

Приложение №1 к Протоколу внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 12, корпус 2, строение 1 (в форме очно-заочного голосования) №1/2019 от 30.04.2019 года

ДОГОВОР № ____

управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 12, корпус 2, строение 1.

г. Санкт-Петербург

« ____ » _____ 201__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ», ИНН 7810977608, КПП 781001001, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 78 № 009145654, зарегистрированное межрайонной инспекцией ФНС № 15 по Санкт-Петербургу 20 августа 2014 года, за основным государственным регистрационным номером 1147847291020, место нахождения: 196210, Санкт-Петербург, ул. Стартовая, д.8, лит. А, офис 305, каб. 4, действующее на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами №78-000260, выданной Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга 30 апреля 2015 года, на бланке 000653, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора №1 Петрова Олега Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», владеющий на праве собственности жилым/нежилым (нужное подчеркнуть) помещением № ____ (далее по тексту – «помещение»), парковочным местом № _ по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 12, корпус 2, строение 1, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор», «Договор № __») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключается на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, и на условиях, согласованных с управляющей организацией.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

1.4. Стороны пришли к соглашению о том, что местом исполнения Договора является адрес, по которому находится многоквартирный дом: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 12, корпус 2, строение 1.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая компания обязуется по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обеспечить оказание услуг и выполнение работ по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 12, корпус 2, строение 1, а также обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в случаях и в порядке, установленном действующим законодательством, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Характеристика многоквартирного дома, состояние и состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к Договору, которое является неотъемлемой его частью.

2.3. Перечень услуг и работ, а также периодичность их выполнения по содержанию общего имущества многоквартирного дома, указаны в Приложении № 3 к Договору, которое является неотъемлемой его частью.

2.4. Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещения указаны в Приложении №2 к Договору, которое является неотъемлемой его частью.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом, начиная с даты указанной в решении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственника.

3.1.2. Оказывать Собственнику услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в Приложении №3 к Договору, а также предоставлять коммунальные услуги Собственнику и

- пользующимся его помещениями в многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.
- 3.1.3. Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных действующим законодательством Российской Федерации.
- 3.1.4. Устранять все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ в рамках Договора по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг ненадлежащего качества.
- 3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать круглосуточно от Собственника и пользующихся его помещениями лиц заявки по телефонам: 8 (812) _____, устранять аварии, а также выполнять заявки в сроки, установленные законодательством и Договором.
- 3.1.6. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.
- 3.1.7. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.
- 3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственников помещений в многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 (Тридцати) дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
- 3.1.9. Информировать Собственника и пользующихся его помещениями лиц о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 (Десять) рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг, качества, ниже предусмотренного, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае их личного обращения - немедленно.
- 3.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги.
- 3.1.11. В течение действия гарантийных сроков, в соответствии с нормами действующего законодательства, на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ по Договору, в том числе выявленные в процессе эксплуатации Собственником и пользующимися его помещением(ями) лицами. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая компания получила письменную заявку на их устранение.
- 3.1.12. От своего имени, по поручению и за счет Собственника заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме (сбросе) сточных вод), на обращение с твердыми коммунальными отходами (с момента, установленного актами законодательных органов), с целью обеспечения коммунальными услугами Собственника и пользующихся его помещениями в объеме и с качеством, указанным в п. 3.1.2 Договора.
- 3.1.13. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт помещения и/или тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 30 (Тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за помещение и коммунальные услуги в ином размере.
- 3.1.14. Выдавать Собственнику платежные документы не позднее 05 (Пятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предварительное внесение оплаты за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги с последующей корректировкой размера платы по мере необходимости.
- 3.1.15. Обеспечить Собственника и лиц, пользующихся его помещениями, информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений на информационных стендах многоквартирного дома.
- 3.1.16. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу не позднее 3 дней после обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иных предусмотренных действующим законодательством документов.
- 3.1.17. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.
- 3.1.18. Не позднее 3 (Трех) календарных дней до проведения работ внутри помещений Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещениями в многоквартирном доме, время доступа в помещения, а при невозможности согласования - направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещений.
- 3.1.19. При необходимости направлять Собственнику предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.1.20. По требованию Собственника производить, либо организовывать проведение сверки платы за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и Договором, а также с учетом правильности начисления установленных законодательством или Договором неустоек (штрафов, пени).
- 3.1.21. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год, ежегодно, в течение I квартала текущего года за предыдущий год, в котором управляющая организация осуществляла управление многоквартирным домом, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

2А также предоставлять иную информацию, в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ.

3.1.22. На основании заявки Собственника помещения в многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещениям Собственника.

3.1.23. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.24. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и/или специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на возмездной основе в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.25. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещения, общего имущества, а также об использовании их не по назначению (в случае обнаружения) в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.26. В течение тридцати дней с момента поступления претензии (жалобы) от заявителя дать обоснованный ответ с приложением всех необходимых документов.

3.1.27. В соответствии с п.7 ст.12 ФЗ №261-ФЗ от 23.11.2009 г. «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» разрабатывать предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий. Предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности доводятся Управляющей компанией до Собственников ежегодно не позднее первого квартала каждого календарного года путем размещения информации на информационных стендах многоквартирного дома.

3.2. Собственник обязан:

3.2.1. Своевременно и полностью вносить плату за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятым в соответствии с законодательством РФ.

3.2.2. Своевременно, до 25 числа текущего месяца, представлять Управляющей компании данные о показаниях приборов учета в помещениях.

3.2.3. При временном неиспользовании помещений в многоквартирном доме для проживания граждан более 30 (Тридцати) дней сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещения.

3.2.4. Соблюдать следующие требования:

3.2.4.1. Не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без согласования таких работ с Управляющей компанией.

3.2.4.2. Не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг.

3.2.4.3. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления.

3.2.4.4. Не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

3.2.4.5. Не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющей компании, то и к порче жилых и нежилых помещений.

3.2.4.6. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.2.4.7. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.2.4.8. Не использовать помещение временного хранения мусора для хранения строительного мусора и слива жидких бытовых отходов.

3.2.5. Обеспечить, по возможности, в течение 10 (Десяти) дней с момента обращения доступ представителей Управляющей компании в принадлежащие ему помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещениях, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб - в любое время суток.

3.2.6. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.7. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных пользователей помещений. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, нарушающих условия нормального проживания других граждан, в том числе, создающих повышенный шум и вибрацию.

3.2.8. Извещать Управляющую компанию об изменении количества граждан, проживающих в помещении.

3.2.9. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, содержать в чистоте и порядке места общего пользования.

3.2.10. Производить ремонтные работы с соблюдением требований и норм, установленных действующим законодательством, а также правилами, утверждаемыми на общем собрании собственников. Не производить работы по переустройству и перепланировке помещений с нарушением правил, принятых на Общем собрании собственников и являющихся обязательными для выполнения всеми собственниками помещений, а также с нарушением требований действующего законодательства.

3.2.11. По требованию Управляющей компании предоставлять последней копии правоустанавливающих документов на занимаемое помещение. Предоставление документов осуществляется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения собственником соответствующего запроса.

