

ДОГОВОР
управления, содержания и обслуживания общего имущества гостиницы

г. Санкт-Петербург

«_____» _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Цивилизация», именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице Генерального директора Маслова Игоря Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(ФИО)

собственник(и) нежилого помещения в гостинице (далее – «Помещение») № _____ общей площадью _____ кв.м., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Озеро Долгое, Торфяная дорога, дом 17, корпус 6, строение 1, именуемый(ая) _____ в _____ «Собственник», действующий на основании _____

(документ, подтверждающий право собственности на нежилое помещение)

совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Раздел 1

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Управляющая компания обязуется по заданию Собственников помещений гостиницы, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Озеро Долгое, Торфяная дорога, дом 17, корпус 6, строение 1 (далее по тексту – Гостиница), выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества гостиницы.
- 1.2. Управляющая компания заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями для поставки коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества гостиницы.
- 1.3. Собственник самостоятельно заключает прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг в свое Помещение.
- 1.4. Состав общего имущества гостиницы указывается в Разделе № 2 настоящего Договора.
- 1.5. Размер платы за услуги и работы (порядок определения цены договора) по настоящему Договору согласуются Сторонами в Разделе № 3 настоящего Договора.
- 1.6. Перечень работ и услуг по управлению гостиницей, по настоящему Договору, содержится в Разделе № 4 настоящего Договора.
- 1.7. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Собственником и Управляющей компанией установлены Сторонами в Акте разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (Раздел № 5 настоящего Договора).
- 1.8. Условия настоящего Договора одинаковы для всех собственников помещений в гостинице.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая компания обязуется:

- 2.1.1. Обеспечивать предоставление услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества гостиницы, в т.ч. общих инженерных коммуникаций на условиях и в порядке, предусмотренных настоящим Договором.
- 2.1.2. Обеспечивать готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящего в состав общего имущества гостиницы.
- 2.1.3. Обеспечивать соблюдения мер пожарной безопасности в местах общего пользования, в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности.
- 2.1.4. Обеспечивать взаимодействие со специализированными организациями для обеспечения и создания условий эксплуатации гостиниц.
- 2.1.5. Осуществлять текущий ремонт, содержание общего имущества, а также элементов благоустройства, расположенных на земельном участке гостиницы.
- 2.1.6. Своевременно уведомлять Собственника об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей гостиницы.
- 2.1.7. Производить расчет, начисление и сбор платежей за услуги и работы, предоставляемые Управляющей компанией, Собственнику в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.
- 2.1.8. Осуществлять контроль за состоянием общего имущества гостиницы.
- 2.1.9. Ежемесячно представлять платежные документы (извещение/счет-квитанция), в том числе платежные документы в электронной форме, размещенные в системе (личный кабинет), не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг (выполнения работ) по настоящему Договору.

2.2. Собственник обязуется:

- 2.2.1. Осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, соблюдать права и законные интересы собственников/законных владельцев других помещений, расположенных в гостинице, в том числе выполнять требования нормативных правовых актов и настоящего Договора.

2.2.2. Представлять в адрес управляющей компанией сведения о Собственнике (ФИО, паспортные данные), сведения о занимаемом им помещении (площадь помещения, размер доли, реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение).

2.2.3. Соблюдать правила пользования помещениями, общим имуществом и придомовых территорий, в том числе:

- использовать помещение в соответствии с его назначением;
- бережно относиться к помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию в помещении, к общему имуществу гостиницы, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- при обнаружении неисправностей в помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению; в случаях, грозящих нанести ущерб помещениям, принадлежащим другим Собственникам, общему имуществу гостиницы, немедленно сообщать о них в Управляющую компанию;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках; выносить мусор в специально отведенные для этого места;
- обеспечить устранение за свой счет повреждений помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, являющегося общим имуществом, если указанные повреждения произошли по вине Собственника.

2.2.4. Ежемесячно не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг (выполнения работ), вносить плату за работы и услуги по настоящему Договору.

2.2.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.2.6. Обеспечивать представителям Управляющей компании своевременный, беспрепятственный доступ в помещения в целях: установления причин в случаях возникновения аварийных ситуаций, профилактических осмотров общих коммуникаций гостиницы, проходящих транзитом через помещения Собственника.

2.2.7. В случае непредставления либо несвоевременного предоставления доступа, предусмотренного п. 2.2.6. Договора, вина за ущерб, нанесенный третьим лицам в результате аварийной ситуации либо ненадлежащего содержания инженерных коммуникаций или оборудования, ложится на Собственника помещения.

2.2.8. Своевременно и за свой счет производить обслуживание, необходимый текущий и капитальный ремонт внутри занимаемого помещения, в том числе электрических сетей, электрических приборов, устройств и оборудования, инженерных коммуникаций, устройств и оборудования, не являющихся общим имуществом гостиницы и расположенных после вводных устройств в помещение.

2.2.8.1. В случае неисполнения Собственником обязательства, предусмотренного пунктом п. 2.2.8. Договора, и как следствие такого неисполнения, возникновения аварийной ситуации, повлекшей за собой ущерб собственникам/законным владельцам других помещений и их имуществу, Собственник несет ответственность перед указанными лицами за причиненный им вред.

2.2.9. Сообщать об изменении данных, имеющих отношение к исполнению Договора (отчуждение помещения, доли в праве собственности на помещение и т.п.), своих персональных данных (ФИО, места жительства, контактных телефонов и пр.) в течение 10 дней со дня возникновения соответствующих обстоятельств с приложением копий подтверждающих документов в соответствующих случаях.

2.2.10. Изменение внешнего вида фасада гостиницы: остекление или изменение остекления балконов/лоджий, установка на фасадах гостиницы 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 гостиницы, осуществлять только при соблюдении правил и норм действующего законодательства Российской Федерации и только после согласования с Управляющей компанией и соответствующими государственными надзорными органами по градостроительству и архитектуре. При отсутствии указанных согласований нести полную ответственность (материальную, административную и иную ответственность) за самовольное изменение внешнего вида фасада гостиницы, в том числе несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде гостиницы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае наложения на Управляющую компанию штрафов за нарушение правил изменения внешнего вида фасада гостиницы и несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных устройств, - компенсировать в полном объеме Управляющей компанией суммы, уплаченные последней в качестве штрафных санкций, а также затраты Управляющей компанией на приведение фасада гостиницы в исходное состояние.

