

ДОГОВОР № 3/3 - _____
Управления многоквартирным домом.

г. Санкт-Петербург

«_» _____ 20__ г.

Управляющая организация ООО «Петербургский Дом», именуемая в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Саниной Анастасии Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(Ф. И. О. владельца, собственника помещения),
паспорт _____,
выдан _____,
зарегистрированный по адресу: _____,
именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Сторонами»,
заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством, обязательным для Сторон, действующими правилами, регулирующими отношения в сфере оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, технической эксплуатации жилищного фонда, предоставлению коммунальных и иных услуг, установленными законом или иными правовыми актами.

2. В настоящем договоре все нижеследующие слова и выражения имеют следующее значения:

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

б) «**Многоквартирный дом**» - многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ушинского, д.3, корп.3

в) «**Обстоятельства непреодолимой силы**» - внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственного управления, делающие невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору.

г) «**Общее имущество многоквартирного дома**» - не являющееся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые 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.

д) «**Помещение**» - жилое помещение, принадлежащее Заказчику на основании договора долевого строительства, предварительного договора купли-продажи, на основании свидетельства о праве собственности, либо по иному правовому основанию, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ушинского, д.3, корп.3 квартира №_____.

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

Исполнитель _____

Заказчик _____

3. Цель договора.

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

4. Предмет Договора.

4.1. Исполнитель по заданию Заказчика обязуется:

- а) осуществлять управление Многоквартирным домом,
- б) выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома,
- в) обеспечить предоставление коммунальных и иных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ и Санкт-Петербурга, а Заказчик обязуется в полном объеме и в установленные Договором сроки оплачивать выполненные работы и оказанные услуги.

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

- 5.1. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома и иных услуг содержится в Приложении 1 к Договору.
- 5.2. Перечень и условия предоставления Заказчику коммунальных услуг содержатся в Приложении 2 к Договору.
- 5.3. Акт разграничения зоны эксплуатационной ответственности Исполнителя и Заказчика содержится в Приложении 3 к Договору.
- 5.4. Перечень статей расходов, финансируемых за счет целевого взноса, содержится в Приложении 4 к Договору.

6. Права и обязанности Сторон.

6.1. Обязанности Исполнителя:

- 6.1.1. Приступить к выполнению работ, оказанию услуг, предусмотренных Договором с момента подписания Договора.
- 6.1.2. Заключить либо внести необходимые изменения в договоры с поставщиками коммунальных услуг и специализированными организациями.
- 6.1.3. Обеспечивать Заказчику предоставление коммунальных и иных услуг в соответствии с действующими нормативными актами Санкт-Петербурга, РФ, на условиях и в порядке, предусмотренными настоящим Договором.
- 6.1.4. В установленные сроки устранять возникшие неисправности общего имущества Многоквартирного дома, с составлением, при необходимости, акта устранения неисправности (аварии), с указанием причин возникновения неисправности, стоимости материалов и работ для привлечения виновных лиц к материальной и иной ответственности в соответствии с действующим законодательством.
- 6.1.5. Обеспечивать содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, в соответствии с действующими правилами и нормами технического обслуживания и ремонта жилого фонда.
- 6.1.6. Производить плановые и внеплановые осмотры, профилактическое обслуживание общего имущества Многоквартирного дома.
- 6.1.7. Обеспечить надлежащее санитарное содержание общего имущества Многоквартирного дома.
- 6.1.8. Своевременно производить подготовку Многоквартирного дома, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящегося в нем, к сезонной эксплуатации.
- 6.1.9. Не менее чем за два дня до начала работ уведомить Заказчика путем вывешивания соответствующих объявлений на досках объявлений и в подъездах о планах ремонта мест общего пользования дома, о планируемом отключении, испытании или ином в нерасчетном режиме работы инженерных сетей.

6.1.10. Ежемесячно и не позднее пятого числа, следующего за истекшим месяцем, производить расчет оплаты долевого участия Заказчика в содержании и ремонте мест общего пользования Многоквартирного дома, коммунальных и иных услуг, предоставленных Заказчику, с информированием, при необходимости, об изменении установленных размеров оплаты тарифов.