3.2.12 Предоставлять Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера оплаты жилых помещений и коммунальных услуг, в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений).

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Управляющая компания вправе:

4.1.1. Принимать от Собственников плату за содержание и ремонт общего имущества, а также оказанные коммунальные и эксплуатационные услуги.

4.1.2. Требовать внесения платы за выполненные работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, оказание коммунальных услуг от Собственников, принимать меры по взысканию задолженности, а также начисление пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.3. Требовать допуска в занимаемое Собственником помещение, работников или представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, находящегося внутри помещения, относящегося к общему имуществу и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

4.1.4. Требовать от Собственника, полного возмещения ущерба, причиненного по его вине общему имуществу собственников помещений в многоквартирных домах.

4.1.5. В случае непредставления Собственником до 25 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, производить расчет размера оплаты услуг в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.1.6. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера платы предоставления услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.1.7. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.1.8. В случае нарушения собственниками и/или пользователями помещений условий, предусмотренных п. 3.2.4.6., а также незаконного использования общего имущества собственников, требовать устранения указанных нарушений, в том числе и в судебном порядке.

4.1.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2. Собственник вправе:

4.2.1. Требовать от Управляющей компании выполнения своих обязательств по Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.2. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по договору управления в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.3. Предъявлять Управляющей компании претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора.

4.2.4. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.2.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.2.6. Требовать от Управляющей компании ежегодного представления отчета о выполнении Договора в соответствии с п. 3.1.21 Договора.

4.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 5.1. Собственники помещения, а также лица, пользующиеся помещениями собственника, производят оплату за предоставленные услуги в соответствии с действующим гражданским, жилищным законодательством РФ.
- 5.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифными ставками, утверждаемыми на Общем собрании собственников, согласно Приложению № 4 к Договору, которое является неотъемлемой его частью.
- При изменении тарифных ставок, новые тарифные ставки принимаются Общим собранием собственников, действуют в отношении всех собственников помещений многоквартирного дома и не требуют заключения дополнительных соглашений к настоящему Договору.
- 5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитываются Управляющей компанией в соответствии с требованиями постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов")
- 5.4. Размер платы за работы и услуги, указанные в п. 5.3. Договора, может быть изменен в одностороннем порядке на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти, определяющих тарифы на соответствующие услуги. Об изменении тарифов и цен Управляющая компания уведомляет Собственника в порядке, установленном настоящим Договором.
- 5.5. В случае изменения стоимости услуг по Договору, Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.
- 5.6. Оплата Собственниками помещений оказанных услуг по Договору управления многоквартирным домом осуществляется на основании выставяемого Управляющей компанией платежного документа (квитанция – для граждан, счет оплаты и акт оказанных услуг – для юридических лиц). В выставяемом счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности лица по оплате коммунальных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с требованиями законодательства.
- 5.7. Данные о показаниях приборов учета коммунальных услуг предоставляются Собственником помещения в многоквартирном доме Управляющей компании в срок **до 25 (Двадцать пятого) числа** расчетного месяца.
- 5.8. Управляющая компания ежемесячно не позднее 05 (Пятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым, производит расчет сумм, подлежащих ежемесячной оплате Собственником по Договору, и направляет Собственнику платежный документ, в котором в том числе указывается перечень и объем услуг (работ), предусмотренных к оплате по Договору.
- 5.9. Собственник помещения ежемесячно **до 10 (Десятого) числа** месяца, следующего за оплачиваемым, вносит плату за содержание и ремонт помещения, и плату за предоставление коммунальных услуг, в соответствии с выставленным Управляющей компанией платежным документом.
- 5.10. По мере возникновения непредвиденных расходов, обусловленных требованием действующего законодательства, не включенных в оплату по Договору, но неизбежно возникающих при исполнении условий Договора Управляющая компания производит расчет и начисление сумм, подлежащих компенсации, отдельной строкой. О необходимости несения таких расходов Управляющая компания направляет уведомление не позднее, чем за 15 (Пятнадцать) дней до момента несения таких расходов путем размещения информации на платежных документах или на информационных стендах многоквартирного дома. Суммы, подлежащие оплате (компенсации) Собственником помещения за проведение работ, вызванных непредвиденными расходами, рассчитываются от общей стоимости работ (с учетом стоимости материалов и оборудования) на основании Акта выполненных работ пропорционально общей площади помещения, не позднее чем через 3 (Три) месяца с момента окончания вышеуказанных работ. В случае если непредвиденные работы проводятся поэтапно, начисление возможно по мере исполнения работ в соответствии с утвержденным графиком производства работ и Актами выполненных работ.
- 5.11. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Собственника от оплаты по Договору, в этом случае Собственник обязан самостоятельно обратиться к Управляющей компании за платежным документом, который последним должен быть представлен для оплаты в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня поступления обращения.
- 5.12. В случае внесения Собственником суммы, не соответствующей сумме начислений за определенный период времени (за месяц или несколько месяцев), платежи, оплаченные без указания цели платежа, идут на оплату услуг и работ по Договору соразмерно начислениям по каждому виду работ и услуг и зачисляются сначала в счет погашения наиболее ранних периодов задолженности, а затем на погашение пеней и штрафов.
- 5.13. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан и организаций внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитывается исходя из показаний приборов учета, а в случае отсутствия приборов учета, по нормативам потребления в порядке, утверждаемом Правительством РФ.
- 5.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за несоблюдение стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными в соответствии со ст. 161 ЖК РФ Правительством РФ, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме в процессе управления многоквартирным домом.

6.2. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за убытки, причиненные Собственнику в период управления многоквартирным домом в результате своих виновных действий и бездействий в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. В случае нарушения Собственниками помещений сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая компания взыскивает с них пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

6.4. Во всех остальных случаях за неисполнение или ненадлежащее исполнение, нарушение своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение, либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы. Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К таким обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, наводнения, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти, изменение действующего законодательства, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору, и др. При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении/прекращении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору. Сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют указанные в настоящем пункте обстоятельства. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая компания осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме по Договору должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

7. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА

7.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и/или пользующихся его помещениями лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также по требованию Управляющей компании либо Собственника составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей компанией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

7.2. Указанный акт должен быть составлен не позднее 12 (двенадцати) часов после обращения в управляющую компанию для его составления, комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании (обязательно), Собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его помещением(ями), а также представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других незаинтересованных лиц.

7.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причины и последствия недостатков: факты нарушения требований законодательства РФ, условий Договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и/или лиц, пользующихся его помещениями, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

7.4. Акт составляется в присутствии Собственника помещения и/или пользующихся его помещениями лиц. При отсутствии Собственника и лиц, пользующихся его помещениями, акт составляется комиссией без их участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей, родственников). Акт составляется комиссией не менее чем в 2 (двух) экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку Собственнику, а при его отсутствии - лицу, пользующемуся его помещениями в многоквартирном доме. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания. Договор заключен сроком на 3 (три) года. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8.2. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется по согласованию обеих Сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, оформляются дополнительными соглашениями к Договору, которые являются неотъемлемой частью Договора и вступают в силу в указанный в них срок.

