

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Петербургский Дом», именуемое в дальнейшем "**Управляющая организация**", в лице Генерального директора Саниной Анастасии Владимировны, действующего на основании Устава и Лицензии № 78-000206, выданной «27» апреля 2015 года Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга, с одной стороны, и

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

обладающий правом на помещение №___, расположенное в многоквартирном доме по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Екатерининский проспект, дом 2, строение 1 (далее по тексту – «квартира» или «помещение»), на основании договора (*долевого участия, купли-продажи, др.*) № _____ от _____, 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 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, 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: **Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Екатерининский проспект, дом 2, строение 1** (далее по тексту – «многоквартирный дом»); принять и хранить проектную, техническую, исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений 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 заключение с такими организациями договоров, действуя при этом от имени и за счет Собственников помещений; производить расчет сумм платежей за оказываемые услуги, их сбор, учет и обработку; аккумулировать денежные средства Собственников помещений и иных плательщиков на расчетном счете Управляющей организации и перечисление платежей Собственника за соответствующие услуги энергоснабжающим 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.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома указывается в Разделе № 1 настоящего Договора. 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 Приложении №2, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.4. В связи с проведением Собственником в помещении ремонтно-отделочных работ, массовой доставкой материалов, грузов в заводской и складской упаковках и, как следствие, образования крупногабаритного и строительного мусора/отходов, Собственник, дополнительно к Перечню работ и услуг, согласованных обеими Сторонами в Разделе № 2 настоящего Договора, поручает Управляющей организации в течение 6 (шести) месяцев с даты подписания акта приема-передачи, осуществлять дополнительную услугу по вывозу крупногабаритного и строительного мусора/отходов.

2.5. Услуги (работы), не вошедшие в Перечень работ и услуг, согласованных обеими Сторонами в Разделе № 2 настоящего Договора, осуществляются Управляющей организацией по заявкам Собственника на условиях, установленных расценками Управляющей организации.

2.6. Перечень услуг (работ) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома содержится в Разделе № 3 настоящего Договора.

2.7. Техническое обслуживание помещения Собственника, расположенного в многоквартирном доме, настоящим Договором не предусмотрено. Техническое обслуживание помещения Собственника, расположенного в многоквартирном доме осуществляется дополнительно на основании отдельного Договора на оказание дополнительных услуг, по тарифам, утверждаемым Управляющей организацией.

2.8. Границы эксплуатационной ответственности между Собственником и Управляющей организацией установлены Сторонами в Акте разграничения эксплуатационной ответственности (Раздел № 4 настоящего Договора).

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. Обеспечить своевременную подготовку многоквартирного дома, общедомового санитарно-технического и иного инженерного оборудования к сезонной эксплуатации.

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

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

3.1.7. Информировать Собственника в течение 3 (трех) дней со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и/или инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного жилого дома, о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки работы инженерных систем и оборудования.

3.1.8. По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин поломки или аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях или оборудовании с составлением соответствующего акта, а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника в связи с такими поломками или аварийными ситуациями.

3.1.9. Не позднее 3 (трёх) календарных дней до проведения плановых работ на общедомовых инженерных коммуникациях, проходящих транзитом через помещение Собственника либо общедомовом инженерном оборудовании, находящемся в помещении Собственника, согласовать с ним время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

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

3.1.11. Осуществлять ведение оперативного делопроизводства, проведение регулярных приемов по вопросам, касающимся настоящего Договора.

3.1.12. 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. При этом расчеты холодного и горячего водопотребления и расчеты энергопотребления производятся на основании предоставляемых Собственником помещения показаний соответствующих счетчиков (при их наличии, исправности и опломбировании).

3.1.13. Осуществлять контроль за полным и своевременным внесением Собственником помещения платежей в счет оплаты услуг, предусмотренных настоящим Договором.

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

3.1.15. В случае передачи выполнения (оказания) отдельных работ (услуг) по договорам иным лицам, обеспечить Собственника информацией о таких лицах (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб) путем размещения уведомлений на информационных стендах многоквартирного дома (парадных многоквартирного дома).

