ДОГОВОР № _____
техническое обслуживание и управление
общим имуществом многоквартирного дома

г. Санкт-Петербург «_____» _____ 201__ г.

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

_____

_____,

(Ф. И. О. владельца/владельцев помещения)

именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством РФ и Санкт-Петербурга, обязательным для Сторон, действующими нормативными актами:

1. регулирующими отношения в сфере оказания услуг по технической эксплуатации и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома:

- по управлению жилищным фондом;
- по техническому обслуживанию и ремонту строительных конструкций и инженерных систем зданий;
- по санитарному содержанию мест общего пользования, придомовой территории, уходу за зелеными насаждениями;

2. регулирующими отношения в сфере предоставления коммунальных услуг гражданам.

2. Термины и определения.

В настоящем договоре все нижеследующие слова и выражения имеют следующие значения:

а) «Договор» - настоящий документ, содержащий правовое соглашение об установлении, изменении или прекращении прав и обязанностей, связанных с управлением многоквартирным домом, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, предоставлением коммунальных и иных услуг, подписанный Исполнителем и Заказчиком, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, которые подписаны и/или могут быть подписаны Сторонами в период его действия.

б) «Многоквартирный дом» - это совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

в) «Обстоятельства непреодолимой силы» - внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего 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 подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственного управления, делающие невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору.

г) «Общее имущество многоквартирного дома» - все элементы жилого многоквартирного дома (кроме жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности граждан или юридических лиц), предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме. Состав и границы общего имущества определяются п.1-9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме».

д) «Помещение» - жилое или нежилое помещение, которым владеет Заказчик на основании свидетельства о праве собственности, расположенное по адресу: **г. Санкт-Петербург, Южное ш, д. 55, корп. 3, пом. №_____.**

е) «Счет» - платежный документ, ежемесячно направляемый Исполнителем Заказчику, для оплаты услуг и работ, оказанных Заказчику по настоящему договору.

3. Цель договора.

Целью Договора является организация управления Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников помещений Многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг, осуществление иной, направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельности.

4. Предмет Договора.

4.1. Исполнитель по заданию Заказчика обязуется:

а) осуществлять управление Многоквартирным домом;
б) выполнять работы и предоставлять услуги по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, санитарному содержанию мест общего пользования, придомовой территории, уходу за зелеными насаждениями, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ (далее по тексту договора – РФ) и города Санкт-Петербурга, в том числе в соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме»;
в) предоставлять коммунальные и иные услуги в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, города Санкт-Петербурга.
г) в случае принятия общим собранием собственников многоквартирного дома соответствующего решения - выполнять работы по капитальному ремонту в полном объеме или частично;
д) заключать договоры на отдельные виды работ с соответствующими организациями в порядке, установленном действующим законодательством РФ;
е) предоставлять дополнительные услуги, определенные настоящим Договором или решением общего собрания собственников.
ё) выполнять другие условия настоящего Договора, обозначенные в п. 6.1. настоящего Договора.
4.2. Заказчик обязуется:
а) в полном объеме и в установленные Договором сроки оплачивать выполненные работы и оказанные услуги.
б) выполнять другие условия настоящего Договора, обозначенные в п. 6.2. настоящего Договора.

5. Техническое состояние многоквартирного дома, выполняемые работы и предоставляемые услуги.

5.1. Состав общего имущества определен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

5.2. Перечень услуг и работ по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома и иных услуг содержится в Приложении № 3 к настоящему Договору.

5.3. Перечень и условия предоставления Заказчику коммунальных услуг содержатся в Приложении № 4 к настоящему Договору.

5.4. Акт разграничения зоны эксплуатационной ответственности Исполнителя и Заказчика содержится в Приложении № 5 к настоящему Договору.

6. Права и обязанности Сторон.

6.1. Обязанности Исполнителя.

6.1.1. Приступить к выполнению работ, оказанию услуг, предусмотренных Договором в течение 30 дней с момента подписания настоящего Договора.

6.1.2. Заключить либо внести необходимые изменения в договоры с поставщиками коммунальных услуг и специализированными организациями.

6.1.3. Обеспечить Заказчику предоставление коммунальных и иных услуг надлежащего качества и в полном объеме в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами РФ и в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.1.4. В установленные сроки устранять возникшие неисправности общего имущества Многоквартирного дома, с обязательным составлением акта устранения неисправности (аварии), с указанием причин возникновения неисправности, стоимости материалов и работ для привлечения виновных лиц к материальной и иной ответственности в соответствии с действующим законодательством РФ. *Время прибытия аварийной службы при неисправностях, которые устраняются немедленно, согласно требованиям нормативных документов РФ – 30 минут. Отсчет времени осуществляется с момента обращения в аварийно-диспетчерскую службу, о чем делается отметка в журнале регистрации заявок. Отметка о прибытии делается в соответствующем журнале.*

6.1.5. Обеспечивать техническое обслуживание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства РФ и города Санкт-Петербурга, действующими правилами и техническими регламентами.

6.1.6. Производить плановые и внеплановые осмотры, профилактическое обслуживание общего имущества Многоквартирного дома.

6.1.7. Обеспечить надлежащее санитарное содержание мест общего пользования Многоквартирного дома, придомовой территории, уход за зелеными насаждениями.

6.1.8. Своевременно производить подготовку Многоквартирного дома, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящегося в нем, к сезонной эксплуатации.

6.1.9. Не менее чем за два дня до начала работ уведомлять Заказчика путем вывешивания соответствующих объявлений на досках объявлений и в подъездах о планах ремонта мест общего пользования дома, о планируемом отключении, испытании или ином в нерасчетном режиме работы инженерных сетей (за исключением аварийных ситуаций).