8.3. Расторжение Договора в одностороннем порядке производится только по письменному требованию Сторон в течение 30 (тридцати) дней со дня получения Стороной такого требования.

8.4. Решение об изменении и/или расторжении Договора принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом РФ. Изменение или расторжение Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к Договору.

8.5. В случае принятия общим собранием собственников решения о досрочном расторжении Договора в соответствии с гл.29 Гражданского кодекса РФ Управляющая компания:

8.5.1. Вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей компанией в связи с исполнением обязательств по Договору понесенных до момента расторжения Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей компании, при этом обязательства Собственника по Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов;

8.5.2. Обязана в сроки, установленные действующим законодательством, после прекращения действия Договора передать техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе и земельный участок и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо, в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещений в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются Управляющей компанией на информационных стендах многоквартирного дома.

8.6. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения Договора Управляющая компания обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с участием представителей вновь выбранной управляющей организации, созданного товарищества собственников жилья, а в случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа непосредственного управления многоквартирным домом - указанной в решении общего собрания собственников помещений организации или индивидуального предпринимателя.

8.7. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

8.8. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

8.9. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. В случае возникновения опасности для граждан, а также для любого из помещений многоквартирного дома, аварийной ситуации в отсутствие Собственника помещения, Управляющая компания после получения информации об этом, обязана сообщить Собственнику по телефону, а Собственник обязан принять сообщение и обеспечить доступ представителей соответствующих организаций для ликвидации аварийной ситуации.

9.2. Информация о выполнении настоящего Договора, об управлении многоквартирным домом предоставляется Управляющей компанией в виде ежегодного отчета. В сроки, установленные действующим законодательством по средствам размещения на информационных стендах многоквартирного дома и/или в сети Интернет.

9.3. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей компанией.

9.4. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров или предъявления претензий в письменном виде. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению заинтересованной Стороны в установленном действующим законодательством РФ порядке.

9.5. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом.

9.6. Собственник дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006 N152-ФЗ на обработку своих персональных данных.

В целях осуществления деятельности Управляющей компании по управлению многоквартирным домом, создания и ведения реестра собственников многоквартирного дома, начисления и расчета платы за коммунальные услуги и услуги по обслуживанию многоквартирного дома, выполнению текущего ремонта,

привлечения расчетно-кассовых центров, иных третьих лиц для оказания услуг Управляющей компании, части обеспечения функций управления многоквартирным домом, работе с должниками, исполнения иных прав и обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, а также осуществления информационных рассылок по вопросам, связанным с многоквартирным домом, его обслуживанием и управлением, по вопросам мероприятий, проводимых Управляющей компанией и иных инициатив, адресованных Собственникам многоквартирного дома, на адрес электронной почты, номера телефонов, отправки оповещений на систему домофонии, почтовых отправлений, Собственник дает согласие Управляющей компании, в лице её представителей и работников, на обработку его персональных данных, а именно: фамилия, имя, отчество; дата и место рождения; номер телефона и адрес электронной почты; паспортные данные; адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания; количество проживающих и зарегистрированных в квартире, расположенной в многоквартирном доме под управлением Управляющей компании; размер начисленных жилищно-коммунальных услуг по квартире; правоустанавливающие документы на помещения (акт приема –передачи, выписка из ЕГРН), расположенные в многоквартирном доме под управлением Управляющей компании; технические паспорта на помещения, принадлежащие на праве собственности, расположенные в многоквартирном доме под управлением Управляющей компании; фамилия, имя, отчество на несовершеннолетнего ребенка, зарегистрированного в квартире, расположенной в многоквартирном доме под управлением Управляющей компании; свидетельство о рождении и паспортные данные на несовершеннолетнего ребенка, зарегистрированного в квартире, расположенной в многоквартирном доме под управлением Управляющей компании; дата и место рождения несовершеннолетнего ребенка, зарегистрированного в квартире, расположенной в многоквартирном доме под управлением Управляющей компании.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 10.1. Любые приложения, изменения и дополнения к Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют юридической силы.
- 10.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб.
- 10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.
- 10.4. Во всем остальном, что не урегулировано условиями настоящего Договора, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ»

Юридический адрес: 196210, г. Санкт-Петербург, ул. Стартовая, д.8, литер А, офис 305, каб. 4

ИНН 7810977608, КПП 781001001
ОГРН 1147847291020
р/с 40702810990550001012 в ДО «Центральный» ПАО «Банк «Санкт-Петербург» к/с 30101810900000000790, БИК 044030790

Генеральный директор №1

Собственник:

(ФИО)

Паспорт:

_____ (Серия, номер, кем выдан, дата выдачи)

Адрес регистрации:

Адрес проживания:

Телефон для связи:

+7 (____) _____

+7 (812) _____

E-mail:

_____@_____

_____/_____/_____
(Подпись)

(Дата и номер документа, подтверждающего полномочия представителя)

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр., дом 12, корпус 1, строение 1**

Адрес дома: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр., дом 12, корпус 1, строение 1

Год постройки: 2018 год. Серия, тип - индивидуальный.

Количество зданий: 1. Количество этажей: 14

К общему имуществу многоквартирного дома, обслуживаемому Управляющей компанией, относятся:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные и межэтажные лестничные площадки, коридоры, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме:
- количество лестниц: 38 шт.;
 - уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) и других помещений общего пользования: 9504,10 кв. м.;
- б) крыши и фасады строений многоквартирного дома:
- крыша мягкая рулонная;
- в) ограждающие несущие конструкции строений многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции строения, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- фундамент (материал): железобетон;
 - стены (материал): железобетон;
 - перекрытия (материал): железобетон;
- г) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, отопления и канализации, общеобменной вентиляции в границах, установленных в соответствии с Приложением №2 и Приложением №2.1, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого резьбового соединения, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды и тепловой энергии, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
- д) внутридомовая система электроснабжения и освещения, в границах, установленных в соответствии с Приложением № 2 и Приложением №2.1, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, осветительных установок помещений общего пользования, светильников, инженерных соединений, а также другого электротехнического оборудования, расположенного на этих сетях;
- е) иные системы и оборудование, обслуживающие или предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, автостоянки: индивидуальные тепловые пункты (6 шт.), повысительные насосные станции холодного водоснабжения, насосная станция пожаротушения жилой части, насосная станция пожаротушения автостоянки, переговорно-замочные устройства, система контроля доступа в дом, система контроля доступа паркинга (лифты, ворота), система диспетчеризации оборудования (объединенные диспетчерские системы), лифты (14 шт.), система автоматической противопожарной защиты жилой и нежилой части дома, система автоматической противопожарной защиты паркинга, система вентиляции нежилой части дома, система автоматической противопожарной защиты паркинга, система вентиляции паркинга (приточная, вытяжная), система контроля загазованности, система видеонаблюдения, коллективные и индивидуальные приборы учета холодной воды, электрической энергии, тепловой энергии и прочее;
- ж) земельный участок МКД;
- з) ворота, расположенные на прилегающем земельном участке. .

Сведения о помещениях в многоквартирном доме, не являющихся общим имуществом:

Количество жилых помещений: 627 шт.