6.2. Обязанности Заказчика:

6.2.1. Соблюдать и обеспечивать соблюдение проживающими в Помещении лицами Правил пользования соответствующими помещениями, содержания жилищного фонда и придомовых территорий, в том числе:

6.2.2. Использовать помещение строго в соответствии с его назначением;

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

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

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

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

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

6.2.8. Экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию;

6.2.9. Не производить переустройства, перепланировки и реконструкции квартиры, подсобных помещений, балконов, межбалконного пространства, лоджий, переустановку или установку дополнительного санитарно-технического оборудования без соответствующего согласования с Исполнителем и наличия утвержденных и согласованных в установленном действующим законодательством порядке проектов. Все работы по исполнению вышеуказанных проектов должны выполняться имеющими соответствующие лицензии организациями;

6.2.10. Обеспечить устранение за свой счет повреждений помещений, придомовой территории, замену или ремонт утраченного или поврежденного общего имущества Многоквартирного дома, если указанные повреждения произошли по вине Заказчика, либо проживающих в Помещении лиц;

6.2.11 Обеспечить в ночное время соблюдение тишины и покоя лиц, проживающих в Многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством;

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

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

6.2.14. Обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение представителям Исполнителя для осмотра технического и санитарного состояния Помещения, инженерного и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения, приборов учета и контроля, находящихся в нем, выполнения ремонтных работ, работ по ликвидации аварии.

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

6.2.16. Заказчик не вправе устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой сети, дополнительные сети приборов и отопления, регулируемую и запорную аппаратуру - без письменного согласия Исполнителя.

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

6.2.198. Предоставить Исполнителю копию свидетельства о зарегистрированном праве собственности на помещение в течении 10 дней с даты его получения.

6.2.19. Уплатить целевой взнос, в порядке и сроки, предусмотренные договором о долевом участии, или иным договором, на основании которого Заказчик владеет и пользуется Помещением.

6.3. Исполнитель имеет право:

6.3.1 Привлекать с письменного согласия Заказчика субподрядчиков для выполнения Работ. При этом Исполнитель несет перед Заказчиком полную ответственность за надлежащее выполнение (или невыполнение) Работ субподрядчиком.

6.3.2 Вносить предложения об изменении состава и объема Работ.

6.3.3. В случае возникновения опасности причинения вреда жизни, здоровью, имуществу третьих лиц, проживающих в Многоквартирном доме, представители Исполнителя вправе для устранения возникшей опасности и проведения ремонтных работ проникнуть в квартиру Заказчика без его разрешения, в присутствии не менее двух свидетелей из числа проживающих в доме и с условием составления акта о проникновении и выполненных ремонтных работ, а также принятия необходимых мер по охране квартиры (замене замков входной двери и пр.)

6.4 Заказчик имеет право:

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

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

6.4.3. Требовать от Исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязанностей по Договору.

7. Расчеты по Договору.

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

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

- а) платежи за содержание и ремонт общего имущества Заказчика, иные жилищные услуги;
- б) платежи за коммунальные услуги, предоставляемые Заказчику;
- в) платежи за иные услуги, предоставляемые Заказчику в соответствии с настоящим Договором.
- г) целевой взнос (разовые платежи).

7.3. Размер платы определяется в порядке, установленном действующим законодательством Санкт-Петербурга, с учетом площади Помещения и иных количественных и качественных характеристик Помещения и Многоквартирного дома, численности семьи Заказчика и иных лиц, проживающих в Помещении, нормативов предоставления коммунальных услуг, объема потребления (при наличии приборов учета). При неисправности приборов учета размер платежа за коммунальные услуги определяется по нормативам потребления.

7.4. Плата по Договору вносится Заказчиком ежемесячно, не позднее 5 числа следующего за оплачиваемым месяца.

7.5. Размер платы, льготы по оплате, предоставляемые Заказчику в установленном действующем законодательством порядке, сумма пеней, определенная в соответствии с Договором, и расчетный счет, на который вносятся платежи, указываются в счете-квитанции, предоставляемом Заказчику исполнителем ежемесячно.

7.6. Перерасчет платы осуществляется Исполнителем в порядке и случае, предусмотренном Постановлением Правительства.

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

7.8. Все расчеты по Договору осуществляются в рублях.

8. Контроль выполнения обязательств по Договору.

8.1. Исполнитель для осуществления контроля по выполнению им своих обязательств по Договору обязан предоставлять Заказчику отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год в течении первого квартала текущего года. В случае прекращения договора по основанию, предусмотренному п. 11.1 настоящего договора, Исполнитель обязуется передать отчет о выполнении настоящего договора правлению Товарищества собственников жилья в день подписания договора на организацию управления и обеспечения технической эксплуатации здания.

