоянок таким образом, чтобы была обеспечена доступность от них до зданий, в которых находятся помещения.

Управляющая компания может закрепить за отдельно стоящим зданием или группой зданий, в которых находятся помещения, территорию, предназначенную для автостоянки, при этом количество машиномест должно соответствовать требованиям проекта планировки территории центра, утвержденного управляющей компанией. Созданная на указанной территории автостоянка считается закрепленной за соответствующим зданием и эксплуатируется в рамках эксплуатации соответствующих помещений в соответствии с настоящим разделом.

Не допускается организация автостоянок и парковочных мест:

- 1) вместо зеленых насаждений, а также на территории, занятой зелеными насаждениями;
- 2) в местах, препятствующих свободному проезду специального транспорта (пожарная техника, скорая помощь, мусоросборники, снегоуборочная техника и т.д.).

7.2. Обеспечение при использовании помещений условий для стоянки автотранспортных средств, включая создание и техническую эксплуатацию автостоянок, закрепленных за соответствующим зданием, осуществляется управляющей компанией, а при привлечении эксплуатирующей организации — эксплуатирующей организацией.

7.3. На автостоянке специально выделяются и обозначаются парковочные места для инвалидов, расположенные в максимальном приближении ко входу в здание.

7.4. Управляющая компания:

- 1) создает автостоянку на закрепленной за соответствующим

зданием территории или выделяет отдельные парковочные места;

2) обозначает парковочные места и при необходимости осуществляет их нумерацию;

3) определяет количество парковочных мест, предоставляемых пользователю вместе с соответствующим помещением;

4) определяет количество парковочных мест, предназначенных для парковки транспортных средств инвалидов;

5) вправе закрепить конкретные парковочные места за определенным помещением.

7.5. Управляющая компания, дочерние общества предоставляют пользователям парковочные места на автостоянках одновременно с передачей им помещений.

7.6. В договоре об использовании помещения может определяться число парковочных мест, предоставляемых пользователю, а также может предусматриваться закрепление конкретных парковочных мест, выделенных данному пользователю.

7.7. При эксплуатации автостоянок, закрепленных за соответствующим зданием, управляющая компания, а при привлечении эксплуатирующей организации – эксплуатирующая организация должны обеспечить их безопасное состояние, в числе прочего – освещение, уборку от снега и льда, четкую визуальную идентификацию ограждений и иных выступающих конструкций, предметов.

7.8. Плата за использование парковочного места, за техническую эксплуатацию одного парковочного места на автостоянках, закрепленных за зданием, в котором находятся помещения, если применяется пункт 7.6 Правил, определяется управляющей компанией или эксплуатирующей организацией по согласованию с управляющей компанией. Она может варьироваться в зависимости от характеристик парковочных мест. Условия оплаты и размер данной платы определяется договором о предоставлении парковочного места или договором об использовании помещения. При этом данная плата может включаться в единый счет, выставаемый пользователю.

7.9. Пользователь вправе отказаться от парковочных мест, закрепленных за предоставленным ему помещением. Отказ от парковочных мест влечет прекращение взимания платы за техническую эксплуатацию парковочных мест в соответствии с договором об использовании помещения или досрочное расторжение договора о предоставлении парковочного места.

8. Диспетчерское обслуживание. Аварийно-диспетчерские службы

8.1. Управляющая компания организует диспетчерское обслуживание помещений и объектов общего пользования, находящихся на территории центра, которое представляет собой комплекс операций по приему, регистрации, учету заявок пользователей на оказание коммунальных услуг и услуг связи и иных услуг, связанных с использованием помещений, и контроль за исполнением заявок.

8.2. При организации диспетчерского обслуживания управляющая компания может создавать аварийно-диспетчерские службы, в том числе единую аварийно-диспетчерскую службу, службу «одного окна».

Управляющая компания вправе привлекать для организации аварийно-диспетчерской службы на основании договора юридическое лицо или индивидуального предпринимателя, либо возлагать функции аварийно-диспетчерской службы на эксплуатирующую организацию, включив соответствующие условия в договор с ней.