Площадь жилых помещений: 39482,0 кв.м.

Количество нежилых помещений: 100 шт.

Площадь нежилых помещений: 10282,2 кв.м.

Встроенная подземная автостоянка: 1 шт.

Площадь встроенной подземной автостоянки: 5942,7 кв.м.

Общая площадь дома: 66855,1 кв.м.

**АКТ эксплуатационной ответственности
в отношении инженерных систем, касающихся жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном
по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр., дом 12, корпус 1, строение 1**

Граница ответственности по электроснабжению:

С одной стороны:

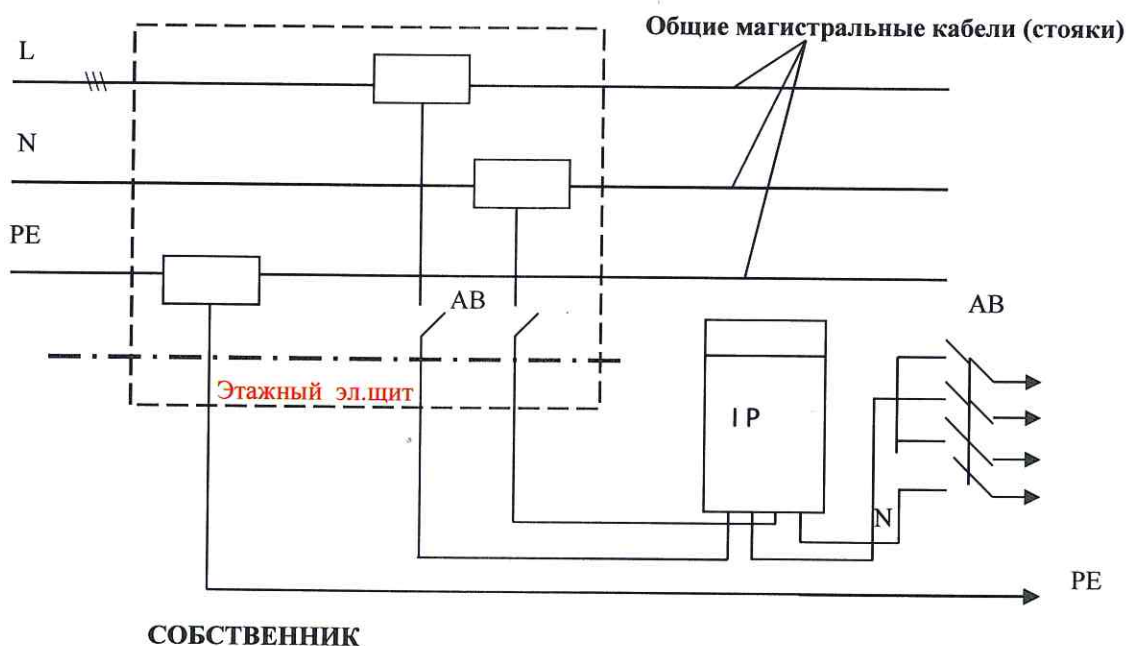
Являются точки подключения фазных (L) и нулевого (N) проводов к отходящим контактам автоматического выключателя нагрузки в этажном электрическом щите и точка подключения заземляющего (PE) провода к клеммнику заземляющих проводов в этажном щите.

Отходящие от точек подключения в Квартиру кабельные линии, электрооборудование и электрическая разводка внутри Квартиры обслуживается Собственником.

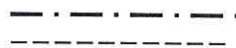
С другой стороны:

Кабели электроснабжения 0,4кВ, Оборудование ГРЩ, силовых шкафов общедомового имущества, стояковую разводку, линии освещения, световые приборы как внутреннего, так и наружного освещения, этажные электрощиты. обслуживает Управляющая компания.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

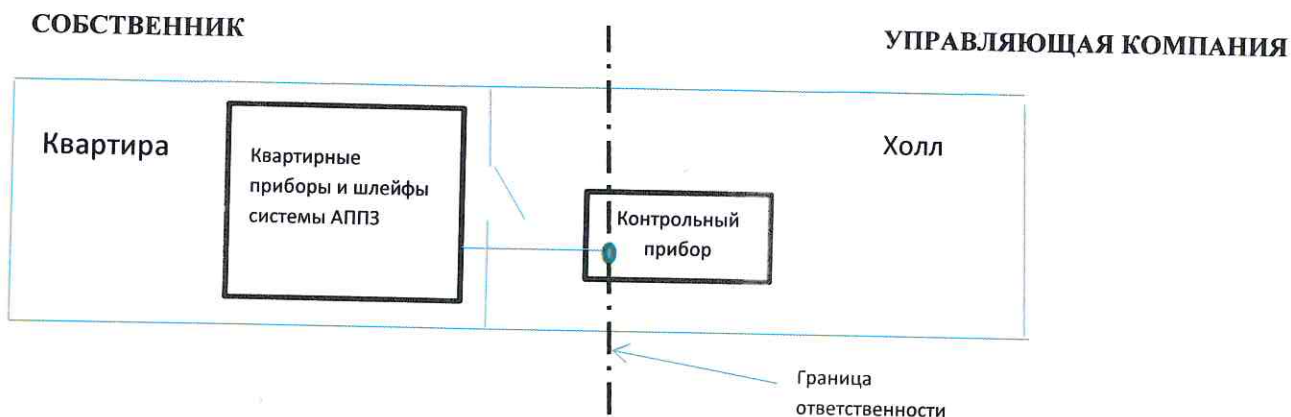


Граница эксплуатационной ответственности
Граница этажного электрического щита
IP – квартирный прибор учета электроэнергии
AB – автоматический выключатель



Граница ответственности по системе АППЗ:

Точка подключения контрольного прибора Квартиры в этажном щите. Общедомовую систему АППЗ обслуживает Управляющая компания, остальное - Собственник.



Граница ответственности по системе отопления:

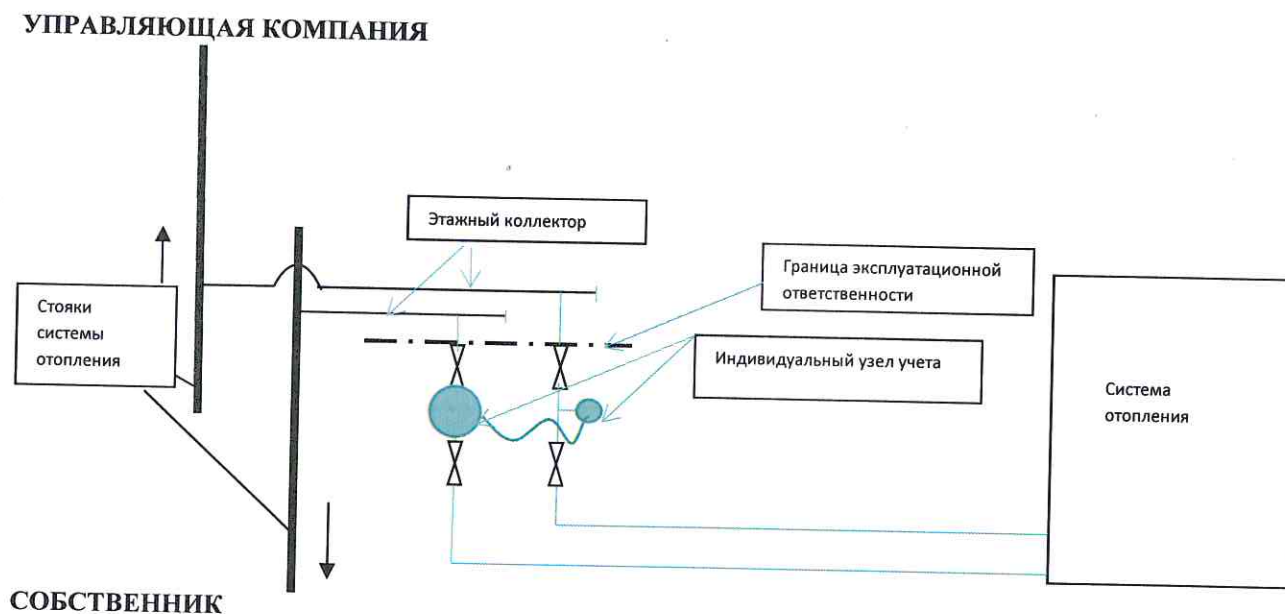
С одной стороны:

Являются точки соединения запорной арматуры с подводящим и отводящим штуцерами этажного коллектора, идущими к помещению собственника.

Подводящие и отводящие трубы к радиаторам отопления, запорную арматуру и сами приборы отопления Квартиры, Квартирный прибор учета тепловой энергии обслуживает Собственник.

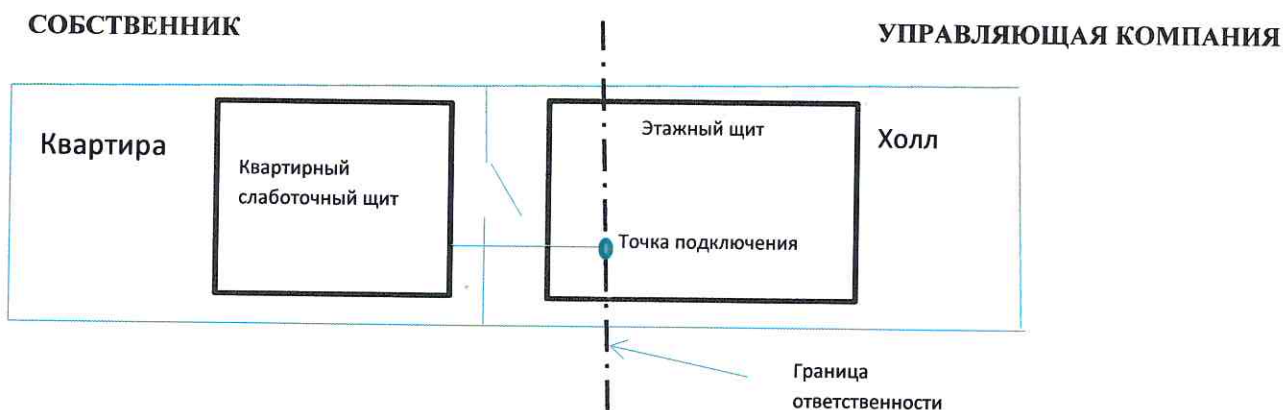
С другой стороны:

Магистральные трубопроводы, оборудование ИТП, транзитные стояки отопления, этажные коллекторы до границы ответственности обслуживает Управляющая компания.



Граница ответственности по слаботочным системам (Интернет, домофон, телевидение):

Точка подключения Квартиры в этажном щите. Общедомовую систему обслуживает Управляющая компания, остальное - Собственник.



Граница ответственности по канализации:

С одной стороны:

Является точка присоединения отводящей трубы канализации Квартиры к тройнику транзитного стояка домового водоотведения.

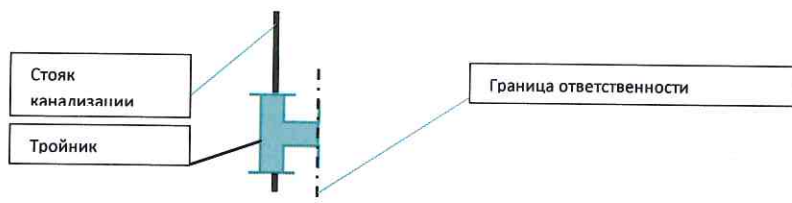
Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри Квартиры обслуживает Собственник.

С другой стороны:

Магистральные канализационные трубопроводы, тройники транзитных канализационных стояков и сами стояки до границы эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности между водоснабжающей организацией и Управляющей компанией по канализированию, обслуживает Управляющая компания.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

СОБСТВЕННИК



Граница ответственности по холодному и горячему водоснабжению:

С одной стороны:

Является точка первого соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая компания. Всю водопроводную разводку внутри Квартиры обслуживает Собственник.

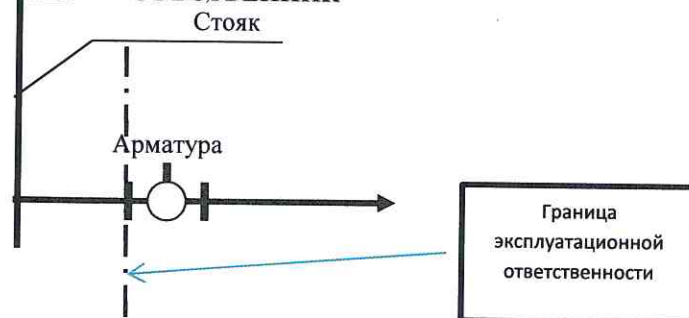
С другой стороны:

По ХВС граница эксплуатационной и балансовой ответственности между водоснабжающей организацией и Управляющей компанией по договору водоснабжения.

По ГВС граница эксплуатационной и балансовой ответственности между водоснабжающей организацией и Управляющей компанией по договору водоснабжения.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

СОБСТВЕННИК



Граница ответственности по системе вентиляции:

Границей эксплуатационной ответственности являются внутренняя поверхность стен в кухне и санузе в местах вывода вентиляции в квартиру.