8.2. Контроль над деятельностью Исполнителя при исполнении настоящего договора осуществляется Заказчиком или доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями,

8.3. Контроль осуществляется путем:

8.3.1. Предоставления по требованию Заказчика технической и финансовой информации, прочей информации, связанной с управлением многоквартирным домом;

8.3.2. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

8.3.3. участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

8.3.4. участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

8.3.5. подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

8.3.6. составления актов о нарушении условий настоящего договора;

8.3.7. инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Исполнителя на обращения Заказчика с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Исполнителя;

8.3.8. обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

8.4. В случаях нарушения условий настоящего договора по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

8.4.1. нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Заказчика за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий настоящего договора;

8.4.2. неправомерные действия Заказчика.

8.5. Подготовка бланков акта осуществляется Исполнителем. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Исполнителем или Заказчиком своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

9. Дополнительные условия.

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

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

Исполнитель _____

Заказчик _____

10. Ответственность сторон.

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

10.2. За нарушение п.6.2.11 настоящего договора, устанавливается штраф, в размере 5000 (пять тысяч) рублей. Предъявление к уплате указанного штрафа является правом, а не обязанностью Исполнителя. Уплата штрафа не освобождает заказчика от принятых по Договору на себя обязательств.

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

10.4. За несвоевременное внесение платежей, указанных в пункте 7.2. Договора, Заказчик уплачивает Исполнителю пени, в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная с 5-го числа, следующего за оплачиваемым месяцем.

11. Заключительные положения.

11.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение пяти календарных лет с момента его подписания.

11.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11.3. Договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего обязательные для Сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора.

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

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

11.6. По вопросам, не урегулированным Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

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

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

11.9. Меры ответственности сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории России.

11.10. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут, по возможности, разрешаться путем переговоров между сторонами.

11.11. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров стороны после реализации предусмотренной законодательством процедуры досудебного урегулирования разногласий передают их на рассмотрение в суд.

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

11.13. Договор не может быть расторгнут Заказчиком досрочно в одностороннем порядке, за исключением случаев, систематического нарушения Исполнителем обязанностей взятых на себя по настоящему договору и при условии проведения общего собрания жильцов Многоквартирного дома и выбрана иная управляющая организация, либо иной способ управления. При этом, договор прекращает свое действие в течении одного месяца с даты протокола общего собрания на котором принято соответствующее решение.

Исполнитель _____

Заказчик _____

Приложения:

Приложение №1: перечень услуг

Приложение №2: качество коммунальных услуг, режим их предоставления и нормативные объемы потребления;

Приложение №3: Акт разграничения зон эксплуатационной ответственности инженерного оборудования между Заказчиком и Исполнителем;

Приложение №4: Перечень статей расходов, финансируемых за счет целевого взноса.

Адреса и банковские реквизиты Сторон:

Заказчик:

Исполнитель:

**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

Заказчик _____ / _____ / Генеральный директор _____ / Санина А. В./

Исполнитель _____

Заказчик _____

Перечень услуг:

1. Услуги управления (услуги администрирования):

- организация совещаний Правления Заказчика, организация собраний собственников, прочие собрания по инициативе и за счет Заказчика (подготовка вопросов к обсуждению на собрании, ведение собрания, подготовка проектов протоколов собраний, выполнение решений и договоренностей);
- составление и доставка уведомлений собственникам и пользователям Здания в соответствии с Уставом Заказчика или в соответствии с решениями принятыми Правлением или общим собранием Заказчика;
- контроль за соблюдением Устава Заказчика, внутренних Правил и решений, принятых Правлением или общим собранием Заказчика.
- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах.
- организация аварийно-диспетчерского обслуживания

2. Бухгалтерские услуги и услуги экономического планирования:

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества Здания;
- осуществление платежей от имени и по поручению Заказчика;
- ведение расчётов с подрядными организациями;
- ведение бухгалтерской документации, составление балансов, предоставление отчётов в налоговую инспекцию и прочие формы отчётности Гос. органам;
- составление бюджетов на отчётный период в соответствии с прогнозируемыми затратами, предоставление бюджетов Правлению Заказчику на утверждение 1 раз в год;
- организация независимого Аудита деятельности бухгалтерии по заявке Правления Заказчика 1 раз в год, за счёт Заказчика.
- 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 Здания;

3. Эксплуатационные услуги:

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

3.1.1 Технические осмотры здания:

Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется контроль за использованием и содержанием помещений. Проводятся плановые и внеочередные ТО. Плановые осмотры проводятся:
общие - два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона). Проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;
частичные - предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