8.3. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет регистрацию и организует выполнение заявок пользователей об устранении неисправностей и повреждений систем инженерно-технического обеспечения внутри помещений и объектов общего пользования, а также принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан и сохранности имущества в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.

8.4. Аварийно-диспетчерская служба работает круглосуточно.

8.5. При осуществлении своей деятельности аварийно-диспетчерская служба вправе применять технические средства диспетчерского контроля и управления инженерным оборудованием, обеспечивающие создание и функционирование систем диспетчеризации и связи на базе объединенного диспетчерского пульта.

8.6. Сведения, полученные в результате непрерывного контроля за работой инженерного оборудования, отражаются аварийно-диспетчерской службой в соответствующих журналах.

8.7. Пользователи направляют при необходимости обращения об устранении аварийных ситуаций, проведении ремонта и устранении неисправностей, связанных с использованием помещений и объектов общего пользования, в порядке, предусмотренном пунктами 9.4 – 9.6 Правил.

Обращения регистрируются и обрабатываются в порядке, предусмотренном пунктами 9.7 – 9.9 Правил.

8.8. Аварийно-диспетчерская служба организует незамедлительное устранение аварийных ситуаций и иных

неисправностей.

8.9. При поступлении сигналов об аварии или повреждении инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, систем отопления и электроснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей, расположенных в помещениях и объектах общего пользования, аварийно-диспетчерская служба сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций, а в случаях, когда законодательством Российской Федерации предусмотрены специальные требования к осуществлению ресурсоснабжающими организациями деятельности по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, аварийно-диспетчерская служба сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и контролирует устранение ими таких аварий и повреждений.

9. Порядок рассмотрения обращений, связанных с эксплуатацией помещений и объектов общего пользования

9.1. Управляющая компания осуществляет рассмотрение обращений пользователей помещений.

9.2. Любые адресованные управляющей компании обращения, связанные с эксплуатацией помещений и объектов общего пользования, в том числе претензии к качеству эксплуатации помещений и объектов общего пользования, предложения об улучшении качества эксплуатации помещений и объектов общего пользования и иные обращения управляющая компания обязана рассматривать и направлять ответы на них в срок не позднее пятнадцати календарных дней с момента получения управляющей компанией обращения.

9.3. Основными принципами эффективного управления рассмотрением обращений являются:

1) доступность: для всех возможных заявителей обеспечивается доступ к информации с подробным описанием порядка подачи и рассмотрения обращений; процесс рассмотрения обращений должен быть простым для понимания и использования;

2) быстрое реагирование на обращение: управляющая компания должна давать содержательный ответ на обращение в возможно короткие сроки, но в любом случае в пределах срока, указанного в пункте 9.2 Правил. Если для направления ответа необходимо взаимодействие управляющей компанией с иными лицами, в пределах срока, указанного в пункте 9.2 Правил должна быть дана информация о ходе работы с обращениями и о возможных сроках направления содержательного ответа на

обращение;

3) объективность: каждое обращение следует рассматривать объективно и непредубежденно;

4) бесплатность: подача обращения, получение информации о ходе работы с обращением и ответа на обращение должны быть бесплатными для заявителя;

5) ориентация на заявителя: управляющая компания при рассмотрении обращений стремится максимально учитывать интересы заявителя;

6) постоянное улучшение процесса работы управляющей компании с обращениями.

9.4. В случае утверждения приказом управляющей компании порядка работы с обращениями, данный порядок применяется к порядку рассмотрения обращений, связанных с эксплуатацией помещений и объектов общего пользования, с учетом особенностей, установленных Правилами.

9.5. Обращения подлежат обработке уполномоченным работником управляющей компании.

Информация, полученная в результате работы с обращениями, должна использоваться для совершенствования организации эксплуатации помещений и объектов общего пользования и предоставления коммунальных услуг, услуг связи и иных услуг, связанных с использованием помещений.

9.6. Заявитель может направлять обращение и осуществлять взаимодействие с управляющей компанией:

1) по электронной почте при условии наличия возможности идентификации отправителя;

2) через личный кабинет;

3) путем отправки по почте;

4) путем вручения письменных обращений сотрудникам управляющей компании, уполномоченным на прием обращений;

5) по телефону.