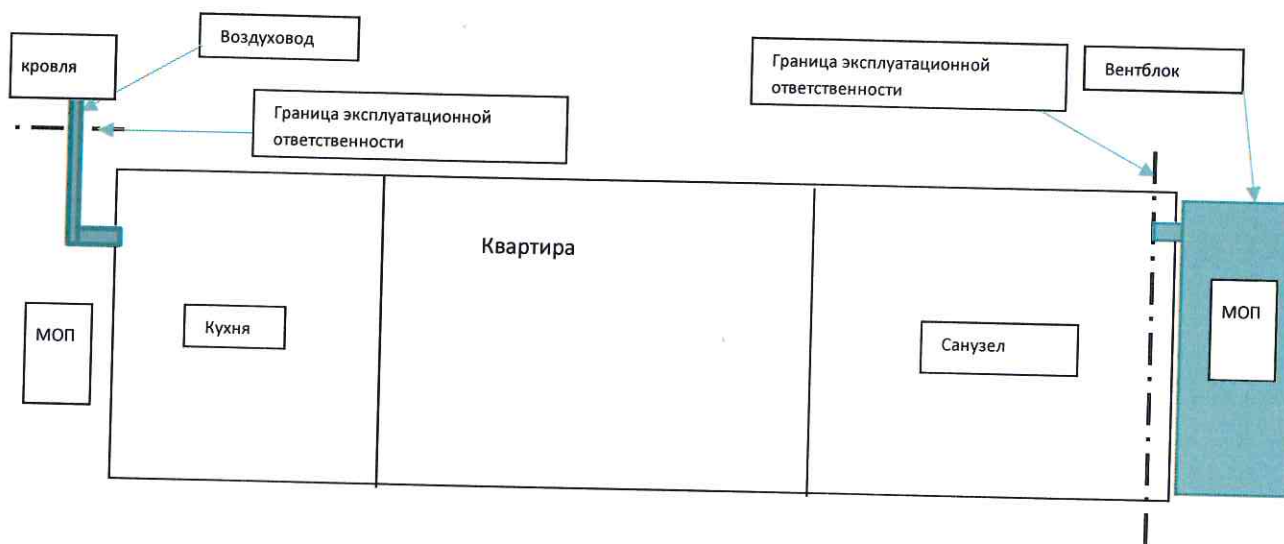
С одной стороны:

Все вентиляционное оборудование в границах квартиры обслуживает Собственник.

С другой стороны:

Оборудование и коммуникации по другую сторону от стены, разделяющей Квартиру и МОП, общие магистральные коммуникации обслуживает Управляющая компания.

Граница эксплуатационной ответственности



**АКТ эксплуатационной ответственности
в отношении инженерных систем, касающихся нежилых помещений в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр., дом 12, корпус 1, строение 1**

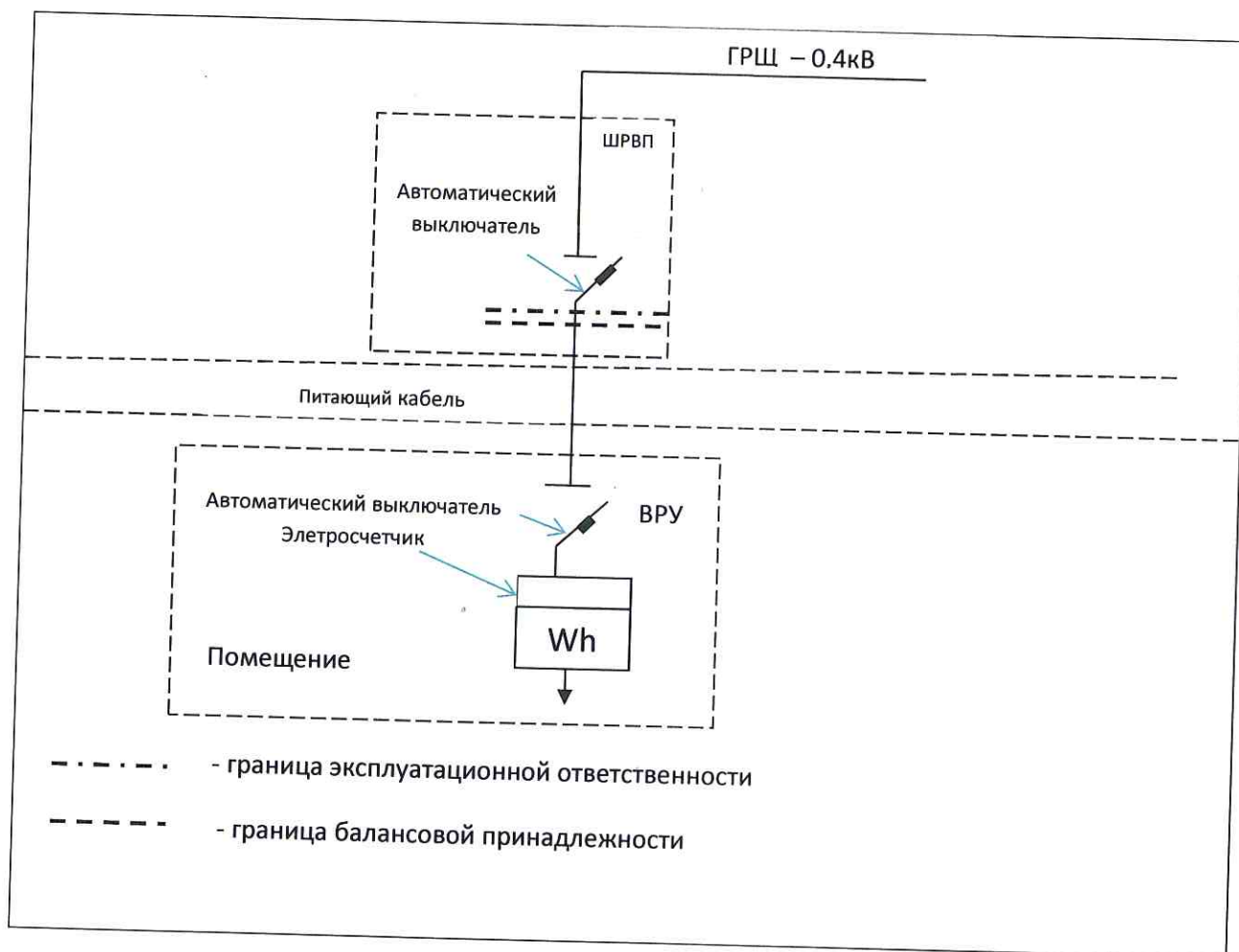
1. Граница ответственности по системе энергоснабжения:

С одной стороны:

Являются точки подключения фазных (L) проводов к коммутационной аппаратуре в электрощите ГШРВП в электрощитовой (нижние клеммы автоматического выключателя) и точки крепления заземляющего (РЕ) и нулевого (N) проводов к соответствующим клеммникам ГШРВП. Питающий кабель 0,4кВ, отходящие от точек подключения провода, электрооборудование и электрическая разводка внутри помещения (автоматы, электрощиты, розетки, выключатели и пр.) обслуживается Собственником.

С другой стороны:

Кабели электроснабжения 0,4кВ, Оборудование ГШРВП, силовых шкафов общедомового имущества, стояковую разводку, линии освещения, световые приборы как внутреннего, так и наружного освещения обслуживает Управляющая компания.



Особые условия:

1. Управляющая компания и Собственник обязуются эксплуатировать находящиеся в их ведении оборудование в соответствии с «Правилами технической эксплуатации электрических станций и сетей РФ», ПТЭЭП и «Правилами по охране труда при эксплуатации электроустановок 2013г.», «Правилами пользования электрической и тепловой энергией», руководящими указаниями Ростехнадзора.
2. В случае внезапного исчезновения напряжения на оборудовании Собственника, последний обязан считать свое оборудование под напряжением, так как напряжение может быть подано без предупреждения.
3. За отказы и аварии на оборудовании, находящемся на балансе Собственника, а также за повреждение оборудования Управляющей компании, вызванное неправильными действиями персонала Собственника или повреждения оборудования Собственника, ответственность несет Собственник и учитывает эти случаи.
4. Для проведения плановых работ по ремонту оборудования Управляющей компании и работ по подключению новых потребителей Управляющая компания за 3 дня предупреждает Собственника о предстоящем отключении для согласования с ним точной даты (дня и часа) перерыва в энергоснабжении. Если в пятидневный срок после получения предупреждения Собственник не согласует время перерыва в электроснабжении, Управляющая компания

вправе самостоятельно установить время без дополнительного предупреждения Собственника. Для производства плановых работ по ремонту оборудования Управляющей компании, Собственник предоставляет возможность отключить свое оборудование 2 раза в год в дневное время рабочего дня, продолжительностью 8 часов каждое отключение.