6.1.10. Ежемесячно и не позднее пятого числа текущего месяца, производить расчет оплаты долевого участия Заказчика в содержании и ремонте общего имущества Многоквартирного дома, коммунальных и иных услуг, предоставленных Заказчику, с информированием, при необходимости, об изменении установленных размеров оплаты и тарифов.

6.1.11. Участвовать в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома по настоящему Договору. Акт составляется Исполнителем и Заказчиком (или его представителем) и подписывается не позднее 20 часов с момента обращения потребителя в аварийно-диспетчерскую службу или в представительство администрации исполнителя. В случае невозможности подписания акта Заказчиком (или его представителем) он подписывается двумя собственниками. В случае невозможности подписания акта Исполнителем он составляется и подписывается Заказчиком (или его представителем) и двумя собственниками.

6.1.12. Исполнитель обязуется доводить информацию до Заказчика о проводимых мероприятиях, общих собраниях, плановых (в исключительных случаях – неплановых) мероприятий посредством размещения соответствующих уведомлений в местах общего пользования, на досках информации в подъездах.

6.1.13. Представлять законные интересы Заказчика и жильцов в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

6.1.14. Контролировать своевременное поступление платежей и взносов с жильцов, а также принимать меры по взысканию задолженностей с жильцов в судебном и ином не запрещенном законом порядке.

6.1.15. Своевременно ставить Заказчика в известность об изменении тарифов, утверждаемых органами государственной власти города Санкт-Петербурга.

6.1.16. Организовать службу регистрационного обслуживания граждан в многоквартирном доме в случае необходимости предоставления данной услуги.

6.1.17. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением настоящего Договора.

6.1.18. Не разглашать конфиденциальную информацию о Заказчике.

6.1.19. В течение гарантийного срока передавать застройщику заявки на устранение неисправностей, с обязательной регистрацией в журнале заявок.

6.2. Обязанности Заказчика.

6.2.1. Соблюдать и обеспечивать соблюдение самому и лицами, проживающими в Помещении, Правил пользования жилыми помещениями, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге, правил благоустройства и содержания придомовых территорий.

6.2.2. Использовать помещение строго в соответствии с его функциональным предназначением.

6.2.3. Бережно относиться к общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправности в Помещении, общем имуществе Многоквартирного дома в необходимых случаях немедленно принять все возможные меры к их устранению, и/или сообщить о них Исполнителю и в соответствующую аварийную службу.

6.2.4. Содержать в чистоте и порядке общее имущество Многоквартирного дома, в том числе технические и подсобные помещения, балконы и лоджии.

6.2.5. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые и непищевые отходы, а также не сбрасывать строительный, крупногабаритный мусор в мусоропровод и контейнер для твердых бытовых отходов.

6.2.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и иными приборами, не допускать установки самодельных предохранителей и пакетных переключателей, загромождения коридоров, проходов, запасных выходов.

6.2.7. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, неимеющие соответствующих сертификатов, неотвечающих требованиям безопасности, экологическим и санитарно-техническим нормам.

6.2.8. Экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию, согласно требованиям ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности».

6.2.9. Не производить переустройства, перепланировки и реконструкции квартиры, подсобных помещений, балконов, межбалконного пространства, лоджий, переустановку или установку дополнительного санитарно-технического оборудования, дополнительного оборудования на фасаде дома без согласования с Исполнителем и без получения соответствующих разрешений в установленном порядке. Все работы по перепланировке и переоборудованию жилых и нежилых помещений должны выполняться с привлечением специализированных организаций, имеющих соответствующие допуски и разрешения.

В случае произведения несогласованного в надлежащем порядке переустройства, перепланировки или реконструкции жилого или нежилого помещения, Заказчик берет бремя ответственности за последствия такого незаконного переустройства, перепланировки или реконструкции в установленном действующим законодательством РФ порядке на себя.

6.2.10. Обеспечить полную сохранность санитарно-технического, инженерного и иного общего имущества Многоквартирного дома.

6.2.11. Обеспечить устранение за свой счет повреждений помещений, придомовой территории, замену или ремонт утраченного или поврежденного общего имущества Многоквартирного дома, если указанные повреждения произошли по вине Заказчика.

6.2.12. Обеспечить в ночное время (с 23.00 до 07.00 часов) соблюдение тишины и покоя лиц, проживающих в Многоквартирном доме, в соответствии с действующем законодательством РФ.

6.2.13. В случае проведения ремонта (реконструкции) жилого или нежилого помещения самостоятельно производить уборку строительного мусора и заменяемых конструкций Помещения (дверей), оконных заполнений и т.п. с территории Многоквартирного дома и за свой счет оплачивать их погрузку и вывоз. По согласованию с Заказчиком оплата за вывоз вышеуказанного крупногабаритного и строительного мусора включается Исполнителем в счет-квитанцию.

6.2.14. Обеспечивать соблюдение проживающими в Помещении лицами действующего законодательства по регистрационному учету.

6.2.15. Обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение представителям Исполнителя для осмотра технического и санитарного состояния Помещения, инженерного и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения, приборов учета и контроля, находящихся в нем, с целью выполнения ремонтных работ и работ по ликвидации аварии, и в целях проверки правильности подаваемых Заказчиком данных по показаниям приборов учета.

6.2.16. Заказчик не вправе устанавливать телевизионное, электрическое, телефонное оборудование, иные устройства на объектах, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома без согласования с Исполнителем и с Собственниками, чьи интересы затрагиваются.

6.2.17. Заказчик не вправе устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой сети, дополнительные сети приборов и отопления, регулирующую и запорную аппаратуру – без письменного уведомления Исполнителя, при наличии соответствующих проектов и разрешений.

6.2.18. Не препятствовать мерам Исполнителя в усовершенствовании внутридомовых инженерных сетей, принятых по решению общего собрания собственников помещений.

6.2.19. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору в течение трех лет с момента их совершения.

6.2.20. Препятствовать актам вандализма и порчи общего имущества.

