ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург «26» января 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «София», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице Генерального директора Маслова Игоря Евгеньевича, действующего на основании Устава и Лицензии №78-000116, выданной «14» апреля 2015 года Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга,
_____
_____
_____

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

обладающий правом на помещение №_____, расположенное в многоквартирном доме по адресу: **Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Южное шоссе, д. 47, корп. 3, строение 1** (далее по тексту – «помещение»), именуемый (ая) в дальнейшем - **«Собственник»**, действующий от своего имени и в собственных интересах, с другой стороны, далее при совместном упоминании – «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

I.Раздел 1
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику помещения работ (услуг) по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома и коммунальных услуг (теплоснабжению, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению).

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника.

1.2. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам на праве общей долевой собственности помещения в данном многоквартирном жилом доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.3. Инженерное оборудование – инженерные устройства и общедомовые сети (коммуникации), предназначенные для предоставления коммунальных услуг и иных услуг, обслуживающие более одного помещения.

1.4. Специальное инженерное оборудование – системы контроля управления доступом и безопасности (домофоны и др.), система видеонаблюдения, системы дымоудаления и пожаротушения, а также иное оборудование общего пользования.

1.5. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями Собственников органом Управления многоквартирным домом является Управляющая организация.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация обязуется: организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г. Санкт-Петербург, Южное шоссе, дом 47, корп. 3, строение 1** (далее по тексту – «многоквартирный дом»); принять и хранить проектную, техническую, исполнительную и иную документацию на многоквартирный жилой дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации; организовать предоставление коммунальных услуг в квартиру Собственника; осуществлять выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, и заключать с такими организациями договоры, действуя при этом от имени и за счет Собственников помещений; производить расчет сумм платежей за оказываемые услуги, их сбор, учет и обработку; производить аккумуляцию денежных средств Собственников помещений и иных плательщиков на расчетном счете Управляющей организации и перечисление платежей Собственника за соответствующие услуги ресурсоснабжающим организациям; осуществлять распечатку и доставку Собственнику платежных документов («Счета»); взаимодействовать с банками и иными организациями, уполномоченными принимать платежи от населения; осуществлять иные функции по управлению многоквартирным домом, предусмотренные законодательством Российской Федерации. Собственник, в свою очередь, обязуется своевременно производить оплату за предоставляемые управляющей организацией услуги; соблюдать требования положений

действующего жилищного и гражданского законодательства, а также иных нормативных актов, устанавливающих правила и нормы эксплуатации жилищного фонда, пользования коммунальными услугами.

При предоставлении коммунальных услуг Собственникам деятельность управляющей организации является посреднической (по поручению собственников помещений в многоквартирном доме по закупке коммунальных услуг).

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома указывается в Разделе № 2 к настоящему Договору. Управляющая организация вправе использовать общее имущество многоквартирного дома исключительно для целей оказания услуг (выполнения работ), предусмотренных Договором.

2.3. Перечень работ и услуг, тарифы за соответствующие услуги согласуются Сторонами в Разделе № 3, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.4. Услуги (работы), не вошедшие в Перечень работ и услуг, согласованных обеими Сторонами в Разделе № 3 к Договору, осуществляются Управляющей организацией по заявкам Собственника на условиях и по расценкам, установленных Управляющей организацией.

2.5. Перечень услуг (работ) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома содержится в Разделе № 4 к настоящему Договору.

2.6. Техническое обслуживание помещения Собственника, расположенного в многоквартирном доме, настоящим Договором не предусмотрено.

2.7. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Собственником и Управляющей организацией установлены Сторонами в Акте балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (Раздел № 5 к настоящему Договору).

2.9. Условия настоящего Договора одинаковы для всех собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Обеспечивать предоставление услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в т.ч. общедомовых инженерных коммуникаций, предоставление коммунальных услуг в соответствии с правилами, устанавливаемыми нормативными актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, на условиях и в порядке, предусмотренных Договором.

3.1.2. Обеспечивать готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, в целях предоставления коммунальных услуг или подачи коммунальных ресурсов.

3.1.3. Обеспечивать меры пожарной безопасности в местах общего пользования, в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности.

3.1.4. Обеспечивать взаимодействие со специализированными организациями, деятельность которых направлена на обеспечение и создание условий эксплуатации многоквартирного жилого дома.

3.1.5. Осуществлять текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

3.1.6. Своевременно уведомлять Собственника об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей многоквартирного жилого дома.