5. В аварийных случаях отключение Собственника производится без предупреждения.

6. Для производства плановых работ и испытаний на оборудовании Собственника, Управляющая компания выполняет отключения по предварительно поданной за 3 суток заявке Собственника.

7. Для ведения оперативных переговоров Собственник ежегодно составляет списки оперативных лиц с указанием фамилии, имени, отчества, должности, квалификационной группы по ТБ, места их нахождения и номеров телефонов. Списки подписываются руководителем Собственника и передаются Управляющей компании.

2. Граница ответственности по системе холодного водоснабжения:

С одной стороны:

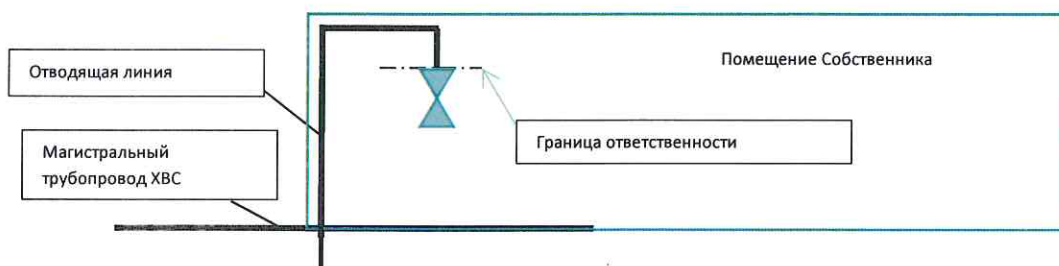
Является точка присоединения расположенной в помещении Собственника запорной арматуры к отводящей линии магистрали водоснабжения. Магистральный водопровод, отводящую линию обслуживает Управляющая компания. Первое расположенное от магистрали соединение и всю водопроводную разводку внутри помещения обслуживает Собственник.

С другой стороны:

По ХВС граница эксплуатационной и балансовой ответственности между водоснабжающей организацией и Управляющей компанией по договору водоснабжения.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

СОБСТВЕННИК



3. Граница ответственности по системе водоотведения:

С одной стороны:

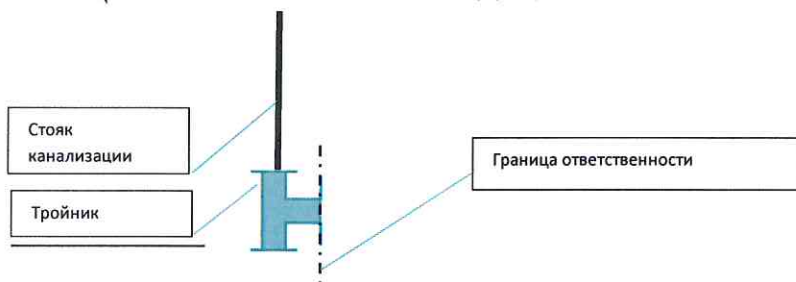
Является точка присоединения отводящей трубы канализации нежилого помещения к тройнику магистрали домового водоотведения. Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри помещения обслуживает Собственник.

С другой стороны:

Граница эксплуатационной и балансовой ответственности между водоснабжающей организацией и Управляющей компанией по канализированию. Магистральные канализационные трубопроводы, тройники канализационных магистралей обслуживает Управляющая компания.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

СОБСТВЕННИК



4. Граница ответственности по системе отопления:

С одной стороны:

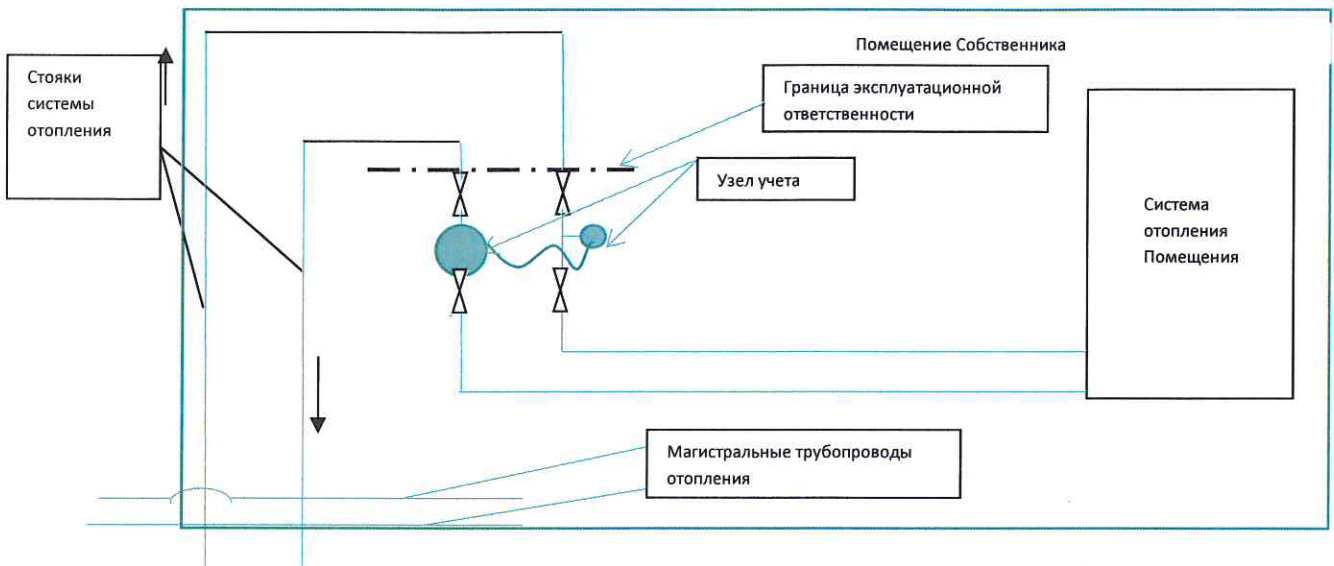
Являются точки соединения запорной арматуры с подводящим и отводящим штуцерами стояков отопления, идущим к помещению Собственника.

Подводящие и отводящие трубы к радиаторам отопления, запорную арматуру и сами приборы отопления, индивидуальный прибор учета тепловой энергии помещения обслуживает Собственник.

С другой стороны:

Граница эксплуатационной и балансовой ответственности между эксплуатирующей ИТП организацией и

Управляющей компанией по договору эксплуатации. Оборудование ИТП, коллекторы отопления, запорная арматура до границы ответственности обслуживает Управляющая компания.