Заявителю должна быть предусмотрена возможность круглосуточной подачи обращения через аварийно-диспетчерскую службу.

9.7. Управляющая компания обязана обеспечить регистрацию и присвоение входящего номера в отношении каждого обращения, независимо от того, каким способом оно направлено в управляющую компанию.

В частности, если обращение передано по телефону, такое обращение фиксируется лицом, его принявшим, в журнале телефонограмм.

9.8. В течение одного рабочего дня с момента получения

управляющей компанией обращения управляющая компания сообщает заявителю входящий номер, дату получения его обращения, контактный телефон и электронную почту для справок о ходе работы с обращением.

Указанная информация передается заявителю по электронной почте или через личный кабинет.

Если заявитель указал в самом обращении или ином сообщении о том, что данную информацию следует предоставить ему в письменном виде, она направляется в течение трех рабочих дней.

9.9. Ответ на обращение высылается по электронной почте или размещается в личном кабинете, если заявитель не указал в самом обращении или ином сообщении о том, что ответ следует предоставить ему в письменном виде.

9.10. В случае привлечения к эксплуатации помещений и объектов общего пользования эксплуатирующей организации, данная организация обязана организовать работу с обращениями в соответствии с предусмотренным Правилами порядком. При этом эксплуатирующая организация обязана предоставлять управляющей компании в срок не позднее одного рабочего дня с момента получения обращения от заявителя копии обращений, а также одновременно с направлением ответа на обращение заявителю копии ответов на обращения. В договоры с эксплуатирующими организациями включаются положения, предусматривающие ответственность эксплуатирующей организации за соблюдение порядка работы с обращениями.

10. Контроль за соблюдением Правил, требований к эксплуатации и состоянием помещений. Споры по вопросам эксплуатации помещений

10.1. Контроль за соблюдением условий использования помещений пользователями и исполнения принятых ими на себя обязанностей, касающихся эксплуатации помещений и объектов общего пользования, осуществляется в порядке, установленном в соответствии с Правилами предоставления помещений.

Правовой основой указанного контроля является договор об использовании помещения.

Правовые последствия указанного контроля определяются Правилами предоставления помещений.

Положения настоящего раздела не применяются к случаям, указанным в абзаце первом настоящего пункта, а также к осуществлению эксплуатационного контроля.

10.2. Контроль за соблюдением Правил, требований к

эксплуатации и состоянием помещений осуществляется таким образом, чтобы:

1) на лиц, участвующих в реализации проекта при отсутствии объективной необходимости не возлагались дополнительные обязательства по предоставлению информации и по осуществлению каких-либо действий;

2) не нарушалось право на неприкосновенность частной жизни, личную и семейную тайну.

10.3. Управляющая компания в сфере эксплуатации помещений также осуществляет контроль:

1) за соблюдением привлеченными исполнителями коммунальных услуг, услуг связи, иных услуг, связанных с использованием помещений, обязательных требований к качеству данных услуг. Данный контроль осуществляется на основании договоров об оказании данных услуг, заключаемых управляющей компанией с исполнителями. Указанными договорами предусматриваются последствия нарушения исполнителями требований к качеству услуг;

2) за соблюдением Правил, требований к эксплуатации и за состоянием помещений;

3) за деятельностью привлеченных управляющей компанией эксплуатирующих организаций. В договоры с эксплуатирующими организациями включаются положения о предоставлении эксплуатирующими организациями управляющей компании информации об их деятельности, а также о гражданско-правовой ответственности эксплуатирующих организаций за нарушение законодательства Российской Федерации и Правил;

4) за деятельностью организаций и индивидуальных предпринимателей, выполняющих работы и оказывающих услуги по технической эксплуатации помещений и объектов общего пользования.