2.2.11. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество, инженерные сети гостиницы, без согласования с Управляющей компанией. В противном случае нести ответственность (материальную, административную и иную ответственность) за самовольное вмешательство в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе компенсировать в полном объеме Управляющей компании суммы штрафов за несоответствие общего имущества гостиницы, его инженерных сетей и коммуникаций (после такого вмешательства) нормам безопасности или санитарным нормам, а также затраты Управляющей компании на восстановление и/или ремонт общего имущества гостиницы, его инженерных сетей и коммуникаций.

2.2.12. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору не менее 3 (трех) лет с момента их совершения.

2.2.13. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим гражданским законодательством РФ и иными нормативно-правовыми актами органов государственной власти.

- 2.2.14. Не оставлять коммунальный и строительный мусор на лестничных площадках, лифтовых холлах.
- 2.2.15. Не демонтировать или не переносить датчики задымления или подводящий к ним кабель, расположенные в помещении Собственника. Открывать для проветривания этажные клапаны дымоудаления и нажимать кнопки системы АППЗ, открытие и нажатие которых приводит к срабатыванию системы пожаротушения.
- 2.2.16. Запрещается держать закрытыми на запорные устройства двери в лифтовые холлы, межэтажные лестницы, загромождать посторонними предметами коридоры и пути эвакуации.
- 2.2.17. Самостоятельно заключить прямые договоры на предоставление коммунальных услуг в Помещение Собственника с ресурсоснабжающими компаниями.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая компания вправе:

- 3.1.1. Предварительно уведомив Собственника, производить профилактические осмотры общих инженерных коммуникаций, проходящих транзитом через помещение Собственника, в т.ч. санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в помещении Собственника, с целью проверки их состояния и соблюдения Собственником правил и норм эксплуатации инженерных коммуникаций.
- 3.1.2. Самостоятельно принимать решения о порядке и условиях технической эксплуатации, содержания и текущего ремонта общего имущества гостиницы. При необходимости заключать договоры со специализированными организациями в целях обеспечения технической эксплуатации, содержания и текущего ремонта общего имущества гостиницы. Привлекать к выполнению работ (оказанию услуг) третьих лиц (субподрядчиков).
- 3.1.3. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые по настоящему Договору услуги и работы, а также в случаях, установленных настоящим Договором – уплаты неустоек (пени, штрафов).
- 3.1.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником помещения время в занимаемое им помещение работников или представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.
- 3.1.5. Управляющая компания вправе заключать договоры на размещение рекламных и иных конструкций, распространение рекламы, вправе привлекать к их заключению и исполнению агентов, определять условия договора на размещение рекламных конструкций, распространение рекламы в специально отведенных для этого местах, а также демонтировать незаконно размещенные рекламные и иные конструкции и вывески, установку и размещение оборудования операторов сотовой связи, Интернет-провайдером, договоров на передачу в пользование части гостиницы, земельного участка и иного имущества, являющегося общим имуществом гостиницы. Денежные средства, полученные от заключения указанных договоров направлять на содержание и текущий ремонт гостиницы.
- 3.1.6. Получить задание на разработку проекта благоустройства, проектирование, согласование проекта благоустройства с уполномоченными исполнительными органами Санкт-Петербурга, содержанию объектов благоустройства и элементов благоустройства за счет соответствующей статьи от лица собственников помещений.
- 3.1.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим гражданским законодательством РФ и иными нормативно-правовыми актами органов государственной власти.

3.2. Собственник имеет право:

- 3.2.1. На получение услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, предусмотренных настоящим Договором, установленного качества, безопасных для его жизни и здоровья, не причиняющих вреда его имуществу.
- 3.2.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по Договору в соответствии с частью 7 раздела 1 настоящего Договора.
- 3.2.3. Получать от Управляющей компании информацию об изменении размера платы за коммунальные услуги (ресурсы), потребленные при использовании и содержании общего имущества гостиницы.
- 3.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 4.1. Порядок определения цены договора установлен в настоящей главе.
- 4.2. Размер платы Собственника за содержание общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в гостинице, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249 Гражданского кодекса Российской Федерации. Размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании Собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей компании за 1 кв. м в месяц.
- 4.3. Цена Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год; стоимостью коммунальных услуг (ресурсов), потребленных при использовании и содержании общего имущества.
- 4.4. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в гостинице определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц.
- 4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества гостиницы и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.10. настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей компанией.