3.1.7. Производить расчет, начисление и сбор платежей за жилищные, коммунальные и прочие услуги Собственнику в порядке и на условиях, установленных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.8. Осуществлять контроль за состоянием общего имущества многоквартирного жилого дома.

3.1.9. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3.2. Собственник обязуется:

3.2.1. Осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ, соблюдать права и законные интересы собственников/законных владельцев других помещений, расположенных в многоквартирном жилом доме, в том числе выполнять требования Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, требования жилищного законодательства РФ, иных нормативных правовых актов и настоящего Договора.

3.2.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовых территорий, в том числе:

- использовать помещение в соответствии с его назначением;
- бережно относиться к помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию в помещении; обеспечивать сохранность общедомовых инженерных коммуникаций, проходящих транзитом через помещения Собственника;
- при обнаружении неисправностей в помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению; в случаях, грозящих нанести ущерб соседям, общему имуществу многоквартирного дома, немедленно сообщать о них в Управляющую организацию;
- бережно относиться к многоквартирному дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

– не производить переустройства, переоборудования, перепланировки в помещении без получения согласования в Управляющей организации 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 помещения, Собственник берет бремя ответственности за последствия такого незаконного переустройства, перепланировки или реконструкции в установленном действующим законодательством РФ порядке на себя.

– 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.

3.2.3. Ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за месяцем оказания услуги (выполнения работ), вносить плату за работы и услуги по настоящему Договору.

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

3.2.5. Обеспечивать представителям Управляющей организации своевременный, беспрепятственный доступ в помещения в целях: установления причин в случаях возникновения аварийных ситуаций, профилактических осмотров общедомовых коммуникаций, проходящих транзитом через помещения Собственника, для ремонта и обслуживания внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов многоквартирного дома, приборов учета и контроля за надлежащим содержанием Собственником сантехнического и иного оборудования, находящихся в его помещениях.

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

3.2.6. Предоставлять в письменной форме Управляющей организации сведения о потребляемом количестве холодной и горячей воды за истекший период, в срок до 25-го числа каждого месяца.

3.2.7. 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 многоквартирного дома и расположенных после вводных устройств в помещение.

В случае неисполнения Собственником обязательства, предусмотренного настоящим пунктом, 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.

3.2.8. В соответствии с ч. 3.1. ст. 45 ЖК РФ, представлять в адрес управляющей компании сведения о Заказчике (ФИО, паспортные данные), сведения о занимаемом им помещении (площадь помещения, размер доли, реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение). Сообщать об изменении данных, имеющих отношение к исполнению Договора (отчуждение помещения, доли в праве собственности на помещение, перепланировка, реконструкция 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.

3.2.9. Соблюдать тишину и не причинять беспокойство проживающим лицам в других помещениях многоквартирного жилого дома в ночное время с 22.00 до 08.00 часов.

3.2.10. Не парковать автотранспортные средства на прилегающей к многоквартирному дому территории вне специально установленных мест (на газонах, проездах, детских площадках, перед парадными входами многоквартирного дома, перед площадкой мусорных контейнеров и т.п.).

3.2.11. Изменение внешнего вида фасада многоквартирного дома: остекление или изменение остекления балконов/лоджий, установка на фасадах многоквартирного дома рекламных объявлений, рекламных щитов и/или конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ-трансляции, систем связи, охранных систем, внешних жалюзи и других систем и приспособлений, связанных с изменением внешнего облика фасада многоквартирного дома, осуществлять только при соблюдении правил и норм действующего законодательства Российской Федерации и только по согласованию с Управляющей организацией 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 многоквартирного дома, в том числе несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае наложения на Управляющую организацию штрафов за нарушение правил изменения внешнего вида фасада многоквартирного жилого дома и несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных устройств, - компенсировать в полном объеме Управляющей организации суммы уплаченные последней в качестве штрафных санкций, а также затраты Управляющей организации на приведение фасада многоквартирного дома в исходное состояние.

3.2.12. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество, инженерные сети многоквартирного дома, без согласования с Управляющей организацией. 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 организации суммы штрафов за несоответствие общего имущества многоквартирного дома, его инженерных сетей и коммуникаций (после вмешательства Собственника того или иного помещения) нормам безопасности или санитарным нормам, а также затраты Управляющей организации на восстановление и/или ремонт общего имущества многоквартирного дома, его инженерных сетей и коммуникаций.