10.4. Указанный в пункте 10.3 Правил контроль может осуществляться:

1) на основании документов, представленных управляющей компании пользователем, эксплуатирующей организацией, исполнителями (поставщиками) коммунальных услуг, услуг связи, иных услуг, связанных с использованием помещений, исполнителями работ и услуг по технической эксплуатации помещений, а также иных документов об использовании помещения, имеющих у управляющей компании;

2) путем осмотра помещений и объектов общего пользования.

10.5. Осуществление мероприятий по контролю может быть плановым (очередным) и внеплановым (внеочередным).

Плановый контроль проводится с периодичностью и в сроки, утверждаемые управляющей компанией на полугодие (январь – июнь; июль – декабрь). Сроки проведения планового контроля в соответствующем полугодии доводятся до лиц, которых он затрагивает, не позднее чем за пятнадцать календарных дней до начала соответствующего полугодия.

Внеплановый контроль проводится при поступлении в управляющую компанию информации о нарушении правил проекта, в частности:

- 1) на основании обращения пользователя, лица, предоставляющего коммунальные и эксплуатационные услуги, услуги связи;

- 2) на основании сообщения эксплуатирующей организации, других юридических лиц или граждан о возникновения угрозы жизни или здоровью граждан или имуществу третьих лиц, о нарушении Правил, требований к эксплуатации, условий договоров, касающихся эксплуатации;

- 3) в связи со вступившими в законную силу судебными актами.

10.6. В целях осуществления контроля представители управляющей компании вправе:

- 1) посещать с целью осмотра помещения при одновременном соблюдении следующих условий: пользователи предварительно уведомлены о предстоящем осмотре не менее чем за три рабочих дня и пользователи присутствуют при осмотре; посещать места общего пользования;

- 2) составлять акты осмотра помещения и мест общего пользования и акты о выявленных нарушениях при условии предоставления пользователям, эксплуатирующей организации возможности вносить свои замечания в такие акты;

- 3) запрашивать у пользователей, эксплуатирующей организации, иных сторон договоров, связанных с эксплуатацией помещений и объектов общего пользования, документы (информацию), касающиеся эксплуатации помещений и объектов общего пользования, и (или) получать соответствующую информацию через диспетчерскую службу и (или) с использованием механизма, установленного пунктом 3.14 Правил.

10.7. В случае выявления нарушений Правил, требований к эксплуатации, договоров об использовании помещения, договоров, заключенных в связи с эксплуатацией помещений и объектов общего пользования, управляющая компания вправе:

- 1) вынести обязательное для допустивших нарушение лиц предписание об устранении нарушений в срок, установленный управляющей компанией, но не более десяти рабочих дней;

2) вынести обязательное для указанных лиц повторное предписание об устранении нарушений (если предыдущее предписание не исполнено);

3) применить в отношении пользователей, эксплуатирующей организации, исполнителя коммунальных услуг, услуг связи, иных услуг, связанных с использованием помещений, работ и услуг по технической эксплуатации помещений и объектов общего пользования меры гражданско-правовой ответственности, предусмотренные законодательством Российской Федерации, договором.

10.8. Если пользователь не выполнил в установленный срок предписание управляющей компании об устранении допущенного им нарушения Правил, управляющая компания направляет указанным лицам уведомления о том, что если нарушение не будет устранено в разумный срок, то управляющая компания вправе принять решение о досрочном расторжении договора об использовании помещения.

10.9. В отношении споров между управляющей компанией и эксплуатирующей организацией или иными лицами, привлекаемыми для эксплуатации помещений и объектов общего пользования, между эксплуатирующей организацией и указанными лицами, между пользователем и управляющей компанией или эксплуатирующей организацией может быть предусмотрен досудебный претензионный порядок урегулирования споров по поводу эксплуатации помещений и объектов общего пользования.

Сторона спора, если иное не предусмотрено для одностороннего расторжения договора об использовании помещений Правилами предоставления помещений, вправе обратиться в суд по истечении не менее 15 рабочих дней с даты вручения другой стороне претензии, если в указанный срок не поступил ответ на претензию, или после получения отрицательного ответа на претензию. Соответствующее условие предусматривается договорами между участниками правоотношений. При этом, срок, по истечении которого сторона вправе обратиться в суд, может быть изменен договором.