- 4.6. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение.
- 4.7. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.
- 4.8. Плата за услуги и работы (цена договора), выполняемые Управляющей компанией, содержится в Разделе №3 настоящего Договора.
- 4.9. При определении размера платы за отопление в помещениях, оборудованных распределителями тепловой энергии, ежемесячно проводится корректировка размера платы за отопление в помещениях, оборудованных распределителями тепловой энергии, в течение отопительного сезона по формулам, определенным действующего законодательством РФ, доля в общем объеме тепловой энергии рассчитывается в соответствии с Методикой МДК 4-07.2004.
- 4.10. Схемы распределения постоянных и переменных расходов тепловой энергии при определении размера платы за отопление в помещениях, оборудованных распределителями тепловой энергии, установлена как величина постоянных расходов тепловой энергии *Q_{пост.}*, которая не зависит от отопительных приборов в помещении собственника, в размере 40%.
- 4.11. Тепловая энергия, расходуемая на поддержание необходимой температуры при циркуляции горячего водоснабжения в межотопительный период («ТЭ циркуляции ГВС»), оплачивается до 20-го числа месяца, следующего за отчетным, пропорционально площади занимаемого помещения. Начисления будут производиться на основании показаний общедомового прибора учета.
- 4.12. Порядок определения размера платы (цены договора) за содержание и ремонт общего имущества:
- 4.12.1. Размер платы (цена договора) определяется в соответствии с условиями настоящего договора.
- 4.12.2. На первый год срока действия договора управления порядок определения размера платы (цены договора) устанавливается в Разделе № 3 договора управления; на второй и последующие годы действия договора управления размер платы (цена договора) (за исключением коммунальных услуг и коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества в гостинице) ежегодно индексируется на уровень инфляции (основные характеристики федерального бюджета на соответствующий год), который определяется в Федеральном законе Российской Федерации об утверждении федерального бюджета. Стоимость услуг по вывозу твердых коммунальных отходов (далее-«ТКО») также подлежит ежегодной индексации, но стоимость услуг не должна быть ниже, установленной органом государственной власти субъекта РФ за услуги по обращению с ТКО для собственников помещений многоквартирных домов.
- 4.12.3. Изменение порядка определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт общего имущества производится ежегодно без заключения дополнительного соглашения к договору управления.
- 4.13. Плата за помещение и коммунальные услуги, потребленные при использовании и содержании общего имущества, вносится ежемесячно до 20-го числа месяца включительно, следующего за истекшим месяцем.
- 4.14. За несвоевременно и/или не полностью внесенную плату за содержание и ремонт общего имущества гостиницы Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Пени, указанные в настоящем пункте Договора, включаются в платежные документы отдельной строкой.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1 Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.
- 5.2 Собственник помещения при нарушении установленного порядка согласования, производства и режима проведения работ, связанных с вмешательством в общее имущество гостиницы, инженерные сети гостиницы, в трехдневный срок с момента предъявления Управляющей компании соответствующей претензии, компенсируют документально подтвержденные затраты и иные убытки Управляющей компании, связанные с приведением общего имущества гостиницы и/или инженерных сетей гостиницы в исходное состояние.
- 5.3 За ущерб, причиненный Управляющей компании в результате действий (бездействия) Собственника помещения подлежит возмещению Собственником помещения в течение 3 (трех) календарных дней с момента предъявления Управляющей компании соответствующей претензии с документальным подтверждением ущерба.
- 5.4 Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.5 Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение, либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы. Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К таким обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, наводнения, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти, изменение действующего законодательства, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору, и др.

При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении/прекращении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору. Сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют указанные в настоящем пункте обстоятельства. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая к организации осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в гостинице, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях и предъявляет собственникам помещений в гостинице счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт нежилого помещения в гостинице по Договору должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

6.1 Обязательства по настоящему Договору исполняются Сторонами с момента принятия на общем собрании собственников помещений решения о заключении настоящего Договора.

6.2 Настоящий Договор заключён сроком на 3 (три) года.

6.3 Прекращение настоящего Договора не влечет за собой прекращения обязательства Собственника по оплате услуг, предоставленных ему до момента прекращения Договора, и не освобождает Собственника от ответственности за его нарушение.

6.4 Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут на основании решения общего собрания Собственников помещений в случае несоблюдения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему Договору или принятия решения об изменении формы управления гостиницей.

6.5 По окончании срока действия настоящего Договора, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продлённым на тот же срок и на определённых настоящим Договором условиях.

7. КОНТРОЛЬ

7.1. Собственник вправе проверять ход и качество оказания услуги и выполнения работ по настоящему Договору, однако, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей компании или уполномоченных ею организаций.

7.2. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей компании информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями настоящего Договора.

7.3. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в гостинице ненадлежащего качества.
- неправомерных действий Собственника помещения.

7.4. Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей и других лиц.

Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии

возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей компании.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества гостиницы, указанный в Разделе № 3 и № 4 к настоящему Договору, может быть изменен в любое время в течение срока действия Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

8.2. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что местом исполнения настоящего Договора является адрес места нахождения гостиницы.

8.3. В целях обеспечения финансирования выполнения отдельных видов работ по текущему ремонту общего имущества, не включенных в Перечень работ по текущему ремонту общего имущества, Управляющая компания создает резерв на непредвиденные работы, который включен в тариф по статье «текущий ремонт».

8.4. Резерв на непредвиденные работы создается Управляющей компанией в течение всего срока действия Договора в целях создания возобновляемого источника финансирования непредвиденных работ. Если в течение первого и каждого следующего года действия Договора отсутствовала необходимость выполнения непредвиденных работ, или сумма резерва на текущий год использована не полностью, сумма оставшегося резерва учитывается в сумме создаваемого резерва на каждый следующий год действия Договора. Неиспользованная сумма расчетного резерва на выполнение непредвиденных работ отражается обособленно Управляющей компанией ежегодно в представляемом ею отчете собственникам помещений об исполнении Договора за каждый год его действия и учитываются при расчете размера платы за содержание и ремонт общего имущества.

8.5. Собственник дает согласие Управляющей компании на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, контактный телефон, адрес электронный почты), предоставленных Управляющей компанией, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях надлежащего управления и эксплуатации Объекта, исполнения настоящего Договора. Указанные персональные данные предоставляются и используются в целях осуществления перевода денежных средств физических лиц в валюте Российской Федерации со счетов и без открытия счета для перечисления на счет по оплате жилищно-коммунальных услуг, проведения общих собраний собственников помещений гостиницы и иных целей, связанных с оказанием услуг и выполнением работ по настоящему Договору.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ, в том числе органам государственной (муниципальной) власти и компаниям, которые привлекаются Управляющей компанией в рамках исполнения настоящего Договора. Собственник согласен с возможной передачей указанных персональных данных третьим лицам, действующим на основе существующих/будущих соглашений о неразглашении конфиденциальных и персональных данных в связи с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, при этом Управляющая компания гарантирует, что персональные данные субъекта персональных данных не будут предоставляться никакими иным третьим лицам для целей, не связанных с настоящим Договором.