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

3.2.14. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим жилищным, гражданским законодательством РФ, нормативно-правовыми актами органов государственной власти города Санкт-Петербурга, регулирующими отношения по технической эксплуатации, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Собственнику запрещается:

3.3.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов.

3.3.2. Производить переустройства, перепланировки и реконструкции помещения и находящихся в нем подсобных помещений, лоджий/балконов, переустройство инженерного оборудования без предварительного уведомления Управляющей организации и без разрешения Межведомственной комиссии (далее по тексту – МВК) администрации муниципального образования. До начала производства вышеуказанных работ заключить договор на ведение технического надзора за их выполнением с организацией, имеющей соответствующую лицензию (разрешение) и предоставить Управляющей организации копии проектов с соответствующим разрешением МВК (для ознакомления, согласования и создания архива перепланировок помещений многоквартирного жилого дома). Производство вышеуказанных работ может осуществляться по рабочим дням с 9.00 до 19.00, при этом работы, связанные с повышенным уровнем шума, могут производиться только в период с 10.00 до 18.00 часов (обязательный перерыв шумных работ с 13.00 до 15.00).

3.3.3. Устанавливать на фасаде многоквартирного дома подъемные устройства для транспортировки строительных материалов и уборки мусора.

3.3.4. Оставлять бытовой и строительный мусор на лестничных площадках, лифтовых холлах, переходных лоджиях.

3.3.5. Демонтировать или самостоятельно 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.

3.3.6. Сбрасывать в санитарный узел помещения мусор и отходы, засоряющие канализацию, а также сливать жидкие пищевые отходы, крупногабаритный, бьющийся и/или тяжелый мусор в мусоропровод.

3.3.7. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

3.3.8. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо в технический паспорт занимаемого помещения.

3.3.9. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в занимаемом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте такого помещения.

3.3.10. Устанавливать перегородки на межквартирных и межэтажных лестничных клетках. Держать закрытыми на запорные устройства двери в лифтовые холлы, межэтажные лестницы, загромождать посторонними предметами коридоры и пути эвакуации при ЧС.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Управляющая организация вправе:

4.1.1. Осуществлять контроль за потреблением коммунальных и иных услуг.

4.1.2. Предварительно уведомив Собственника, производить профилактические осмотры общедомовых 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.

4.1.3. Самостоятельно принимать решения о порядке и условиях технической эксплуатации, содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома. При необходимости заключать договоры со специализированными организациями в целях обеспечения технической эксплуатации, содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома. Привлекать к выполнению работ (оказанию услуг) третьих лиц (субподрядчиков).

4.1.4. 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).

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

4.1.6. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником помещения время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (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.

4.1.7. В заранее согласованное с Собственником помещения время осуществлять проверку правильности снятия Собственником помещения показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником помещения, показаниям приборов учета, при условии исправности индивидуальных приборов учета и целостности пломб, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета с одновременным применением штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором

4.1.8. В случае обнаружения Управляющей организацией нарушения опломбирования, отсутствия или неисправности приборов учета потребления коммунальных услуг в ходе проверки, производимой Управляющей организацией, Управляющая организация оставляет за собой право произвести перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг в соответствии с условиями настоящего Договора по тарифам, установленным для таких случаев, применяемым поставщиками коммунальных услуг, за период равный шести месяцам или за период прошедший с момента последней проверки/поверки, если срок, прошедший с даты ее проведения составляет менее шести месяцев, предшествующим факту обнаружения невозможности корректного учета потребления коммунальных услуг.

4.1.9. Управляющая организация 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-провайдеров, договоров на передачу в пользование части многоквартирного дома, земельного участка и иного имущества, являющегося общим имуществом многоквартирного дома. Денежные средства, полученные от заключения указанных договоров направлять на содержание и текущий ремонт многоквартирного домаУправляющая организация вправе осуществить ограждение придомовой территории и установку системы видеонаблюдения и контроля управления доступом (СКУД) за счёт собираемых денежных средств без привлечения дополнительных взносов с собственников в соответствии с проектом ограждения территории.

4.1.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим жилищным, гражданским законодательством РФ, нормативно-правовыми актами органов государственной власти города Санкт-Петербурга, регулирующими отношения по технической эксплуатации, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

4.2. Собственник помещения имеет право:

4.2.1. На получение коммунальных услуг, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, предусмотренных Договором, установленного качества, безопасных для его жизни и здоровья, не причиняющих вреда его имуществу.