**Периодичность общих и частичных осмотров элементов и помещений зданий
(производится специалистом)**

п/п	Конструктивные элементы: отделка, домовое оборудование	Расчетное количество осмотров
1	Вентиляционные каналы и шахты: в зданиях вентшахты и оголовки	2 раза в год
2	Газоходы при горячем водоснабжении	4 раза в год
3	Холодное и горячее водоснабжение, канализация мест общего пользования. Поливочные наружные устройства (краны, разводка). Система внутреннего водоотвода с крыш зданий	ежемесячно ежемесячно 4 раза в год
4	Центральное отопление внутри квартир и мест общего пользования	1 раз в квартал 1 раз в месяц
5	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	не менее 4 раз в год
6	Осмотр электрической сети в гараже, чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них	не менее 4 раз в год
7	Осмотр вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и	не менее 4 раз в год
8	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	не менее 4 раз в год
9	Осмотр светильников в местах общего пользования с заменой сгоревших ламп (стартеров)	не менее 4 раз в год
10	Осмотр радио- и телеустройств: на кровлях, чердаках и лестничных клетках	не менее 2 раз в год
11	Техническое обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)	не менее 2 раз в год
12	Осмотр основных строительных конструкций зданий и элементов внешнего благоустройства	2 раза в год
13	Снятие показаний измерительных приборов и передача гл. инженеру водопотребления электропотребления теплотребления газопотребления	Ежемесячно

Примечания:

1. В процессе осмотра ведется наладка оборудования, контролируются параметры и исправляются мелкие дефекты.
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.

3.1.2 Техническое обслуживание:

Перечень работ по техническому обслуживанию общего имущества жилого дома.

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

межэтажные лестничные клетки, лестницы, крыша, чердачные помещения, технические подвалы, гараж, коридоры, мусороуборочная камера двери, несущие конструкции и наружные части фасадов здания; инженерное оборудование здания включающее: лифты, водоотводящие устройства, системы водоснабжения (включая горячее), теплоснабжения, электроснабжения, канализации, вентиляции, а также 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.

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

1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и канализации оборудования общего пользования дома. Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов и санитарных приборов.

1.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывкой трубопроводов и отопительных приборов.

1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др. в помещениях общего пользования).

Исполнитель _____

Заказчик _____

- 1.4. Прочистка канализационного лежака.
- 1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
- 1.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
- 1.7. Промазка свищей, участков гребней стальной кровли и др.
- 1.8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
- 1.9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.
- 1.10. Фиксация и смазка дверных замков и петель (по всему Зданию).
- 1.11. Смазка и настройка механизмов закрывания дверей.

2. Работы, выполняемые при подготовке Здания к эксплуатации в весенне-летний период

- 2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
- 2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
- 2.3. Снятие пружин на входных дверях (регулировка доводчиков).
- 2.4. Консервация системы центрального отопления.
- 2.5. Ремонт просевших отмостов.
- 2.6. Устройство дополнительной сети поливочных систем.

3. Работы, выполняемые при подготовке Здания к эксплуатации в осенне-зимний период

- 3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
- 3.2. Утепление оконных проемов в местах общего пользования.
- 3.3. Утепление чердачных перекрытий, трубопроводов на чердаке и гараже.
- 3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- 3.5. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
- 3.6. Ремонт существующих лестниц выхода на кровлю здания.
- 3.7. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
- 3.8. Прочистка и утепление дымовентиляционных каналов.
- 3.9. Консервация поливочных систем.
- 3.10. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
- 3.11. Ремонт и укрепление входных дверей, дверей вспомогательных помещений, дверей и решеток чердака и гаража, дверей и решеток лифтовых шахт.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

- 4.1. Промазка гребней и свищей в местах протечек кровли.
- 4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.
- 4.3. Прочистка внутренней канализации здания.
- 4.4. Укрепление трубопроводов инженерных систем здания.
- 4.5. Проверка канализационных вытяжек.
- 4.6. Мелкий ремонт изоляции.
- 4.7. Проветривание колодцев.
- 4.8. Смена перегоревших электролампочек на лестничных клетках, чердаке и гараже.
- 4.9. Устранение мелких неисправностей электропроводки.

5. Прочие работы

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

3.1.3. Аварийное обслуживание:

Перечень работ, выполняемых аварийно-ремонтной службой:

а) водопровод и канализация:

ремонт и 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;

выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;

б) центральное отопление, горячее водоснабжение:

ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры:

ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;

ремонт и замена сгонов на трубопроводе; смена небольших участков трубопровода (до 2 м);

выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;

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;

г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:

отрывка траншей;

вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над вскрытыми трубопроводами; отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.

3.1.4 Текущий ремонт

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

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества жилого дома:

1. Фундаменты.

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входа в гараж.

2. Стены и фасады.

Заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасада.

3. Перекрытия.

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

4. Крыши.