8.6. Стороны определили порядок уведомления и доведения до собственников помещений информации о готовящихся собраниях, результатах проведенных собраний и иной юридически значимой информации посредством размещения её на досках информации в подъездах гостиницы

8.7. Все споры и/или разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

8.8. В случае если Стороны не смогут разрешить спор и/или разногласия путем переговоров, Сторона, чье право, по ее мнению, нарушено, направляет другой Стороне соответствующую претензию (требование) в письменной форме.

8.7.1. При несвоевременно и/или не полностью внесенной плате по настоящему Договору указание суммы задолженности в платежном документе является соблюдением претензионного порядка.

8.9. При не урегулировании спора и/или разногласий в претензионном порядке все споры и разногласия подлежат разрешению в судебном порядке по месту нахождения Управляющей компании (договорная подсудность). Требования о взыскании задолженности по платежам, предусмотренным Договором могут быть предъявлены Управляющей компанией в суд по месту нахождения Помещения, без предварительного уведомления (претензионного порядка).

8.10. Если одно или несколько условий настоящего Договора теряют силу вследствие изменения действующего законодательства или вследствие актов государственных органов и это не затрагивает действительности остальных условий настоящего Договора, настоящий договор применяется в части, не противоречащей действующему законодательству РФ.

8.11. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.12. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Раздел 2

Состав общего имущества гостиницы,

в отношении, которой будет осуществляться управление, содержание и обслуживание.

г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ
Озеро Долгое, Торфяная дорога, дом 17, корпус 6, строение1

Серия, тип постройки: - кирпично-монолитный

Год постройки: - 2020 г.

Количество этажей: - 2-13

Многоэтажный жилой дом:

Материалы фундаментов – свайный фундамент, монолитный железобетонный плитный ростверк.

Общая площадь: 18554,9 м2

Общий строительный объем: 64245 м3

Инженерные сети и коммуникации в том числе:

- сети электроснабжения, включая электротехнические установки (ГРЩ, ЩЭ и др.), общедомовые приборы учета электрической энергии (ОДПУЭЭ), электроосвещение МОП, фасадное освещение, система наружного освещения со световыми опорами;

- система холодного водоснабжения, включая общедомовые приборы учета холодного водоснабжения (ОДПУХВ), водомерные узлы в количестве - 2 шт., повысительные насосные станции (ПНС) в количестве - 1 шт., дренажные насосы, поливочные краны;

- сети внутреннего противопожарного водоснабжения/водопровода (ВППВ), пожарные шкафы в комплекте, противопожарные повысительные насосные станции - 1 шт.;

- система водоотведения (бытовая канализация), ливневая канализация, дренажные насосы;

- система водяного отопления коллекторная, поэтажная, двухтрубная с горизонтальной периметральной разводкой в пределах каждой квартиры;

- тепловые сети, в том числе индивидуальные тепловые пункты (ИТП) – 1 шт.: теплообменники – 3 шт., насосы ГВС – 1 шт., насосы ЦО – 2 шт., узлы учета тепловой энергии (УУТЭ) – 1 шт.;

- система горячего водоснабжения;

- сети связи (телефон, телевидение, радио);

- система охранного видеонаблюдения (СОТ) для визуального контроля территории, входов в здания, лифтовых холлов и кабин, включая камеры наблюдения – 17 шт.;

- система оповещения по сигналам гражданской обороны (ГО);

- зоны безопасности для ММГН с системами оперативной связи и аварийной сигнализации;

- система диспетчеризации, объединенная диспетчерская служба (ОДС);

- лифты и системы обеспечения лифтового оборудования – 3 шт.

- система автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ),

- система аварийной и общеобменной вентиляции;

- системы контроля доступа (СКУД), включая запорные устройства (ПЗУ)

- помещения мусоросборников, оборудованные системами пожарной защиты, отопления, ВК и вентиляцией – 1 шт.;

- иные системы, устройства, конструктивные элементы, являющиеся неотъемлемой частью гостиницы.

*** В случае дооснащения систем по решению общего собрания собственников, вновь смонтированные системы автоматически включаются в состав общего имущества гостиницы.

Раздел 3

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг по обслуживанию общего имущества гостиницы по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Озеро Долгое, Торфяная дорога, дом 17, корпус 6, строение1

№	Наименование работ (услуг)	Единица измерения	Тариф
n/n			
1	Управление	руб/м2	5,26
2	Содержание общего имущества, в т.ч.	руб/м2	49,80 / 50,36*
2.1	Подготовка гостиницы к сезонной эксплуатации, проведение технических осмотров, аварийное обслуживание, охранно-диспетчерское обслуживание, техническое содержание лифтов, проверка коллективных приборов учета	руб/м2	26,67**

2.2	Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования и фасадов	руб/м2	8,77
2.3	Уборка придомовой территории	руб/м2	6,86
2.5	Обслуживание индивидуального теплового пункта (ИТП)	руб/м2	0,57
2.6	Обслуживание узлов учета тепловой энергии (УУТЭ)	руб/м2	0,53
2.6	Эксплуатация переговорно-замочного устройства (ПЗУ) до дооснащения/после дооснащения*	руб/м2	0,68/0,79*
2.7	Содержание систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)	руб/м2	3,97
2.8	Обслуживание системы диспетчеризации инженерного оборудования	руб/м2	1,23
2.9	Обслуживание системы видеонаблюдения до дооснащения/после дооснащения видеонаблюдения/после дооснащения серверного оборудования*	руб/м2	0,52/0,97*
3	Текущий ремонт общего имущества	руб/м2	3,81
4	Обращение с ТКО (твердые коммунальные отходы)	руб/м2	7,58
5	Благоустройство	руб/м2	2,5
6	Обработка и расчет показаний индивидуальных приборов учёта тепловой энергии (ИПУТЭ в отопительный сезон)	руб/помещение	36
7	Автоматизированный сбор показаний индивидуальных приборов учета холодного и горячего водоснабжения	руб/помещение	149***
8	Сбор, вывоз и утилизация строительного мусора****	руб/м2	5,88
9	Телевидение	руб/помещение	По договору с провайдером
10	Радио	руб/помещение	По договору с провайдером
11	Коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества:		
11.1	Холодная вода		Определяется в соответствии с действующим законодательством РФ
11.2	Горячая вода		
11.3	Электроэнергия		

* Размер платы за содержание общего имущества после принятия решения на общем собрании собственников составит – 49,80 руб./кв.м. площади апартаментов и нежилых помещений. В случае принятия решения на общем собрании собственников по вопросу дооснащения системы видеонаблюдения, серверного оборудования и системы переговорно-замочного устройства (ПЗУ), размер платы за содержание общего имущества составит – 50,08/49,97/49,91/50,25/50,19/50,08/50,36 руб./кв.м. (Стоимость обслуживания дополнительного оборудования видеонаблюдения – 0,28 р/м.кв., стоимость обслуживания дополнительного серверного оборудования – 0,17 р/м.кв., стоимость обслуживания дополнительного оборудования ПЗУ – 0,11 р/м.кв.)