4.2.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления, в т.ч. запрашивать у Управляющей организации информацию, связанную с состоянием общего имущества многоквартирного дома, в том числе о расходовании денежных средств, перечисляемых Собственниками в адрес Управляющей организации в счет оплаты услуг (работ) по настоящему Договору.

4.2.3. Получать от Управляющей организации информацию об изменении размера платы за коммунальные услуги.

4.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Плата за услуги (работы), выполняемые Управляющей организацией в соответствии с Перечнем работ и услуг (Раздел № 3 к настоящему Договору), включает в себя:

5.1.1. плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

5.1.2. плату за коммунальные услуги;

5.1.3. плату за дополнительные услуги, определенные настоящим Договором и решениями общих собраний собственников многоквартирного дома.

5.2. Размер платы за услуги (работы) по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, и иные услуги, определяется в соответствии с Разделом № 3 к Договору.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством.

5.4. Основанием внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома являются платежные документы («Счёт»), представляемые Управляющей организацией Собственнику.

5.5. В случае принятия уполномоченными органами государственной власти размера 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 размере, превышающем установленные проектом договора управления, к расчету будет применяться размер платы с даты, определенной органами государственной власти.

5.6. За несвоевременно и/или не полностью внесенную плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленным Жилищным кодексом РФ. Пени, указанные в настоящем пункте Договора, включаются в Счет отдельной строкой.

5.7. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за услуги (работы), предоставляемые Управляющей организацией.

5.8. Перечень дополнительных услуг (работ) и плата за них определены настоящим Договором и решениями Общих собраний собственников многоквартирного дома.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

6.2. Собственник помещения при нарушении установленного порядка согласования, производства и режима проведения работ, связанных с вмешательством в общее имущество многоквартирного дома, инженерные сети многоквартирного дома, в трехдневный срок с момента предъявления Управляющей организацией соответствующей претензии, компенсируют документально подтвержденные затраты и иные убытки Управляющей организации, связанные с приведением общего имущества многоквартирного дома и/или инженерных сетей многоквартирного дома в исходное состояние.

6.3. За ущерб, причиненный Управляющей организации в результате действий (бездействия) Собственника помещения подлежит возмещению Собственником помещения в течение 3 (трех) календарных дней с момента предъявления Управляющей организацией соответствующей претензии с документальным подтверждением ущерба.

7. ПРЕТЕНЗИОННЫЙ ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ

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

7.2. 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.

7.3. При не урегулировании спора и/или разногласий в претензионном порядке все споры и разногласия подлежат разрешению в судебном порядке с соблюдением правил подсудности и подведомственности.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

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

8.2. Настоящий Договор заключён сроком на 1 (один) год.

8.3. Прекращение 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.

8.4. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе общего собрания Собственников помещений в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору или принятия решения об изменении формы управления многоквартирным домом.

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

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту жилого помещения, указанный в Разделе № 3 к настоящему Договору, может быть изменен в любое время в течение срока действия Договора в порядке, предусмотренном Договором и законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что местом исполнения настоящего Договора является адрес места нахождения многоквартирного дома.

9.3. Подписанием настоящего Договора Собственник дает свое согласие на обработку, в том числе автоматизированную, своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» (под обработкой персональных данных в названном Законе понимаются действия (операции) с персональными данными физических лиц, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование и уничтожение). Указанные персональные данные предоставляются 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.

9.4. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница является прибылью управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или)

выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

9.5. 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.

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

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

II.Раздел 2
СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
многоквартирного дома

Адрес многоквартирного дома: Санкт- Петербург, Южное шоссе д. 47, корп. 3, стр.1

Серия, тип постройки: -
Год постройки: - 2017
Количество этажей: - 25, подвал, тех. чердак
Материалы фундаментов – монолитная железобетонная плита на свайном основании.
Общая площадь 32260,7 кв.м.
Общая площадь жилых помещений (за исключением лоджий, балконов, веранд и террас)- 18392,0 кв.м.
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в МКД-7066,9 кв.м. в том числе 6849,7 кв.м
Общий строительный объем 101065,0 куб.м., в т.ч. надземной части 97363,0 куб.м.
Площадь встроенных, встроенно-пристроенных помещений – 217,2 кв.м.