3.1.16. Рассматривать обращения Собственника и иных уполномоченных лиц по вопросам, связанным с выполнением работ и оказанием услуг по технической эксплуатации, содержанию и ремонту жилищного фонда, а также обеспечению Собственника жилищными, коммунальными и прочими услугами.

3.1.17. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

3.1.18. По мере заполнения мусорной площадки, в течение 6 (шести) месяцев с даты подписания акта приема-передачи помещения, осуществлять вывоз крупногабаритного и строительного мусора/отходов.

3.1.19. 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 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 допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации, санитарно-гигиеническим нормативам;
- 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. Возмещать Управляющей компании непредвиденные обоснованные расходы, не включенные в оплату Собственника помещения по настоящему Договору, неизбежно возникающие при исполнении настоящего Договора.

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. Собственник гарантирует сохранность приборов учета (включая их пломбировку и проектное расположение). В случае замены приборов учета, их повреждения или смены проектного положения без согласования с Управляющей организацией, Собственник обязан за свой счет своими или привлеченными силами привести приборы в первоначальное состояние, при этом, в случае повреждения пломбировки, оплата за горячее и холодное водоснабжение, отопление и электроснабжение будет производиться в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов.

3.2.7. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную проверку) приборов учета коммунальных услуг. При эксплуатации приборов учета горячего и холодного водоснабжения, учета тепловой энергии и электроэнергии свыше указанного периода без его поверки – расчет потребленного объема воды и потребленной электрической и тепловой энергии производится без учета показаний приборов учета коммунальных услуг, так как бы он производился при отсутствии приборов учета в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и настоящим Договором. При замене приборов учета коммунальных услуг Собственник обязан уведомить об этом Управляющую организацию и вызвать представителей Управляющей организации для составления Акта снятия первоначальных показаний приборов учета коммунальных услуг.

3.2.8. При выходе из строя приборов учета в течение двух рабочих дней с момента обнаружения поломки письменно уведомлять об этом представителей Управляющей организации.

3.2.9. Предоставлять Управляющей организации сведения о потребляемом количестве холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии за истекший период в срок до 25-го числа каждого месяца.

3.2.10. Нести бремя содержания занимаемого Собственником помещения, поддерживать его в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с занимаемым помещением.

3.2.11. Нести бремя расходов на содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

3.2.12. 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 помещении.

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.

3.2.13. 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.

3.2.14. В целях общей безопасности ставить в известность Управляющую организацию в течение 5 (пяти) дней:

– о передаче своего помещения в наём (аренду, безвозмездное пользование и т.п.) с предоставлением полной информации о нанимателях (арендаторах, ссудополучателях и т.п.)

3.2.15. Уведомить Управляющую организацию о предстоящем отчуждении помещения в разумный срок до заключения соответствующего договора, а также поставить в известность приобретателя помещения об условиях Договора.

3.2.16. В течение 10 (десяти) дней после государственной регистрации права собственности на помещение предоставить Управляющей организации копии документов, подтверждающих право собственности на помещение, а также экспликацию помещения с указанием общей площади помещения.

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

3.2.18. 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.).

3.2.19. 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.

3.2.20. Не курить и не распивать спиртных напитков в подъездах многоквартирного жилого дома, кабинах лифтов и иных местах общего пользования многоквартирного жилого дома.

3.2.21. 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.

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

3.2.23. 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.

3.2.24. Информировать Управляющую организацию о начале ремонтных работ в помещении, присутствии в квартирах ремонтных бригад. Самостоятельно и за собственный счет обеспечивать ремонтные бригады: допуском в подъезд и квартиру; допуском к санитарно-гигиеническим приборам.

3.2.25. Инструктировать рабочих о порядке и времени проведения шумных работ.

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. При возникновении аварийной ситуации (дефекты на трубопроводах систем отопления, холодного водоснабжения, находящихся в помещении Собственника) Управляющая организация обязано немедленно уведомить о случившемся Собственника, либо его полномочных представителей, фамилии и координаты которых Собственник обязан предоставить Управляющей организации в момент подписания Договора. В случае неявки Собственника, его полномочных представителей в 24 (двадцати четырех) часов Управляющая организация имеет право вскрыть помещение в присутствии представителей правоохранительных органов, организации, обеспечивающей техническое обслуживание общего имущества многоквартирного жилого дома, с обязательным составлением протокола вскрытия помещения, а также принятием возможных мер для обеспечения сохранности имущества, находящегося в помещении, от действий третьих лиц.