** Тариф на охранно-диспетчерское обслуживание начисляется жилым и нежилым помещениям, за исключением нежилого помещения ФОК

*** Будет начисляться в случае утверждения принятия соответствующих решений на общем собрании собственников помещений.

**** Начисляется в течение 6 (шести) календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем подписания правообладателем помещения акта приема-передачи помещения к договору долевого участия с застройщиком/передаточного акта к договору купли-продажи помещения с застройщиком.

Раздел 4

Перечень работ и услуг по управлению гостиницей, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в гостинице

1. Услуги управления общим имуществом гостиницей:

- компания эксплуатации общего имущества гостиницей;
- взаимоотношения со смежными компаниями и поставщиками коммунальных и других услуг;
- замеры расходов, показаний счетчиков, перезаключение договоров;
- все виды работ с жалобами и обращениями граждан или юридических лиц – собственников помещений в гостинице; все виды работ с арендаторами нежилых помещений;
- оптимизация затрат собственников по технической эксплуатации общего имущества гостиницы, все виды работ по снижению энергозатрат;
- все виды работ с застройщиком по устранению выявляемых строительных дефектов или недостатков строительства.

Бухгалтерские услуги и услуги экономического планирования:

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества;
- ведение расчётов с подрядными компаниями;
- ведение бухгалтерской документации, составление балансов, предоставление отчётов в налоговую инспекцию и прочие формы отчётности государственным органам;
- выставление платежных документов Собственникам;

2. Содержание общего имущества гостиницы включает в себя:

2.1. Обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности гостиницы; доступности пользования помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположена гостиница; постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящего в состав общего имущества, осмотр общего имущества, обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования

2.1.1. Технические осмотры гостиницы.

Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется контроль за использованием и содержанием помещений. Проводятся плановые и внеочередные ТО.

Плановые осмотры проводятся:

- **общие** - два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона). Проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование;
- **частичные** - предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества 2 раза в год:

- **весенний** осмотр проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества.
- **осенний** осмотр проводится до наступления отопительного периода в целях проверки готовности гостиницы к эксплуатации в отопительный период.

Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия.

Периодичность частичных осмотров элементов и помещений здания

п/п	Конструктивные элементы: отделка, домовое оборудование	Расчетное количество осмотров в год
1	Вентиляционные каналы и шахты: в зданиях вентиляционные шахты и оголовки	2 раза
2	Холодное и горячее водоснабжение, канализация мест общего пользования. Поливочные наружные устройства (краны, разводка). Система внутреннего водоотвода с крыш зданий	2 раза 1 раз 2 раза
3	Отопление внутри помещений и мест общего пользования с записью в соответствующем журнале (по квартирам).	1 раз перед отопительным сезоном
4	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	не менее 4 раз

5	Осмотр электрической сети на техническом этаже (при наличии), в том числе распаечных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	не менее 4 раз
6	Осмотр вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	не менее 4 раз
7	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	по необходимости
8	Осмотр светильников в местах общего пользования с заменой сгоревших ламп (стартеров)	не менее 4 раз
9	Осмотр радио и телеустройств: на кровлях, технических этажах (при наличии) и лестничных клетках	по необходимости
10	Осмотр систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)	не менее 2 раз
11	Осмотр основных строительных конструкций зданий и элементов внешнего благоустройства	2 раза

Примечания:

1. В процессе осмотра проводится контроль работы оборудования, настройка и регулировка параметров и исправляются мелкие неисправности оборудования.
2. Технический осмотр дымоходов, вентиляционных каналов и устройств производится специализированной организацией.
3. Обслуживание насосов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, а также обслуживание вентиляционных агрегатов механической вентиляции, воздушного отопления производится специализированными компаниями, в соответствии с условиями договора.

2.1.2. Техническое обслуживание.

Перечень работ по техническому обслуживанию общего имущества гостиницы.

К общему имуществу гостиницы относятся следующие элементы и конструкции зданий, а также придомовой территории:

- межэтажные лестничные клетки, лестницы, крыша, технические этажи (при наличии), технические подвалы, коридоры, мусороприемные камеры, двери, несущие конструкции и наружные части фасадов здания;
- инженерное оборудование здания, включающее лифты, водоотводящие устройства, системы водоснабжения (включая горячее), теплоснабжения, электроснабжения, канализации, вентиляции;
- оборудование общего пользования: светильники, инженерные соединения, выключатели. К этому же виду оборудования относится оборудование внутри помещения, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние инженерного оборудования гостиницы, например, радиаторы отопления, стояки и т.д.;
- придомовой территории, элементы благоустройства.

2.1.3. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и по заявкам жильцов.

- Устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и канализации оборудования общего пользования гостиницы. Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов и санитарных приборов в местах общего пользования.
- Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения с ликвидацией не прогревов, воздушных пробок, промывкой трубопроводов отопительных приборов.
- Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (замена перегоревших электрических лампочек, замена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др. в помещениях общего пользования).
- Прочистка канализационного лежака.
- Проверка исправности канализационных вытяжек.
- Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
- Промазка фальцев, покрытий парапетных ограждений и др.
- Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
- Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в гостиницы.
- Фиксация и смазка дверных замков и петель (по всей гостиницы).
- Смазка и настройка механизмов закрывания дверей.