6.2.21. Информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

6.2.22. Сдавать Исполнителю показания индивидуальных приборов учета энергетических ресурсов до 25 числа текущего месяца.

6.3. Исполнитель имеет право:

6.3.1. Принимать у Заказчика, собственников и нанимателей помещения плату за жилищно-коммунальные и иные услуги.

6.3.2. По согласованию с жильцами производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Заказчика.

6.3.3. Использовать по согласованию с Заказчиком под собственные нужды подвальные, чердачные, служебные, технические помещения в многоквартирном доме.

6.3.4. Привлекать субподрядчиков для выполнения работ. При этом Исполнитель несет перед Заказчиком полную ответственность за надлежащее выполнение (или невыполнение) работ субподрядчиком.

6.3.5. Заключать договоры и соглашения с третьими лицами в целях выполнения настоящего Договора.

6.3.5. Вносить предложения об изменении состава и объема работ.

6.4. Заказчик имеет право:

6.4.1. Осуществлять контроль за качеством и своевременностью выполнения работ, а в случаях выявления недостатков, требовать безвозмездного их устранения в разумные сроки, установленные направляемыми Исполнителю предписаниями.

6.4.2. Приостанавливать Работы, если их производство представляет опасность для жизни и здоровья людей, направляя соответствующее предписание Исполнителю.

6.4.3. Требовать от Исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненных общему имуществу Многоквартирного дома, личному имуществу, а также жизни и здоровью Заказчика и членов его семьи, возникших по вине Исполнителя.

6.4.4. Требовать, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, отчётно-сметную документацию на отдельные виды производимых работ по капитальному ремонту, производимому на основании решения общего собрания собственников жилья.

6.4.5. Требовать от Исполнителя финансово-экономического обоснования размеров платежей и тарифов в части общего содержания и управления домом, текущего ремонта, если эти тарифы отличаются от тарифов, рассчитанных Комитетом по тарифам Правительства города Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений.

6.4.6. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

7. Расчеты по Договору.

7.1. Плата по настоящему Договору вносится Заказчиком Исполнителю по счету (счет-квитанции).

7.2. В состав платы по настоящему Договору, вносимой собственником по счету-квитанции Исполнителю включается:

а) платежи за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома;

б) платежи за коммунальные услуги, предоставляемые Заказчику;

в) платежи за иные (дополнительные) услуги, предоставляемые Заказчику в соответствии с настоящим Договором и решениями общих собраний собственников.

7.3. Размер платы определяется настоящим Договором (Приложение № 1) и в порядке, установленном действующим законодательством РФ, Санкт-Петербурга, с учетом площади Помещения и иных количественных и качественных характеристик Помещения и Многоквартирного дома, численности семьи Заказчика и иных лиц, проживающих в Помещении, нормативов предоставления коммунальных услуг, объема потребления (при наличии приборов учета).

- Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома (пп. А п. 7.2. Договора) определяется на основании настоящего Договора, решений общего собрания собственников помещений с учетом предложений управляющей организации (п. 7 ст. 156 ЖК РФ), с учетом предложений, указанных нормативно-правовых актах, утвержденных Правительством города Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений, а именно Распоряжениями Комитета по тарифам города Санкт-Петербурга, определяющими размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, по договорам найма жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга коммерческого использования, по договорам найма специализированного жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга.

  В случае издания Распоряжения Комитета по тарифам города Санкт-Петербурга об изменении тарифов, определяющих размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, в размере, превышающем утвержденные на общем собрании собственников, к расчету платы за содержание и ремонт общего имущества будут применять тариф, утвержденные Комитетом по тарифам города Санкт-Петербурга.
- Размер платы за коммунальные услуги (пп. Б п. 7.2. Договора) определяется по тарифам, установленным нормативно-правовыми актами города Санкт-Петербурга.
- Дополнительные услуги, предоставляемые Исполнителем, не закрепленные действующими нормативно-правовыми актами, определяется в соответствии с настоящим Договором и решениями общих собраний собственников помещений.

При неисправности приборов учета или непредставлении в срок до 25 числа каждого месяца показаний приборов учета, размер платежа за коммунальные услуги определяется согласно Постановлению Правительства № 354.

7.4. Плата по Договору вносится Заказчиком ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

7.5. Размер платы, льготы по оплате, предоставляемые Заказчику в установленном действующим законодательством порядке, сумма пеней определенная в соответствии с п.10.4 настоящего Договора и п. 14 ст. 155 ЖК РФ, и расчетный счет, на который вносятся платежи, указываются в счете-квитанции, предоставляемом Заказчику Исполнителем ежемесячно.

7.6. Перерасчет платы осуществляется Исполнителем в случае несоответствия размера платы, определяемого в соответствии с пунктом 7.2. настоящего Договора.

7.7. Сумма, указанная в счет-квитанции, включает платежи, указанные в пункте 7.2 настоящего Договора и пени, установленные в соответствии с условиями настоящего Договора за нарушение обязательств по платежам в предыдущие месяцы, и вносится Заказчиком единовременно.

7.8. Все расчеты по Договору осуществляются в рублях.

7.9. Услуги, оказанные Исполнителем по настоящему Договору, считаются оказанными в полном объеме и принятыми Заказчиком, если до 10 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, от Заказчика не поступило письменных возражений. В случае получения Исполнителем обоснованных письменных возражений от Заказчика и в случае их подтверждения, Исполнитель обязан произвести перерасчет стоимости некачественно предоставленных услуг.

8. Контроль выполнения обязательств по Договору.

8.1. Исполнитель для осуществления контроля по выполнению им своих обязательств по Договору обязан предоставлять Заказчику отчет о своей финансово-хозяйственной деятельности на ежегодном общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, проводимом по окончании отчетного финансового года и/или посредством размещения отчета о своей финансово-хозяйственной деятельности на официальном сайте Исполнителя.