4.1.3. 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.

4.1.4. 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).

4.1.5. В установленном законодательством Российской Федерации порядке требовать возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему Договору.

4.1.6. На основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, оказывать дополнительные услуги и принимать от Собственника плату за оказанные дополнительные услуги.

4.1.7. 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).

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

4.1.9. 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.

4.1.10. При просрочке Собственником внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги на срок более 3 месяцев, Управляющая организация вправе осуществить ограничение и/или приостановление жилищных и коммунальных услуг собственнику, без предварительного уведомления обратиться в суд на принудительное взыскание.

4.1.11. В случае принудительного взыскания задолженности по решению суда, Собственник оплачивает все судебные расходы, понесенные Управляющей организацией, в том числе расходы на оплату услуг представителя, расходы по уплате государственной пошлины и т.д.

4.1.12. 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

4.1.13. 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.

4.1.14. Управляющая организация вправе заключать договоры на размещение рекламных конструкций, распространение рекламы в специально отведенных для этого местах, 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 конструкции и вывески. Денежные средства, полученные от размещения рекламных конструкций, рекламы направлять на содержание, текущий ремонт дома и управление.

4.1.15. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим жилищным, гражданским законодательством РФ, нормативно-правовыми актами органов государственной власти города Санкт-Петербурга, регулируемыми 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. 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 2 настоящего Договора), включает в себя:

5.1.1. плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

5.1.2. плату за услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

5.1.3. плату за коммунальные услуги

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

5.2. Размер платы за услуги (работы) по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, и иные услуги, определяется в соответствии с Приложением № 2 к Договору.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, или (при их отсутствии) исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти Санкт-Петербурга, поставщиками коммунальных услуг.

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 тарифов за жилищные услуги в размере, превышающем установленные настоящим Договором либо утвержденные на общем собрании собственников, к расчету будут применяться тарифы, утвержденные 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, установленном 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. Плата за дополнительные услуги (работы), выполняемые Управляющей организацией в соответствии с настоящим Договором включает в себя:

5.8.1. Плату за вывоз крупногабаритного и строительного мусора/отходов, образованных в результате проведения Собственником в помещении ремонтных работ в течение 6 (шести) месяцев с даты подписания акта приема-передачи Помещения.

5.8.2. Плату за услуги охранно-диспетчерской службы.

5.8.3. Плату за видеонаблюдение и СКУД.

5.8.4. Другие услуги, определенные настоящим Договором и решениями Общих собраний собственников многоквартирного дома.

5.9. Плата за дополнительные услуги включается в Счет отдельными строками.

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 и/или проживающие совместно с ним лица, 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. При нарушении Собственником помещения и/или проживающих совместно с ним лиц положений обязательств, предусмотренных п.3.2.24. настоящего Договора, Управляющая организация вправе подвергнуть штрафу Собственника помещения в размере, не превышающем фактически понесенных и документально подтвержденных расходов Управляющей организации по уборке, вывозу и захоронению бытового и строительного мусора.

6.4. Собственник помещения и/или проживающие совместно с ним лица, при нарушении установленного порядка согласования, производства и режима проведения работ, связанных с изменением внешнего вида фасада многоквартирного жилого дома, в трехдневный срок с момента предъявления Управляющей организацией соответствующей претензии, компенсирует документально подтвержденные затраты и иные убытки Управляющей организации, связанные с приведением внешнего вида фасада многоквартирного дома в исходное состояние.

6.5. За ущерб, причиненный Управляющей организации в результате действий (бездействия) Собственника помещения и/или совместно проживающим с ним лицом, подлежит возмещению Собственником помещения в течение 3 (трех) календарных дней с момента предъявления Управляющей организацией соответствующей претензии с документальным подтверждением ущерба.