2.1.4. Работы, выполняемые при подготовке гостиницы к эксплуатации в весенне-летний период.

- Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
- Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
- Снятие пружин на входных дверях (регулировка доводчиков).
- Консервация системы центрального отопления.

- Ремонт просевших отмоستков.
- Устройство дополнительной сети поливочных систем.

2.1.5. Работы, выполняемые при подготовке гостиницы к эксплуатации в осенне-зимний период.

- Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений. Ремонт или замена замков защелок и пружин на дверях входа и выхода на аварийную (черную) лестницу.
- Утепление перекрытий, трубопроводов на техническом этаже (при наличии).
- Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
- Ремонт существующих лестниц выхода на кровлю здания.
- Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
- Прочистка и утепление дымовентиляционных каналов.
- Консервация поливочных систем.
- Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
- Ремонт и укрепление входных дверей, дверей вспомогательных помещений, дверей и решеток лифтовых шахт.

2.1.6. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.

- Промазка незначительных дефектов в местах протечек кровли.
- Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.
- Прочистка внутренней канализации здания.
- Укрепление трубопроводов инженерных систем здания.
- Проверка канализационных вытяжек.
- Мелкий ремонт изоляции.
- Проветривание колодцев.
- Устранение мелких неисправностей электропроводки.

2.1.7. Прочие работы.

- Регулировка и наладка систем центрального отопления.
- Регулировка и наладка вентиляции.
- Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
- Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- Помывка фасада по мере накопления денежных средств по данной статье.

2.1.8. Аварийно-диспетчерское обслуживание.

2.1.8.1. Аварийно-диспетчерская служба:

- осуществляет повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем гостиницы;
- производит круглосуточную регистрацию и контроль выполнения заявок собственников и пользователей помещений в гостиницы по вопросам, связанным с содержанием общего имущества в гостинице, оказанием услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в гостинице, об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем;
- принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения;
- обеспечивает устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения;
- обеспечивает громкоговорящую (двустороннюю) связь с пассажирами лифтов;
- обеспечивает незамедлительную ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения в гостинице;
- принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.

2.1.8.2. Аварийное обслуживание:

Перечень работ, выполняемых аварийно-ремонтной службой:

а) водопровод и канализация:

- Отключение аварийного участка трубопровода;
- Переборка или замена сгонов на трубопроводе;
- установка бандажей на трубопроводе;
- замена небольших участков трубопровода (до 2 м);
- ликвидация засора канализации внутри строения;
- ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца;
- заделка свищей и зачеканка раструбов;
- замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи;
- устранение течи из трубопровода;
- устранение течи из вентиля;

- включение(одноразовое) насосов подкачки

б) центральное отопление, горячее водоснабжение:

- ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;
- ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;
- переборка или замена сгонов на трубопроводе;
- замена небольших участков трубопровода (до 2 м);
- устранение течи из подводки к радиатору отопления;
- регулировка РТ в АИТП здания;
- устранение воздушных пробок в системе отопления здания;
- включение(одноразовое) насосов подкачки.

в) электроснабжение:

- замена (восстановление) неисправных участков электрической сети;
- замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;
- ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;
- замена плавких вставок в электрощитах,
- устранение причин возникновения короткого замыкания в сети;
- восстановление целостности крепления нулевого рабочего и нулевого защитного проводников;
- переключение на резервный кабельный ввод;
- восстановление подачи электроэнергии в помещения здания;

г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:

- отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.

2.2. Уборка поэтажные коридоров, лифтовых холлов, лестничных площадок и маршей.

№ п/п	Вид работ	Периодичность работ
1	Мытье выше 1 –го этажа: поэтажные коридоры, лифтовые холлы	2 раза в месяц
2	Подметание всех этажей: поэтажные коридоры, лифтовые холлы	1 раз в неделю
3	Подметание лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю
4	Подметание 1 этажа и кабин лифтов с предварительным их увлажнением	ежедневно
5	Мытье 1 этажа и пола кабины лифта	ежедневно
6	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	еженедельно
7	Мытье и протирка легкодоступных стекол в окнах в помещениях общего пользования	2 раза в год
8	Влажная протирка стен, дверей, плафонов, на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	2 раза в год
9	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	1 раз в неделю

2.3. Уборка придомовой территории.

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1	Подметание территории в летний период	152 раз в сезон апрель-октябрь (в среднем 5 раз в неделю)
2	Уборка газонов	2 раза в неделю
3	Выкашивание газонов	4 раза в сезон май-август
4	Очистка урн от мусора	1 раз в неделю
5	Уборка детских и спортивных площадок	По мере необходимости
6	Подметание снега (ручное)	107 раз в сезон ноябрь-март (в среднем 5 раз в неделю)
7	Пескопосыпка ручная	43 раз в сезон ноябрь-март (в среднем 2 раза в неделю)

8	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см в валы или кучи трактором	По мере необходимости
9	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	Ежедневно

2.4. Очистка мусороприемных камер и/или площадки

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1.	Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
2.	Очистка и уборка мусорных камер	ежедневно
3.	Дезинфекция контейнера для сбора мусора	1 раз в месяц

2.5. Эксплуатация и обслуживание общедомовых приборов учета используемых ресурсов (ОДПУЭЭ, ОДПУХВ, ОДПУТЭ и ГВ)

В перечень работ и мероприятий по эксплуатации и обслуживанию общедомовых узлов учета тепловой энергии (горячей воды), холодной воды и природного газа, осуществляемых сервисными компаниями, входят:

- контроль технического состояния работоспособности оборудования (профосмотр);
- проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации;
- текущий ремонт: замена прокладок, замена крепежа, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счетчиков и др.;
- планово-профилактические работы: демонтаж, монтаж, чистка (промывка) расходомеров (водосчётчиков), калибровка средств измерения, наладка оборудования, устранение протечек, набивка сальников и ревизия запорной арматуры, антикоррозийная подкраска элементов узла, очистка фильтрующих устройств;
- для узлов учета тепловой энергии — подготовка к отопительному сезону: осмотр, промывка и чистка расходомеров, проверка исправности оборудования, предъявление представителю теплоснабжающей организации узла учета тепловой энергии для оформления Акта допуска в эксплуатацию.