8.2. Контроль правильности пользования Заказчиком общим имуществом многоквартирного дома, энергетическими и иными ресурсами осуществляется Исполнителем или представителем специализированной организации, имеющей право допуска к соответствующим установкам и оборудованию.

8.3. Контроль над деятельностью Исполнителя при исполнении настоящего договора осуществляется лицами, избранными общим собранием собственников жилых помещений и наделенных соответствующими полномочиями.

8.4. Контроль осуществляется путем:

- предоставления по требованию Заказчика технической и финансовой информации, информации, связанной с управлением многоквартирным домом;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровли, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту (в случае наличия необходимых допусков и разрешений, если такие требуются);
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- 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 настоящего договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Исполнителя на обращения Заказчика с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Исполнителя.

9. Дополнительные условия.

9.1. Работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту Помещения, инженерно-технического и иного оборудования, обслуживающего только Помещение, производятся Заказчиком самостоятельно и за свой счет.

9.2. Заказчик вправе по оформленной в установленном порядке заявке привлечь для выполнения указанных в пункте 9.1. работ Исполнителя для обслуживания и ремонта санитарно-технического, электрического и иного оборудования, находящегося внутри Помещения и обслуживающее только Помещение. Плата за выполненные по заявке Исполнителя работы устанавливается приказом Исполнителя или на основании отдельного договора между Заказчиком и Исполнителем.

9.3. Аварийная служба и представительство Исполнителя располагается в том же районе города, что обслуживаемый им Многоквартирный дом Заказчика.

9.4. Входные двери в подвал и выходы на крышу должны быть закрыты на замок (дубликаты ключей хранятся в доме у полномочного представителя), о месте хранения делается специальная надпись на двери. Ключи используются полномочным представителем только в аварийной ситуации, о чем уведомляется диспетчерская служба Исполнителя.

10. Ответственность сторон.

10.1. Исполнитель несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

10.2. Стоимость работ по ликвидации аварии, возникшей по вине Заказчика или проживающих в его Помещении лиц, возмещается Заказчиком Исполнителю в полном объеме. Возмещение расходов не освобождает Заказчика от принятых по Договору на себя обязательств.

10.3. В случае нанесения вреда имуществу Заказчика по вине Исполнителя, последний возмещает фактически нанесенный вред Заказчику.

10.4. За несвоевременное внесение платежей, указанных в пункте 7.2. Договора, Заказчик уплачивает Исполнителю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

10.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Исполнитель не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

11. Заключительные положения. Действие Договора. Расторжение.

11.1. Договор вступает в силу с даты его подписания и распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с даты подписания акта приема-передачи помещения от Застройщика.

11.2. Договор действует до наступления одного из событий:

- заключения договора управления многоквартирным домом между Администрацией Фрунзенского района Санкт-Петербурга и иной управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса, либо без проведения открытого конкурса, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся;

- при принятии Решения Общим собранием собственников (оформивших право собственности) о выборе иного способа управления или иной управляющей организации.

11.3. Инициатор расторжения обязан уведомить Исполнителя за 2 (два) месяца до даты расторжения настоящего Договора.

11.4. В исключительных случаях, не зависящих от воли сторон, момент приступления Исполнителя к выполнению своих обязанностей может быть перенесен на срок до устранения обстоятельств, препятствующих к исполнению таких обязательств. В таких случаях Исполнитель освобождается от ответственности, предусмотренной настоящим Договором и действующим законодательством.

11.5. Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Заказчика или лиц, проживающих в Помещении, обеспечивает Исполнитель за счет средств Заказчика.

11.6. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств, если докажут, что такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. В этом случае Стороны совместно принимают решение об исполнении Договора и проведения взаиморасчетов.

11.7. По вопросам, не урегулированным Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.8. Стороны подтверждают, что Договор подписан представителями Сторон, наделенными соответствующими полномочиями, что договор является сделкой, соответствующей закону и иным правовым актам, не совершен с целью, противоправной основам правопорядка и нравственности, не является мнимой и/или притворной сделкой, не выходит за пределы правоспособности Сторон, не совершен под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств. Стороны обладали достаточным временем и возможностями для всестороннего изучения последствий заключения Договора.

11.9. Договор составлен в двух экземплярах на русском языке. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр Договора.

11.10. Меры ответственности сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

11.11. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут, по возможности, разрешаться путем переговоров между сторонами (с обязательным соблюдением претензионного порядка).

11.12. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров стороны после реализации предусмотренной законодательством процедуры досудебного урегулирования разногласий (претензионный порядок) передают их на рассмотрение в суд.

11.12. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон. Приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору составляют его неотъемлемую часть.

Приложения:

Приложение №1: Размер платы за жилое помещение.
Приложение №2: Состав общего имущества Многоквартирного дома.
Приложение №3: Перечень услуг.
Приложение №4: Качество коммунальных услуг, режим их предоставления и нормативные объемы потребления.
Приложение №5: Акт разграничения зон эксплуатационной ответственности инженерного оборудования между Заказчиком и Исполнителем.

13. Адреса и банковские реквизиты Сторон:

Управляющая организация

ООО «София»
Адрес: 197348, г. Санкт-Петербург, ул. Аэродромная, д. 4, литер А, помещение 210
Почт. адрес: 197348, ул. Генерала Хрулева, д. 5, оф. 210
ОГРН 1147847546109
ИНН 7814161585/ КПП 781401001
Сайт www.dombalt.ru/
р/с 40702810800000027585 в АО Банк «ПСКБ»
к/с 30101810000000000852
БИК 044030852

Генеральный директор

_____ /Маслов И.Е./

Собственник помещения

ФИО_____
_____
Документ, подтверждающий личность:_____
_____
_____
Зарегистрированный по адресу:_____
_____
_____
Тел._____

_____/_____
Фамилия, инициалы *подпись*

В случае долевой собственности данные второго собственника:
ФИО_____
_____
Документ, подтверждающий личность:_____
_____
_____
Зарегистрированный по адресу:_____
_____
_____
Тел._____

_____/_____
Фамилия, инициалы *подпись*

Приложение 1 к Договору на техническое обслуживание и управление общим имуществом многоквартирного дома

Размер платы по Договору на техническое обслуживание и управление общим имуществом многоквартирного дома.

I. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома

№п/п	*Наименование статьи*	*Единица измерения*	*Тариф для жилых помещений*	*Тариф для НЕжилых помещений*
1	Содержание общего имущества (за искл. уборки лестничных клеток, вывоза и утилизации ТБО)	Руб/м^2	4,53	4,53
2	Уборка лестничных клеток	Руб/м^2	2,45	
3	Вывоз и утилизация ТБО[1]	Руб/м^2	3,56	10
4	Уборка придомовой территории	Руб/м^2	1,59	1,59
5	Очистка мусоропровода и мусорной площадки	Руб/м^2	1,26	1,09
6	Консьержно-диспетчерская служба	Руб/м^2	10,31	10,31
7	Управление многоквартирным домом	Руб/м^2	3,2	4
8	Эксплуатация ОДПУЭЭ[2]	Руб/м^2	0,11	0,11
9	Обслуживание УУТЭ[3]	Руб/м^2	0,61	0,61
10	Обслуживание ИТП[4]	Руб/м^2	0,5	0,5
11	Эксплуатация ОДПУХВ[5]	Руб/м^2	0,09	0,09
12	Обслуживание ПЗУ[6]	Руб/м^2	0,53	0,53
13	Обслуживание АППЗ[7]	Руб/м^2	0,41	0,41
14	Обслуживание ВППВ[8]	Руб/м^2	0,4	0,4
15	СКУД[9]*	Руб/м^2	0,57	0,57
16	Лифт**	Руб/м^2	2,32	
17	Текущий ремонт	Руб/м^2	5,08	5,08
18	Прием и обработка показаний ИПУТЭ[10]	Руб/отопительный прибор	20	20
19	Телевидение	Руб/м^2	Определяется тарифом провайдера	
20	Радио	Руб/м^2	Определяется тарифом ФГУП РСВО	
21	Холодное водоснабжение	По фактическим показаниям счетчиков индивидуальных и/или общедомовых узлов учета по тарифу поставщика ресурсов.		
22	Горячее водоснабжение***			
23	Водоотведение			
24	Отопление и подогрев воды	По фактическим показаниям счетчиков общедомовых узлов учета по тарифу поставщика ресурсов в соответствии с Постановлением Правительства №394.		
25	ОДН[11] отопление			
26	ОДН холодное водоснабжение			
27	ОДН водоотведение			

*Плата будет начисляться после введения услуги (установки поста охраны).

** Плата за содержание и ремонтов лифтов рассчитывается по формуле, утвержденной Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга №134-р от 18.07.2011, исходя из общей площади, площади первых этажей, количества лифтов в корпусе, этажности корпуса.

***Плата за горячее водоснабжение (закрытая система ГВС) состоит из двух компонентов: компонент на холодную воду (теплоноситель), компонент на тепловую энергию. Плата за ГВС= руб. за куб. м. холодной воды + руб. за Гкал тепловой энергии. Основание Постановление Правительства РФ от 08.11.2012 №1149.

Исполнитель:
Общество с ограниченной ответственностью «София»

Генеральный директор

_____/ Маслов И.Е./

Заказчик:

_____/_____

В случае долевой собственности подпись второго собственника:

_____/_____

[1] Твердые бытовые отходы
[2] Общедомовые приборы учета электрической энергии
[3] Узлы учета тепловой энергии
[4] Индивидуальные тепловые пункты
[5] Общедомовые приборы учета холодного водоснабжения
[6] Переговорно-замочное устройство
[7] Автоматизированная противопожарная защита
[8] Внутренний пожарный водопровод
[9] Система контроля удаленного доступа
[10] Индивидуальные приборы учета тепловой энергии
[11] Общедомовые нужды

Приложение 2 к Договору на техническое обслуживание и управление общим имуществом многоквартирного дома

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

В состав общего имущества включаются:

1) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме;
2) крыши;
3) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
4) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
5) механическое, электрическое (в том числе система видеонаблюдения), санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
6) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и прилегающая к многоквартирному дому территория, с элементами озеленения и благоустройства;
7) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;
8) Инженерные сети и коммуникации в том числе:

- сети электроснабжения, включая электротехнические установки (ГРЩ, РЩ и др.), общедомовые приборы учета электрической энергии (ОДПУЭЭ), электроосвещение МОП;
- система холодного водоснабжения, включая общедомовые приборы учета холодного водоснабжения (ОДПУХВ), водомерные узлы и повысительно-насосные станции (ПНС) в количестве 2 шт., дренажные насосы в количестве 4 шт.;
- сети внутреннего противопожарного водоснабжения/водопровода (ВППВ), пожарные насосы, пожарные шкафы в комплекте, противопожарные повысительные насосные станции;
- система водоотведения (бытовая канализация), ливневая канализация, дренажные насосы;
- тепловые сети, в том числе индивидуальные тепловые пункты (ИТП) – 1 шт.: теплообменники – 4 шт., насосы ГВС – 2 шт., насосы ЦО – 4 шт., насосы линии подпитки – 2 шт., узлы учета тепловой энергии (УУТЭ) – 1 шт.;
- система горячего водоснабжения;
- сети связи (телефон, телевидение, радио);
- система оповещения по сигналам гражданской обороны (ГО);
- переговорно-замочные устройства (ПЗУ);
- система диспетчеризации, объединенная диспетчерская служба (ОДС);
- лифты и системы обеспечения лифтового оборудования - 3 шт.;
- система автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ), система дымоудаления и вентиляции;
- системы контроля доступа (СКУД), включая систему видеонаблюдения, запорные устройства, шлагбаумы (после установки);
- иные системы, устройства, конструктивные элементы, являющиеся неотъемлемой частью МКД.