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

7. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, а именно: наводнения, землетрясения, военных действий и т.д., их последствий, а также запретительных мер государственных органов, и если эти обстоятельства повлияли непосредственно на исполнение настоящего Договора.

Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются обстоятельства, возникшие после заключения Договора в результате непредвиденных и неотвратимых Сторонами событий чрезвычайного характера.

7.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, должна о наступлении этих обстоятельств письменно известить другую Сторону без промедления, однако не позднее 10 (десяти) дней с момента их наступления. Извещение должно содержать данные о наступлении и о характере обстоятельств, возможных последствиях и как эти обстоятельства делают невозможным исполнение своих обязательств по настоящему Договору. Сторона также без промедления должна письменно известить другую Сторону о прекращении этих обстоятельств, однако не позднее 10 (десяти) дней с момента прекращения их действий.

7.3. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, о наступлении обстоятельств, освобождающих ее от ответственности, влечет за собой утрату права для этой Стороны ссылаться на эти обстоятельства.

7.4. Обстоятельства, освобождающие Стороны от ответственности, должны быть удостоверены соответствующими государственными органами.

8. ПРЕТЕНЗИОННЫЙ ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ

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

8.2. В случае если Стороны не смогут разрешить спор и/или разногласия путем переговоров, за исключением случая, предусмотренного п.8.3. настоящего Договора, Сторона, чье право по ее мнению нарушено, направляет другой Стороне соответствующую претензию (требование) в письменной форме.

8.3. При просрочке Собственником внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги на срок более 3 месяцев, Управляющая организация вправе, без предварительного уведомления, обратиться в суд на принудительное взыскание.

8.4. 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.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

9.1. Обязательства по Договору исполняются Сторонами с даты, определённой на общем собрании собственников помещений при условии принятия решения о заключении настоящего Договора.

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

9.2. Отчуждение помещения новому Собственнику помещения не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

9.3. 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.

9.4. 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.

9.5. 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.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

10.2. 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.

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

10.4. 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: г. Санкт-Петербург, Екатерининский проспект, дом 2, строение 1

Серия, тип постройки: - нетиповой проект

Год постройки – 2016, 2017

Количество этажей - 25

Подземных этажей - 1

Фундамент (тип и материал) - монолитный железобетон

Несущие стены - монолитный железобетон

Перекрытия (материал) - монолитный железобетон

Крыша (материал кровли, площадь) - мягкий, рулонный

Балконные плиты, лоджии (материал) - железобетон

Перегородки (материал) - кирпич, газобетон

Ограждающие ненесущие конструкции - монолитный железобетон

Окна в помещениях общего пользования (материал) - пластик

Двери в помещениях общего пользования (материал) - противопожарные металлические, простые с остеклением

Количество квартир – 1510 шт.

Земельный участок с кадастровым номером 78:11:0006082:2.

Общая площадь жилых помещений: 61 650,7 кв. м.

Общая площадь нежилых помещений – 23 529,7 кв. м, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме – 19 698,8 кв.м, включающая помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, технические этажи и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы),

системы холодного водоснабжения, включая общедомовые приборы учета холодного водоснабжения (ОДПУХВ), водомерные узлы - 6 шт., с насосами в количестве 26 шт. (12 - нижняя зона, 14 –верхняя зона);

сети внутреннего противопожарного водоснабжения/водопровода (ВППВ), пожарные насосы в количестве 6 шт., пожарные шкафы в комплекте, противопожарные повысительные насосные станции -3 шт.;

система водоотведения (бытовая канализация), ливневая канализация, дренажные насосы - 5 шт.;

тепловые сети, в том числе индивидуальные тепловые пункты (ИТП) – 7 шт., узлы учета тепловой энергии (УУТЭ) - 7 шт.;

горячего водоснабжения, (бытовая канализация), ливневая канализация, дренажные насосы - 5 шт.;

сети электроснабжения, включая электротехнические установки (ГРЩ, РЩ и др.), общедомовые приборы учета электрической энергии (ОДПУЭЭ), электроосвещение МОП;

сети связи (телефон, телевидение, радио);

система оповещения по сигналам гражданской обороны (ГО);

переговорно-замочные устройства (ПЗУ);

система диспетчеризации, обеспечивающая прием и обработку сигналов связи с лифтами, безопасности лифтов, охраны помещений машинных отделений, сигналы блоков пожарных извещателей, управление освещением, технические сигналы (датчиков и т.п.)