Периодичность проведения отдельных видов работ по эксплуатации и обслуживанию коммерческих узлов учёта определяется техническими (паспортными) характеристиками установленного оборудования.

Кроме того, сервисные организации должны руководствоваться нормативными документами, основные из которых:

- «Правила учёта тепловой энергии и теплоносителя» (утв. Минтопэнерго Российской Федерации 12.09.1995 № Вк-4936, зарег. в Минюсте Российской Федерации 25.09.1995 № 954);
- «Положение о проведении планово-предупредительного ремонта на предприятиях водно-канализационного хозяйства» (утв. протоколом № 13-8 заседания Секции инженерного оборудования и инженерных сооружений Научно-технического Совета Госстроя РСФСР от 01.06.1989);

2.6. Обслуживание АИТП (автоматических индивидуальных тепловых пунктов).

В перечень работ сервисной организации включено:

- Осмотр оборудования теплового пункта с проверкой на отсутствие течей, подтеков на наружной поверхности тепловой изоляции, при необходимости своевременное их устранение.
- Осмотр, контроль работоспособности и, при необходимости, настройка тепломеханического оборудования АИТП, в том числе: запорной арматуры; предохранительного клапана; обратных клапанов; регуляторов давления; регулятора температуры горячего водоснабжения; манометров, термометров.
- Выполнение мелкого ремонта тепломеханического оборудования АИТП: протяжка фланцевых соединений, при необходимости замена прокладки; устранение течи резьбовых соединений; набивка сальников; промывка, прочистка фильтров и грязевиков; частичное восстановление изоляции; своевременная поверка, либо замена средств измерений (манометры, термометры), подлежащих государственному контролю и надзору.

2.7. Содержание и ремонт АППЗ (автоматической противопожарной защиты).

Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты, в соответствии с пунктом 7 и 11 Постановления Правительства № 491 от 13.08.2006г, согласно которым в состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая, в том числе, из электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода.

2.8. Обслуживание ВППВ (внутреннего противопожарного водопровода).

Совокупность трубопроводов и технических средств, обеспечивающих подачу воды к пожарным кранам. Предназначен для осуществления первичного пожаротушения, как Собственникам помещения и обслуживающим персоналом организаций и предприятий, так и пожарными, прибывающими на пожар по тревоге.

- Обеспечение и контроль противопожарного режима в помещениях: проведение обходов, выявление нарушений требований пожарной безопасности, выдача предписаний по устранению, развешивание визуальной информации и т.п.;
- Проведение обслуживания и испытаний первичных средств пожаротушения;

- Перезарядка и переосвидетельствование огнетушителей;
- Испытания противопожарного водопровода;
- Перемотка пожарных рукавов;
- Проведение обслуживания и испытаний вертикальных наружных пожарных лестниц;
- Ведение документации по пожарной безопасности.
- Проведение и обслуживания автоматической пожарной сигнализации
- Проведение и обслуживания автоматического речевого оповещения.

2.9. Обслуживание системы видеонаблюдения.

В перечень работ и мероприятий по обслуживанию системы видеонаблюдения, осуществляемых сервисной организацией, входят:

- контроль технического состояния работоспособности оборудования (профосмотр);
- проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации;
- текущий ремонт: замена кабелей, прокладок, замена крепежей, замена неисправных элементов;
- планово-профилактические работы: демонтаж, монтаж, наладка оборудования;
- прочее.

2.10. Содержание и ремонт лифтов.

Периодичность проведения осмотров и текущих ремонтов лифтов

№ п/п	Виды периодических осмотров и текущих ремонтов	Периодичность
1	ЕТО - ежесуточный осмотр (проводится на лифтах, которые не оборудованы устройствами автоматического контроля, выключателей ДК и ДШ)	Не реже одного раза в сутки
2	ТР - месячный (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в месяц
3	ТР-1 - кварталный (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в квартал
4	ТР-2 - полугодовой (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в полугодие
5	ТР-3 - годовой (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в год

2.11. Обслуживание СКУД (система контроля управления доступом)

Совокупность программно-аппаратных технических средств (ворота, калитки, шлагбаумы, электромеханические приводы, считывающие устройства и датчики, вызывные панели, видеокамеры и иные технические средства обеспечения безопасного доступа), имеющих целью ограничение и регистрацию входа-выхода объектов (людей, транспорта) на территории Объекта через «пункты доступа»: двери, ворота, КПП, видеозапись посредством камер видеонаблюдения. Данные системы обслуживаются соответствующей специализированной организацией.

2.12. Охранно-диспетчерское обслуживание:

- следить за сохранностью общедомового имущества, пресекать попытки его повреждения и хищения;
- осуществлять эксплуатацию системы контроля и управления доступом (СКУД);
- осуществлять контрольно-пропускной и внутриобъектовый режим в объёме, установленном решением собственников;
- контролировать территорию гостиницы, двора, МОП и прилегающую территорию с помощью системы видеонаблюдения;
- реагировать на сигналы пожарной сигнализации, проверяя адрес срабатывания датчика, и, в случае необходимости, вызывать службу МЧС, приступив до их прибытия к оповещению собственников об экстренной ситуации, организовав их эвакуацию и приступить к ликвидации очага возгорания с помощью первичных и (или) штатных (проектных) средств пожаротушения;
- осуществлять периодические обходы территории и МОП, во время которых следить за закрытием входов в подвал и технические помещения гостиницы, выходов на крышу, исправностью лифтов, наблюдать, нет ли протечек в системах ГВС, ХВС и отопления. В случае обнаружения неисправностей незамедлительно уведомлять специалистов соответствующих служб УК;
- следить за соблюдением общественного порядка на территории ЖК и внутри дворовой территории;
- при возникновении на территории ЖК аварийной ситуации техногенного характера незамедлительно вызывать службу МЧС, приступив к оповещению, а при необходимости к эвакуации собственников и ликвидации аварии совместно с техническими специалистами УК;
- при возникновении ситуации криминального характера, осуществлять незамедлительное реагирование, лично выступая на защиту жизни, здоровья собственников, общего имущества гостиницы, вызывать группу задержания полиции с помощью оборудования кнопки тревожной сигнализации;
- при обнаружении на территории ЖК бесхозных предметов, признаков подготовки терактов, принять меры к ограничению доступа людей и вызывать полицию, службу МЧС;
- осуществлять контроль работы ремонтных бригад и подрядных организаций, осуществляющих работы на территории ЖК в целях недопущения повреждения коммунальных сетей, общедомового имущества;