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «София»

Генеральный директор

_____/ Маслов И.Е./

Заказчик:

_____/_____

В случае долевой собственности подпись второго собственника:

_____/_____

Приложение 3 к Договору на техническое обслуживание и управление общим имуществом многоквартирного дома

Перечень услуг.

1. **Услуги управления (услуги администрирования):**

- организация эксплуатации многоквартирного дома;
- взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками коммунальных и других услуг;
- замеры расходов, показаний счетчиков, перезаключение договоров;
- взаимодействие с представителями контролирующих государственных органов и выполнение их требований в части обеспечения безопасной эксплуатации жилых зданий;
- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах;
- все виды работ с жалобами и обращениями граждан или юридических лиц – собственников помещений в многоквартирном доме; все виды работ с арендаторами нежилых помещений;
- оптимизация затрат собственников по технической эксплуатации многоквартирного дома, все виды работ по снижению энергозатрат;
- все виды работ с Застройщиком по устранению выявляемых строительных дефектов или недостатков строительства;
- организация паспортно-регистрационного учета граждан в случае необходимости предоставления данной услуги на МКД.

2. **Бухгалтерские услуги и услуги экономического планирования:**

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества Здания;
- осуществление платежей от имени и по поручению Заказчика;
- расчет размера платы за жилищно-коммунальные услуги;
- ведение расчётов с подрядными организациями;
- ведение бухгалтерской документации, составление балансов, предоставление отчётов в налоговую инспекцию и прочие формы отчётности;
- организация независимого Аудита деятельности бухгалтерии по заявке Заказчика н чаще 1 раз в год, за счёт Заказчика.
- организация начисления платы за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами;
- выставление счетов Заказчикам за жилищно-коммунальные услуги;

3. **Эксплуатационные услуги.**

3.1. Содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома, общих коммуникаций включает в себя:

3.1.1. Технические осмотры здания.

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 и внешнее благоустройство;
- **частичные** - предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Периодичность частичных осмотров элементов и помещений здания (производится специалистом)

п/п	Конструктивные элементы: отделка, домовое оборудование	Расчетное количество осмотров в год
1	Вентиляционные каналы и шахты: в зданиях вентшахты 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	Центральное отопление внутри квартир 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 в чердаке, в том числе распаянных 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	не менее 4 раз

	надежности заземляющих контактов и соединений	
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, чердаках и лестничных клетках	по необходимости
10	Техническое обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)	не менее 2 раз
11	Осмотр основных строительных конструкций зданий и элементов внешнего благоустройства	2 раза
12	Снятие показаний измерительных приборов, и передача гл. инженеру водопотребления, электропотребления, теплопотребления.	Ежемесячно

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, устройств для незадымляемости лестничных клеток и дымоудаления производится специализированными организациями, в соответствии с условиями договора.

4. При отсутствии допуска в квартиры во время осмотров центрального отопления ответственность за возможные последствия будет нести Заказчик.

3.1.2. Техническое обслуживание.

Перечень работ по техническому обслуживанию общего имущества жилого дома.

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

- межэтажные лестничные клетки, лестницы, крыша, чердачные помещения, технические подвалы, гараж, коридоры, мусороуборочная камера, 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 внутриквартирное оборудование, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние инженерного оборудования дома, например, радиаторы отопления, стояки и т.д.;
- придомовые территории.

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

- Устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и канализации оборудования общего пользования дома. Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов и санитарных приборов.
- Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывкой трубопроводов отопительных приборов.
- Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (замена перегоревших электроламповек, 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, участков гребней стальной кровли, окрытий парапетных ограждений и др.
- Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
- Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.
- Фиксация и смазка дверных замков и петель (по всему Зданию).
- Смазка и настройка механизмов закрывания дверей.

3.1.2.2. Работы, выполняемые при подготовке Здания 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 отмостков.
- Устройство дополнительной сети поливочных систем.

3.1.2.3. Работы, выполняемые при подготовке Здания 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 оконных проемов в местах общего пользования.

- Утепление чердачных перекрытий, трубопроводов на чердаке и гараже.
- 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 чердака и гаража, дверей и решеток лифтовых шахт.

3.1.2.4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.

- Промазка гребней, фальцев и свищей 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.

3.1.2.5. Прочие работы.

- Регулировка и наладка систем центрального отопления.
- Регулировка и наладка вентиляции.
- Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
- Очистка и промывка водопроводных кранов.
- Уход за зелеными насаждениями.
- Удаление с крыш снега и наледей.
- Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

3.1.3. 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 ИТП здания;
- устранение воздушных пробок в системе отопления здания;
- устранение течи из подводки к полотенцесушителю;
- 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:

- отрывка траншей;
- вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над вскрытыми трубопроводами;
- 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.

3.1.4. Текущий ремонт

Планирование и организация текущего ремонта Здания 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 жилого дома:

1. Фундаменты.

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

2. Стены и фасады.

Заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска фасада.

3. Перекрытия.

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

4. Крыши.

- Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование;
- устранение неисправностей стальной кровли, замена водосточных труб;
- ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений, окраска оконных и дверных заполнений.

6. Межквартирные перегородки.

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

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

Восстановление или замена отдельных участков и элементов, их окраска.

8. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования.

9. Внутренняя отделка.

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

10. Центральное отопление.

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

11. 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.

12. Электроснабжение и электротехнические устройства.

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

14. Вентиляция.

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

15. Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмостки; окраска элементов благоустройства и прочего общего имущества.

3.1.5. Санитарное содержание домовладения.