объединенная диспетчерская служба (ОДС);

Лифт пассажирский - 14 шт.,

Лифт грузовой - 7 шт.,

Мусоропровод - 7 шт.

система автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ), система дымоудаления и вентиляции;

системы контроля доступа (домофоны, видеонаблюдение, запорные устройства)*;

* после установки и ввода в эксплуатацию.

III. Раздел 3

ПЕРЕЧЕНЬ

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

№	Перечень выполняемых работ	Единица изм.	Тариф для лиц, принявших от застройщика жилое помещение по акту п/п	Тариф для лиц, принявших от застройщика нежилое помещение по акту п/п
1	Содержание общего имущества дома	руб/м ²	5,65	5,65
2	Управление многоквартирным домом	руб/м ²	4	4
3	Уборка лестничных клеток	руб/м ²	2,5	-
4	Санитарное содержание придомовой территории	руб/м ²	2,52	2,52
5	Очистка мусороприемных камер и/или контейнерной площадки	руб/м ²	1,36	1,36
6	Текущий ремонт	руб/м ²	5,84	5,84
7	Паспортно-регистрационная служба	руб/м ²	0,5	-
8	Охранно-диспетчерская служба	руб/м ²	6,22	6,22
9	Вывоз и утилизация ТКО ¹	руб/м ²	4,4	10
10	Обслуживание УУТЭ ²	руб/м ²	0,51	0,51
11	Обслуживание ИТП ³	руб/м ²	0,5	0,5
12	Эксплуатация ОДПУХВ ⁴	руб/м ²	0,18	0,18
13	Эксплуатация ОДПУЭЭ ¹⁰	руб/м ²	0,06	0,06
14	Обслуживание ПЗУ ⁵	руб/м ²	0,34	-
15	Обслуживание АППЗ ⁶	руб/м ²	0,44	0,44
16	Обслуживание ВППВ ⁷	руб/м ²	0,4	0,4
17	Обслуживание видеонаблюдения и СКУД ⁸	руб/м ²	0,57	0,57
18	Лифт	руб/м ²	По формуле в зависимости от корпуса	-
19	Сбор, вывоз и утилизация строительного мусора*	руб/м ²	6	6

¹ Твердые коммунальные отходы

² Узлы учета тепловой энергии

³ Индивидуальные тепловые пункты

⁴ Общедомовые приборы учета холодного водоснабжения

⁵ Переговорно-замочное устройство

⁶ Автоматизированная противопожарная защита

⁷ Внутренний противопожарный водопровод

⁸ Система контроля управления доступом

20	Обработка и расчет показаний ИПУТЭ ⁹ **	руб/отопит. прибор	7	10
21	Телевидение***	с квартиры	по тарифам подрядчика	
22	Радио	с квартиры	по тарифам подрядчика	
23	Электроснабжение МОП	По фактическим показаниям счетчиков		
24	Электроэнергия при наличии эл. плиты	По фактическим показаниям счетчиков индивидуальных и/или общедомовых узлов учета по тарифу поставщика ресурсов		
25	Холодная вода			
26	Горячее водоснабжение			
27	Водоотведение			
28	Отопление	По фактическим показаниям счетчиков		

*Вывоз строительного мусора начисляется в течение 6 месяцев с даты подписания акта приема-передачи.

**Услуга будет начисляться только в месяцы отопительного сезона.

***Услуга начисляется при подключении кабельного телевидения.

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 расчетов с подрядными организациями;
- ведение бухгалтерской документации, составление балансов, предоставление отчетов в налоговую инспекцию и прочие формы отчетности 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.

- - постановка, снятие с регистрационного учета, ведение архивных карточек;
- - выдача форм 7 и 9;

3. Эксплуатационные услуги.

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

3.1.1. Технические осмотры многоквартирного дома.

⁹ Индивидуальные приборы учета тепловой энергии

¹⁰ Общедомовые приборы учета электрической энергии

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 непрогретов, 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 лежачка.
- 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.

- Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
- 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.

- Уход за зелеными насаждениями.
- Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- Помывка фасада многоквартирного дома.

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

№ п/п	Вид работ	Периодичность работ
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	2 раза в день
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в неделю
3	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	Ежедневно
4	Мытье лестничных площадок и маршей	4 раз в месяц
5	Мытье пола кабины лифта	ежедневно
6	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	4 раза в месяц
7	Мытье окон	2 раз в год
8	Уборка площадки перед входом в подъезд; очистка металлической решетки и приемка	1 раз в неделю
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

№ п/п	Виды периодических осмотров и текущих ремонтов	Периодичность
1	ЕТО - ежесуточный осмотр (проводится на лифтах, которые не оборудованы устройствами автоматического контроля, выключателей ДК и ДШ)	Не реже одного раза в сутки

2	ТР - месячный (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в месяц
3	ТР-1 - кварталный (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в квартал
4	ТР-2 - полугодовой (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в полугодие
5	ТР-3 - годовой (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в год

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, складировается 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 помещений 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.

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1	Подметание снега (ручное) *	75 раз в сезон (в среднем 3 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. Услуги охранно-диспетчерской службы.

- охрана общедомового имущества, путем заключения договора и размещения на объекте частной охранной организации;

- 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.

Исполнитель обязуется:

- Обеспечить контроль доступа на территорию дома (внутридомовая территория, подъезды);
- Обеспечить сохранность общедомового имущества;
- Своевременно реагировать на обращения Заказчика (собственников многоквартирного дома) с целью оперативного устранения возникших нештатных ситуаций. При необходимости вызвать группу быстрого реагирования вневедомственной охраны полиции Санкт-Петербурга с помощью специального оборудования быстрого вызова;
- При возникновении чрезвычайных ситуаций (пожар, дорожно-транспортное происшествие, несчастный случай, противоправные действия третьих лиц и т. п.) принимать непосредственное участие в локализации сложившейся ситуации, своевременно уведомлять соответствующие службы; Обеспечивать учет и корректировку движения машин по внутри дворовой территории;
- Осуществлять работу по эффективному и культурному обслуживанию собственников помещений,

созданию для них комфортных условий проживания в многоквартирном доме;

- Консультировать собственников помещений по вопросам, касающимся оказываемых услуг
- Поддерживать общественный порядок на территории охраняемого объекта, принимать меры по предотвращению и ликвидации конфликтных ситуаций;
- Осуществлять контроль Объекта и прилегающей территории путем видеонаблюдения, патрулирования внутридомовой и прилегающей территории, осмотра 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 работоспособности систем сигнализации;
- Информировать руководство об имеющихся недостатках в обслуживании собственников помещений, принимаемых мерах по их ликвидации;

5. Видеонаблюдение иСКУД (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.

6. 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);

7. 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.

8. Автоматизированная противопожарная безопасность.

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.

9. Внутренний пожарный водопровод.

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

10. Прием и обработка показаний ИПУТЭ

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 и передачу в отдел анализа и контроля водопотребления, электропотребления, теплотребления.

V.Раздел 5

АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ 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, оставшаяся 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, оставшаяся часть и точку присоединения – обслуживает Собственник.
5. По системе теплоснабжения – на первом резьбовом (сварном) соединении от общедомового стояка. Отопительный прибор и регулировочную арматуру 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.

8. По системе объединенной диспетчерской связи (ОДС) – обслуживает Управляющая организация.

VI. Раздел 6

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

Собственник

**Общество с ограниченной ответственностью
«Петербургский Дом»**

Юр. адрес: 197349, г. Санкт-Петербург, пр.
Испытателей д.8, корп.1, лит. А, пом. 16Н, офис 4
тел./факс: (812) 363-49-69
ИНН 7802365217
КПП 781401001
ОГРН 5067847329688
Расчетный счет 40702 810 8 0000 0904556
АО БАНК "ПСКБ", г. Санкт-Петербург
БИК 044030852
Корр. счет 30101 810 0 0000 0000852
Эл. почта: info@dombalt.ru

Генеральный директор

_____ / Санина А. В./

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*