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

5. Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

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, включая домовую котельную.

11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

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

12. Электроснабжение и электротехнические устройства.

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

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 Подготовка к сезонной эксплуатации

Цель подготовки объекта к сезонной эксплуатации является обеспечение сроков и качества выполнения жилищных работ и услуг. При подготовке объекта к эксплуатации в зимний период: устраняются неисправности стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над гаражом, проездами, оконных и дверных заполнений, а также вентиляционных каналов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями; приводится в технически исправное состояние территория домовладения с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в гараж; обеспечивается надлежащая гидроизоляцию фундаментов, стен цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов.

3.1.6 Санитарное содержание домовладения.

Периодичность работ по уборке лестничных клеток

N п/п	Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
		оборудование отсутствует	лифт
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	Через день	Через день
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	5 раз в неделю	4 раз в неделю
3	Влажное подметание мест перед грузочными клапанами мусоропроводов	-	-
4	Мытье лестничных площадок и маршей	еженедельно	еженедельно
5	Мытье пола кабины лифта	-	ежедневно
6	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	4 раза в месяц
7	Протирка зеркал в кабине лифта	ежедневно	
8	Мытье окон	2 раза в год	
9	Уборка площадки перед входом в подъезд; очистка металлической решетки и приемки	еженедельно	
10	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и т.п.	4 раза в год	
11	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	ежедневно	

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 - 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 бытовых отходов:

Вывоз бытового мусора осуществляется по договору между Заказчиком 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, складывается 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.

Исполнитель _____

Заказчик _____

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 придомовой территории территорий

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1	Подметание снега (ручное)	60 раз в сезон (в среднем 2-3 раза в неделю)
2	Посыпка песком (ручная)	25 раз в сезон
3	Сдвигание снега (ручное)	24 раза в сезон
4	Подметание территории в летний период	Ежедневно
5	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно

Качество коммунальных услуг, режим их предоставления и нормативные объемы потребления

1. Общие положения

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

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

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

2. Электроснабжение

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

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

3. Холодное водоснабжение

Норматив потребления — устанавливается нормативно-правовыми актом Санкт-Петербурга.

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

1. Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности (владения) владельца помещения является точка отвода инженерных сетей к Помещению от общих домовых систем.
2. По настоящему Договору устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:
 - 2.1. По системе энергоснабжения: точки крепления отходящих к Помещению Заказчика фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Исполнитель. Отходящие от точки крепления провода и все электрооборудование после этих точек обслуживает Заказчик.
 - 2.2. По системе холодного водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Исполнитель, остальное оборудование Заказчик.
 - 2.3. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения Помещения к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Исполнитель, остальное оборудование Заказчик.
 - 2.4. По системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отходящих труб системы теплоснабжения Помещения к системе теплоснабжения Многоквартирного дома. Транзитные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы до точки присоединения обслуживает Исполнитель, остальное оборудование, в том числе радиатор отопления, Заказчик.
 - 2.5. По системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ): точка присоединения подводящего кабеля в Помещении к общему домовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Исполнитель, остальное оборудование Заказчик.

I. Статьи расходов, финансируемые за счет целевого взноса.

1. Монтаж, изготовление и установка газонных ограждений.
2. Оборудование контейнерной площадки для вывоза крупногабаритного мусора.
3. Ремонт помещения для организации круглосуточной диспетчерской службы и помещения для приема жильцов, размещения бухгалтера и управляющей.
4. Организация рабочих мест с необходимым техническим и программным обеспечением.
5. Обшивка и оборудование лифтов под транспортировку строительного мусора.
6. Установка металлических решеток на входы в технологические помещения, оборудование козырьков над входами в подвалы, установка отсекающих решеток от проникновения в машинное отделение и выходов на чердак.
7. Установка козырьков над 1и 2 секциями, решеток на 1 этаж (1 и 3 секции), решетки на технологические помещения, металлические двери (4 шт.), металлопластиковых дверей.
8. Оборудование помещений колясочных в подъездах.
9. Укладка керамической плитки на балконе третьей секции всех этажей.

II. Домофонизация и видеонаблюдение.

Оборудование и обеспечение систем контроля управления доступа и безопасностью в многоквартирном доме (видеонаблюдение, домофон, связь с дежурными администраторами, создание временных архивов (сервер)):

За счёт разового целевого платежа за видеонаблюдение и домофонизацию будет осуществлена установка камер видеонаблюдения в лифтовом холле, лифте, по периметру здания, плата с видеокамерой на входной двери с возможностью установки в квартире монитора (по желанию), установка систем контроля управления доступом.