Периодичность работ по уборке лестничных клеток

N п/п	Вид работ	Периодичность работ
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	ежедневно
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	3 раза в неделю

3	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	ежедневно
4	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
5	Мытье пола кабины лифта	Ежедневно
6	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	еженедельно
7	Мытье окон	2 раза в год
8	Уборка площадки перед входом в подъезд; очистка металлической решетки и приямка	еженедельно
9	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и т.п.	1 раз в год
10	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	2 раза в год
11	Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
12	Очистка и уборка мусорных камер	ежедневно
13	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	1 раз в неделю
14	Устранение засора мусоропровода	При возникновении засора
15	Дезинфекция контейнера для сбора мусора и элементов мусоропровода	1 раз в месяц

3.2. Содержание и ремонт лифтов.

Периодичность проведения осмотров и текущих ремонтов лифтов

N 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 - квартальный (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

3.3. Сбор и вывоз бытовых отходов.

Вывоз бытового мусора осуществляется по договору между Исполнителем и специализированной организацией, имеющей специально оборудованный транспорт, подготовленный персонал и лицензию на право осуществления этой деятельности.

Крупногабаритный мусор - отходы потребления и хозяйственной деятельности (бытовая техника, мебель и др.), утратившие свои потребительские свойства, загрузка которых в контейнеры для сбора твердых бытовых отходов не представляется возможной, складируется в специально отведенных для этого местах и вывозится транспортом специализированной организации по мере его накопления **за счёт владельца такого мусора**.

Неутилизируемые отходы, образующиеся при строительстве, ремонте, реконструкции помещении зданий, вывозятся транспортом строительной (ремонтной) организации на специальные полигоны или сооружения для их обезвреживания и (или) захоронения за счёт Заказчика работ.

3.4. Содержание придомовой территории.

Периодичность уборки тротуаров устанавливается в зависимости от интенсивности движения пешеходов по тротуарам отдельно для летней и зимней уборки. Очистка тротуаров и проездов во время снегопада начинается с окончанием снегопада и завершается не позднее 6-12 часов (в зависимости от класса территории) после завершения снегопада.

Периодичность основных работ по уборке придомовых территорий.

N п/п	Вид работ	Периодичность
1	Подметание снега (ручное) *	47 раз в сезон (в среднем 1-2 раза в неделю)
2	Пескопосыпка ручная	25 раз в сезон
3	Сдвигание снега (ручное) *	12 раз в сезон
4	Подметание территории в летний период	75 раз в сезон (в среднем 3 раза в неделю)
5	Уборка газонов зимой	35 раз в сезон
6	Уборка газонов летом	75 раз в сезон (в среднем 3 раза в неделю)
7	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
8	Уборка скошенной травы	2 раза в сезон
9	Очистка газонов от опавшей листвы	1 раз в сезон
10	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно
11	Очистка от наледи ступени крыльца (зимой) **	По необходимости

Примечание:

* При необходимости производится механизированная уборка снега

** Наледи на ступенях и уборка снега должна осуществляться по необходимости и в выходные дни.

4. Услуги диспетчерской службы.

- прием сигналов и реагирование на сигналы АППЗ и ОДС (противопожарная защита и оперативно-диспетчерская связь с лифтами);
- контроль доступа в подъезд многоквартирного дома;
- предоставление круглосуточной технической поддержки.

Осуществляет повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем

многоквартирных домов, регистрацию и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем, а также принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения

5. Услуги по организации круглосуточной службы безопасности на многоквартирном доме.
Исполнитель обязуется:

- Обеспечивать контроль доступа на территорию дома;
- Обеспечивать контроль за сохранностью общедомового имущества;
- Своевременно реагировать на обращения Заказчика и иных собственников многоквартирного дома с целью оперативного устранения нештатной ситуации. При необходимости вызвать группу быстрого реагирования вневедомственной охраны полиции Санкт-Петербурга;
- При возникновении чрезвычайной ситуации (пожар, дорожно-транспортное происшествие, несчастный случай, противоправные действия третьих лиц и т. п.) принимать безотлагательное непосредственное участие в локализации сложившейся ситуации, своевременно уведомлять соответствующие службы, информировать руководство компании;
- Обеспечивать учет и корректировку движения по внутридворовой территории;
- Осуществлять работу по эффективному и культурному обслуживанию собственников жилых помещений, созданию для них комфортных условий проживания в многоквартирном доме;
- Консультировать собственников жилых помещений по вопросам, касающимся оказываемых услуг;
- Поддерживать общественный порядок на территории охраняемого объекта, принимать меры по предотвращению и ликвидации конфликтных ситуаций;
- Осуществлять визуальный контроль за Объектом и прилегающей к нему территорией путем:
- Оказывать услуги круглосуточного видеонаблюдения;
- Оказывать услуги круглосуточного патрулирования территории прилегающей к Объекту;
- Осматривать подвальных и чердачных помещений;
- Контролировать соблюдение сотрудниками трудовой и производственной дисциплины, правил и норм охраны труда, требований производственной санитарии и гигиены, а также соблюдение правил пожарной безопасности;
- Осуществлять контроль за работоспособностью систем сигнализации;
- Информировать руководство об имеющихся недостатках в обслуживании собственников жилых помещений, принимаемых мерах по их ликвидации;

Исполнитель также обязуется заключить договор на подключение и обслуживание кнопки тревожной сигнализации и группу реагирования вневедомственной охраны полиции Фрунзенского района города Санкт-Петербурга.

6. СКУД (система контроля удаленного доступа)

Совокупность программно-аппаратных технических средств безопасности, имеющих целью ограничение и регистрацию входа-выхода объектов (людей, транспорта) на территории Объекта через «точки прохода»: двери, ворота, контрольно-пропускной пункт (КПП).

- Организация КПП на входе/въезде и выходе/выезде с периметра охраняемого объекта;
- Оборудование ворот для ограничения въезда и выезда посторонних автомашин на каждом КПП;
- Организация контроль-пропускного режима для автотранспорта.