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 в количестве 1 шт., повысительно -насосные станции (ПНС) в количестве 1шт., дренажные насосы в количестве 5 шт.;
- сети внутреннего противопожарного водоснабжения/водопровода (ВППВ), пожарные насосы, пожарные шкафы в комплекте, противопожарные повысительные насосные станции 1 шт;
- система водоотведения (бытовая канализация), ливневая канализация, дренажные насосы;
- тепловые сети, в том числе индивидуальные тепловые пункты (ИТП) – 2 шт.: теплообменники –10 шт., насосы ГВС – 4 шт., насосы ЦО – 4 шт., насосы линии подпитки – 2шт.; узлы учета тепловой энергии (УУТЭ) – 2 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 – 6 шт.; инвалидные подъемники-5 шт
- система автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ), система дымоудаления и вентиляции;
- иные системы, устройства, конструктивные элементы, являющиеся неотъемлемой частью МКД.

III. Раздел 3

ПЕРЕЧЕНЬ
услуг (работ) и тарифы (размер платы за них)

№ п/п	*Наименование работ (услуг)*	*Единица измерения*	*Тариф для жилых помещений*	*Тариф для нежилых помещений*
1	Содержание общего имущества в многоквартирном доме (без учёта тарифа за вывоз твёрдых коммунальных отходов (ТКО), тарифа на уборку лестничных клеток); вывоз твёрдых коммунальных отходов (ТКО); управление многоквартирным домом; уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома (санитарное содержание придомовой территории); текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме; содержание и ремонт лифтов (рассчитывается по формуле)**; очистка мусоропроводов; содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ). Размер платы за указанные выше работы (услуги) устанавливается Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга 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.			
2	Уборка лестничных клеток	Руб/м^2	2,45*	2,45*
3	Паспортно-регистрационное обслуживание	Руб/ м^2	0,56	-
4	Консьержная служба/Диспетчерская служба (начисляется при условии утверждения указанной услуги её расчёта по вопросу №16 повестки собрания)	Руб/м^2	----	
	1 вариант консьержная служба (определяется по решению общего собрания)		8,81	8,81
	2 вариант диспетчерская служба (определяется по решению общего собрания)		6,22	6,22
5	Охранная служба (плата будет начисляться после полного ограждения территории жилого комплекса «София»)	Руб/м^2	3,5	3,5
6	Эксплуатация общедомовых приборов учёта тепловой энергии (УУТЭ)	Руб/м^2	0,61*	0,61*
7	Обслуживание индивидуальных тепловых пунктов (ИТП)	Руб/м^2	0,5	0,5
8	Эксплуатация общедомовых приборов учёта электрической энергии (ОДПУЭЭ)	Руб/м^2	0,11*	0,11*
9	Эксплуатация общедомовых приборов учёта холодной воды (ОДПУХВ)	Руб/м^2	0,09*	0,09*
10	Обслуживание переговорно-замочного устройства (ПЗУ)	Руб/м^2	0,53*	0,53*
11	Обслуживание внутреннего противопожарного водопровода (ВППВ)	Руб/м^2	0,4	0,4
12	Обслуживание инвалидных подъёмников	Руб/м^2	0,67	0,67
13	Видеонаблюдение и система контроля управления доступом (СКУД) (начисляется после принятия решения об ограждении территории и установки оборудования)	Руб/м^2	0,57	0,57
14	Обработка и расчёт показаний индивидуальных приборов учёта тепловой энергии (ИПУТЭ)	с квартиры	20 руб./квартира (начисляется только в месяцы отопительного сезона)	20 руб./помещ. (начисляется только в месяцы отопительного сезона)
15	Телевидение	с квартиры	По тарифам подрядчика	По тарифам подрядчика
16	Радио	с квартиры	По тарифам подрядчика	По тарифам подрядчика
17	Коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания и эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме	Начисление услуги будет осуществляться в соответствии с Постановлением Правительства № 354 от 06.05.2011 г. и действующим законодательством РФ.		

* В случае принятия уполномоченными органами государственной власти размера 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 размере, превышающем установленные проектом договора управления, к расчету будет применяться размер платы с даты, определенной органами государственной власти.

**Содержание и ремонт лифтов рассчитывается по формуле

$$P = \frac{P0\,(1 + k) \times Л}{S} \times Si,$$

P - размер платы за содержание и ремонт лифтов, руб. в месяц;
P0 - базовая стоимость технического обслуживания и ремонта одного лифта для девятиэтажных домов принимается 4373,14 руб. за один лифт в месяц;
k - коэффициент увеличения (уменьшения) базовой стоимости технического обслуживания и ремонта лифта в зависимости от этажности, равный +/- 0,031 на каждый этаж;
Л - количество лифтов в многоквартирном доме;
S - общая площадь дома, оборудованная лифтами, кв. м;
Si - общая площадь помещения, кв. м.
Базовая стоимость технического обслуживания и ремонта одного лифта (P0) определяется уполномоченными органами государственной власти.

Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

IV.Раздел 4
Перечень услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения.

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.

   Бухгалтерские услуги и услуги экономического планирования:
   - ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества;
   - ведение расчётов с подрядными организациями;
   - ведение бухгалтерской документации, составление балансов, предоставление отчётов в налоговую инспекцию и прочие формы отчётности государственным органам;
   - организация начислений субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством;
   - организация начисления оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами;
   - выставление счетов Собственникам;

2. **Услуги паспортно-регистрационного обслуживания (при условии утверждения услуги на общем собрании собственников)**
   - - постановка, снятие с регистрационного учета;
   - - выдачи форм 7 и 9;

3. **Эксплуатационные услуги.**

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

<u>3.1.1. Технические осмотры многоквартирного дома.</u>

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 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, чердаках 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, 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 уведомление получает также Заказчик, проживающий под квартирой, в которую не получен допуск.

3.1.2. Техническое обслуживание.

Перечень работ по техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного 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, 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 электролампочек, 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, 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 многоквартирному дому).
- Смазка и настройка механизмов закрывания дверей.

3.1.2.2. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома 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 многоквартирного дома 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.
- 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.

3.1.2.4. 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.

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.
- Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- Помывка фасада многоквартирного дома с периодичностью 1 раз/год.

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 многоквартирного дома 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 многоквартирного 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.

Заделка швов и трещин, укрепление и окраска.

4. Крыши.

- замена водосточных труб;
- ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и 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.

8. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования.

9. Внутренняя отделка.

Восстановление отделки 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.

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.

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.

3.1.5. Санитарное содержание многоквартирного дома.

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
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 твердых коммунальных отходов (ТКО).

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. Санитарное 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

4. Обслуживание видеонаблюдения и СКУД (система контроля управления доступом)

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

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 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);

6. Обслуживание ИТП (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 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.

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.

8. Обслуживание ВППВ (внутреннего противопожарного водопровода).

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

9. Консьержная служба (При условии утверждения услуги на общем собрании собственников)

- дежурство в подъезде многоквартирного дома;
- поддержание порядка в подъезде многоквартирного дома;
- реагирование и 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 многоквартирного дома, 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.

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

Включает в себя прием и обработку показаний индивидуальных приборов учета тепловой энергии в целях перевода условных единиц ИПУТЭ в Гкал для расчета платы за потребленную тепловую энергию.

V. Раздел 5
ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
между общим имуществом многоквартирного дома и помещением Собственника

1. По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение – обслуживает Собственник, наружные стены и конструкции – Управляющая организация.
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 организация. Точки подключения и отходящие от точек провода помещения и все электрооборудование (автоматы на электрощитке, 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 организация, 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 организация, оставшуюся часть и точку присоединения – обслуживает Собственник.
5. По системе теплоснабжения – на первом резьбовом (сварном) соединении от общедомового стояка до отопительного прибора – обслуживает Управляющая организация, 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 организация, а тепловой датчик и подводящий кабель внутри помещения – Собственник.
7. По системе переговорно-замочного устройства (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 организация, остальное – Собственник.

VI. Раздел 6
ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ.

1. Холодная вода.
2. Горячая вода.
3. Электрическая энергия.
4. Тепловая энергия.
5. Отведение сточных вод.

Условия предоставления коммунальных услуг.

1. Предоставление коммунальных услуг производится в соответствии с правилами, установленными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.
2. 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 ресурсоснабжающими предприятиями); в связи со стихийными бедствиями, а также чрезвычайными ситуациями, не зависящими от Исполнителя и ресурсоснабжающих предприятий.

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

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.

Нормативы потребления коммунальных услуг устанавливается нормативно-правовым актом органа власти города Санкт-Петербурга.

VII. Раздел 7
11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью «София»
Адрес: 197348, г. Санкт-Петербург,
ул. Аэродромная, д. 4, литер А, помещение 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

ФИО_____
_____
Дата/место рождения_____
_____
Документ, подтверждающий личность:_____
_____
_____
Зарегистрированный по адресу:_____
_____
_____
Тел._____

_____/_____
Фамилия, инициалы *подпись*

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

_____/_____
Фамилия, инициалы *подпись*