- незамедлительно реагировать на заявления и сообщения собственников по различным вопросам, касающимся обеспечения безопасности ЖК. Своевременно докладывать руководству УК о поступивших жалобах и обращениях;
- способствовать собственникам в соблюдении административного законодательства на территории ЖК.

3. Текущий ремонт

Планирование и компания текущего ремонта гостиницы производится в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов и техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий.

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества гостиницы:

Фундаменты.

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки.

Стены и фасады.

Заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасада.

Перекрытия.

Заделка швов и трещин, укрепление.

Крыши.

замена водосточных труб;

ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

Межквартирные перегородки.

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

Полы.

Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования.

Внутренняя отделка.

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, других общедомовых вспомогательных помещениях. Ликвидация последствий протечек.

Центральное отопление.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.

Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

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

Электроснабжение и электротехнические устройства.

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

Вентиляция.

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

4. Обращение с ТКО (твердые коммунальные отходы). Деятельность по сбору, накоплению, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению отходов.

5. Благоустройство.

Под благоустройством понимается создание необходимых условий и удобств, оснащение гостиницы и земельного участка оборудованием, имуществом и проч. В благоустройство входит возведение, ремонт, восстановление, устройство (обустройство) участков тротуаров, проездов, дорожек, отмостки, малых архитектурных форм (бордюров, урн, скамеек, газонных ограждений, лежачих полицейских), зон для отдыха, спортивных и детских площадок, и т.п.); озеленение придомовой территории (высадка цветов, деревьев, кустарников и последующий уход за ними), зон для отдыха и детских площадок.

6. Обработка и расчёт показаний индивидуальных приборов учёта тепловой энергии (ИПУТЭ).

Включает в себя дистанционный съём показателей распределителей тепловой энергии, обработку показаний, расчет потребления собственником тепловой энергии в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ (ежемесячно в течение отопительного сезона в случае утверждения и принятия соответствующего решения на общем собрании собственников помещений)

7. Автоматизированный сбор показаний индивидуальных приборов учёта холодного и горячего водоснабжения (если предусмотрено решением собственников).

8. Сбор, вывоз и утилизация строительного мусора. Начисляется в течение 6 (шести) календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем подписания правообладателем помещения акта приема-передачи помещения к договору долевого участия с застройщиком/передаточного акта к договору купли-продажи помещения с застройщиком.

9. Телевидение. Предоставляются провайдерами (поставщиками) соответствующих услуг.

10. Радио. Предоставляются провайдерами (поставщиками) соответствующих услуг.

11. **Коммунальные услуги (ресурс), потребляемый при использовании и содержания общего имущества.** Расходы на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в гостинице услуг.

Раздел 5.

Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.

1. По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение – обслуживает Собственник, наружные стены и конструкции – Управляющая компания.
2. По системе электроснабжения – точки подключения в квартирном электрощитке подходящих к помещению фазового, нулевого, заземляющего проводов от вводного (этажного) распределительного щита 220В. Магистральную разводку до точки подключения обслуживает Управляющая компания. Точки подключения и отходящие от точек провода помещения, и все электрооборудование (приборы учета электроэнергии, автоматы на электрощите, розетки, выключатели и т.п.), расположенное после этих точек – обслуживает Собственник.
3. По системе горячего и холодного водоснабжения – точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая компания, оставшуюся часть (разводка по квартире от транзитного стояка) – обслуживает Собственник.
4. По системе водоотведения – точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая компания, оставшуюся часть и точку присоединения – обслуживает Собственник.
5. По системе теплоснабжения – до первого резьбового (сварного) соединения от общедомового стояка обслуживает Управляющая компания, оставшуюся часть – обслуживает Собственник.
6. По системе противопожарной защиты (АППЗ) – точки присоединения подводящего кабеля к первому тепловому датчику, находящемуся в помещении Собственника. Подводящий кабель до внутренней поверхности стен помещения обслуживает Управляющая компания, а тепловой датчик и подводящий кабель внутри помещения – Собственник.
7. По системе автоматического запирающего устройства (АЗУ/ПЗУ, домофон) – точка присоединения подводящего кабеля в этажном слаботочном щите по контактам распределительной коробки. Разводка кабеля по дому от распределительной коробки кабеля в этажном слаботочном щите обслуживает Управляющая компания, остальное – Собственник.

Раздел 6.

Реквизиты Сторон

Управляющая компания

Собственник помещения

Общество с ограниченной ответственностью

«Цивилизация»

Юр. адрес: 194356, г. Санкт-Петербург, проспект
Энгельса, д. 126, корпус 2, литера А, помещение №
20-Н

тел./факс: 394-56-63

ИНН 7814708035

КПП 780201001

ОГРН 1177847336040

р/сч 40702810100000034126

Банк АО БАНК «ПСКБ», г. Санкт-Петербург

БИК 044030852

Корр. счет: 30101810000000000852

Эл. почта: info@dombalt.ru

Генеральный директор

_____/Маслов И.Е./

ФИО _____

Документ, подтверждающий личность: _____

Зарегистрированный по адресу: _____

Тел. _____

Адрес электронной почты _____

Фамилия, инициалы *подпись*

В случае долевой собственности данные второго собственника:

ФИО _____

Документ, подтверждающий личность: _____

Зарегистрированный по адресу: _____

Тел. _____

Фамилия, инициалы *подпись*