7. Эксплуатация и обслуживание общедомовых приборов учета используемых ресурсов (ОДПУЭЭ, ОДПУХВ, УУТЭ)

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

8. <u>Обслуживание ИТП (индивидуальных тепловых пунктов).</u>

В перечень работ сервисной организации включено:

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 ИТП, в том числе: запорной арматуры; предохранительного клапана; обратных клапанов; регуляторов давления; регулятора температуры горячего водоснабжения; манометров, термометров.
- Выполнение мелкого ремонта тепломеханического оборудования ИТП: 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.

9. <u>Автоматизированная противопожарная безопасность.</u>

Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной, 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.

10. <u>Внутренний пожарный водопровод.</u>

Совокупность трубопроводов и технических средств, обеспечивающих подачу воды к пожарным кранам. Предназначен для осуществления первичного пожаротушения, как проживающими в домах жителями 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;
- Огнезащитная обработка деревянных конструкций на путях эвакуации;
- Ведение документации по пожарной безопасности.
- Проведение и обслуживания автоматической пожарной сигнализации
- Проведение и обслуживания автоматического речевого оповещения

11. <u>Прием и обработка показаний ИПУТЭ</u>

Включает в себя плату за прием и обработку показаний индивидуального прибора учета тепловой энергии (распределителя тепловой энергии, установленных на радиаторах отопления) в целях перевода условных единиц ИПУТЭ в Гкал для расчета платы за потребленную тепловую энергию.

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «София»

Генеральный директор

_____/ Маслов И.Е./

Заказчик:

_____/_____

В случае долевой собственности подпись второго собственника:

_____/_____

Приложение 4 к Договору на техническое обслуживание и управление общим имуществом многоквартирного дома

ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ.

1. Холодное водоснабжение.
2. Водоотведение.
3. Электроснабжение.
4. Теплоснабжение в горячей воде.

Условия предоставления коммунальных услуг.

1. Предоставление коммунальных услуг (снабжение энергетическими и иными ресурсами) производится в соответствии с правилами, установленными нормативно-правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

2. Режим предоставления коммунальных услуг соответствует приведенным в Приложении 1 (справочном) к настоящим Условиям.

3. Системы снабжения коммунальными услугами должны быть в постоянной готовности к обслуживанию Заказчика, за исключением времени перерывов: для проведения ремонтных и профилактических работ (устанавливаются производителями услуг по согласованию с Исполнителем в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, правилами технической эксплуатации, положениями о проведении текущих и капитальных ремонтов и другими нормативными документами, договорами о снабжении энергетическими и иными ресурсами между Исполнителем и энергоснабжающими предприятиями); в связи со стихийными бедствиями, а также чрезвычайными ситуациями, не зависящими от Исполнителя и энергоснабжающих предприятий.

Приложение 1
к Условиям предоставления коммунальных услуг (справочное)

Качество коммунальных услуг, режим их предоставления и нормативные объемы потребления.

1. Общие положения.

Исполнитель обеспечивает предоставление Заказчику коммунальных услуг, соответствующих по качеству обязательным требованиям нормативов и стандартов, санитарных правил и норм условиям Договора.

Потребительские свойства и режим предоставления коммунальных услуг должны соответствовать установленным нормативам:

- по теплоснабжению – температуре воздуха в жилых помещениях при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений согласно действующим нормам и правилам;
- по электроснабжению – параметрам электрической энергии по действующему стандарту;
- по холодному водоснабжению – гигиеническим требованиям по свойствам и составу подаваемой воды, а также расчетному расходу воды в точке разбора;
- по горячему водоснабжению – гигиеническим требованиям по составу, свойствам и температуре нагрева подаваемой воды, а также расчетному расходу воды в точке разбора;
- по канализации – отведению сточных вод.

2. Электроснабжение.

Величина напряжения – (220 (+-) 11) В.

Норматив потребления – устанавливается нормативно-правовым актом города Санкт-Петербурга.

3. Холодное водоснабжение.

Норматив потребления – устанавливается нормативно-правовыми актом города Санкт-Петербурга.

4. Горячее водоснабжение.

Норматив потребления – устанавливается нормативно-правовыми актом города Санкт-Петербурга.

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «София»

Генеральный директор

_____/ Маслов И.Е./

Заказчик:

_____/_____

В случае долевой собственности подпись второго собственника:

_____/_____

Приложение 5 к Договору на техническое обслуживание и управление общим имуществом многоквартирного дома

АКТ
разграничения зон эксплуатационной ответственности инженерного оборудования между Заказчиком и Исполнителем.

1. Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности (владения) владельца помещения является точка отвода инженерных сетей к Помещению от общих домовых систем.

2. По настоящему Договору устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

По системе энергоснабжения: точки крепления отходящих к Помещению Заказчика фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Исполнитель. Отходящие от точки крепления провода и все электрооборудование после этих точек обслуживает Заказчик.

По системе холодного и горячего водоснабжения: транзитный стояк и установленную на нем запорную арматуру обслуживает Исполнитель, остальное оборудование Заказчик.

По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения Помещения к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Исполнитель, остальное оборудование Заказчик.

По системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отходящих труб системы теплоснабжения Помещения к системе теплоснабжения Многоквартирного дома. Транзитные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы до точки присоединения обслуживает Исполнитель, остальное оборудование, в том числе радиатор отопления, Заказчик.

По системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ): точка присоединения подводящего кабеля в Помещении к общему домовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Исполнитель, остальное оборудование Заказчик.

По системе охранно-пожарной сигнализации (ОПС): и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ): точка присоединения подводящего кабеля к первому датчику ОПС и АППЗ в Помещении. Общую домовую систему и подводку к первому датчику ОПС и АППЗ обслуживает Исполнитель, остальное - Заказчик.

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «София»

Генеральный директор

_____/ Маслов И.Е./

Заказчик:

_____/_____

В случае долевой собственности подпись второго собственника:

_____/_____