4. Граница ответственности по системе вентиляции:

С одной стороны:

Являются точки соединения огнезадерживающего клапана с подводимым воздуховодом, идущим к помещению Собственника.

С другой стороны:

Воздуховод вытяжной вентиляции, проходящий от кровли до границы ответственности обслуживает Управляющая компания.



Граница ответственности по системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ):

Точка присоединения подводщего кабеля Помещения к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Управляющая компания, остальное – Собственник.

Граница ответственности по системе радиовещания:

Точка присоединения подводщего кабеля Помещения к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Управляющая компания, остальное – Собственник.

Граница ответственности по системе АППЗ:

Система АППЗ Помещений является автономной и обслуживается Собственником самостоятельно или Управляющей компании по отдельному договору.

**Перечень выполнения работ и услуг
по содержанию, текущему ремонту общего имущества дома и управлению**

Содержание общего имущества в многоквартирном доме

1. Базовое содержание общего имущества

Базовое содержание общего имущества включает работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующими Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, за исключением работ и услуг в отношении отдельно поименованных в настоящем приложении систем.

В рамках технического обслуживания проводятся общие (осмотр оборудования в целом), а также частичные (осмотр отдельных элементов) осмотры в установленные действующим законодательством сроки. Частичный осмотр горячего и холодного водопровода, системы центрального отопления на предмет целостности и герметичности соединений, подтягивание креплений трубопроводов, запорной арматуры и оборудования осуществляется ежедневно. Частичный осмотр электротехнического оборудования, относящегося к общему имуществу, осуществляется ежеквартально.

Работы, выполняемые по результатам технических осмотров:

- устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, канализации и центрального отопления (уплотнение сгонов, устранение засоров и течей, подтяжка креплений трубопроводов, лотков, восстановление маркировки стояков и запорной арматуры, замена запорной и регулирующей арматуры, удаление ржавчины и коррозии на трубах и соединениях, мелкий ремонт теплоизоляции, осмотр и очистка грязевиков, воздухообросных кранов и автоматических воздухоотводчиков) с использованием материалов Заказчика;
- устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп в помещениях общего пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки в местах общего пользования, обтяжка контактов и сборок в силовых щитах, этажных щитах и ГРЩ, замена коммутационной аппаратуры на сетях общего пользования).

Работы, выполняемые при подготовке жилого дома к эксплуатации в весенне-летний период:

- проверка работоспособности на пролив ливневых воронок на кровле;
- расконсервирование и ремонт поливочной системы;
- консервация системы центрального отопления.

Работы, выполняемые при подготовке жилого дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- утепление трубопроводов подвальных помещений;
- промывка и опрессовка системы центрального отопления.

Работы, выполняемые по результатам частичных осмотров:

- уплотнение сгонов;
- ревизия внутренней канализации общего назначения;
- ревизия креплений трубопроводов, лотков и лежаков;
- мелкий ремонт теплоизоляции;
- смена перегоревших электроламп на МОП;
- устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

В рамках технического обслуживания общих строительных конструкций проводятся осмотры следующего имущества:

- фундаменты и стены подвалов, стены (стены, отделка фасадов, козырьки), перекрытия, полы, перегородки, технические помещения, места общего пользования (МОП), крыши, водоотводящие устройства, окна, двери, лестницы, аварийные выходы, калитки.

Проводятся специальные мероприятия по контролю состояния металлических закладных деталей, защите конструкций и трубопроводов от коррозий.

Работы, выполняемые в отношении фундамента:

- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам;
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.

Работы, выполняемые в подвалах:

- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и устранение причин его нарушения;
- проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
- контроль состояния дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.

Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:

- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков;
- выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий:

- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выгибов, трещин и колебаний;
- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры;
- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры;
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши:

- проверка кровли на отсутствие протечек;
- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;
- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крышу, осадочных и температурных швов;
- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;
- проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на кровле;
- контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек (при наличии);
- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
- проверка и при необходимости очистка элементов кровли от скопления снега и наледи;
- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными красками и составами;
- проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:

- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях;
- проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада:

- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности водостоков;
- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);
- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы;
- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:

- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки:

- проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

- проверка состояния основания, поверхностного слоя.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

При выявлении нарушений - детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций. Устранение неисправностей, восстановление и ремонт проводятся в рамках текущего ремонта общего имущества.

2. Аварийное обслуживание

Аварийное обслуживание - круглосуточная и своевременная локализация аварий во внутридомовых инженерных сетях. Восстановление функционирования внутридомового оборудования и сетей производится исходя из требований правил предоставления коммунальных услуг.

Ликвидация аварийной ситуации:

- ликвидация аварийной ситуации, произошедшей в границах эксплуатационной ответственности Управляющей компании в связи с ненадлежащим исполнением настоящего договора Управляющей компанией, осуществляется Управляющей компанией в рамках аварийного обслуживания;

- в иных случаях, а также в случае возникновения аварийной ситуации на оборудовании, находящемся за границами эксплуатационной ответственности Управляющей компании, стоимость ликвидации аварийной ситуации не входит в стоимость аварийного обслуживания и оплачивается дополнительно владельцем оборудования. Восстановление работоспособности системы в границах эксплуатационной ответственности Собственника осуществляется по дополнительному соглашению в дневное рабочее время.

3. Обслуживание приборов/узлов учета

Эксплуатация приборов учета электрической и тепловой энергии, холодной и горячей воды:

- контроль технического состояния работоспособности оборудования;
- работы по снятию для направления в поверку и замене неисправного, либо не прошедшего поверку прибора учета;
- проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации;
- текущий ремонт: замена прокладок, батареек, замена крепежа, антенн, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счетчиков и др.

4. Обслуживание иных инженерных и технических систем

Техническое обслуживание объединенных диспетчерских систем (ОДС):

- поддержание в работоспособном состоянии системы;
- контроль наличия сигналов;
- проведение инструктажа диспетчерского персонала;
- устранение неисправностей по заявкам диспетчеров за исключением случая повреждения в результате хищений, пожара, аварий, происшедших не по вине собственников/владельцев помещений, иных лиц.

Техническое обслуживание системы пожарной сигнализации, действующей на жилые и нежилые помещения, а также пожарной сигнализации автостоянки:

- выполнение необходимых операций для поддержания работоспособного состояния системы в соответствии с требованиями правил пожарной безопасности в Российской Федерации, в т.ч. осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

Техническое обслуживание индивидуальных тепловых пунктов, общих узлов учета тепловой энергии:

- настройка и корректировка режимов системы автоматического регулирования, (электронного контроллера, щита электроуправления регулирующими клапанами, датчиков температуры и давления, а также регуляторов прямого действия), теплотехнического и насосного оборудования, с целью оптимизации режимов теплопотребления здания, в зависимости от температуры наружного воздуха;
- подготовка к отопительному периоду оборудования ИТП – один раз в год;
- проведение внешнего осмотра, гидравлических испытаний, запорной арматуры узлов ввода тепловой сети, а также подающего и обратного коллекторов системы отопления и ГВС. Проверка и настройка предохранительных клапанов, на требуемое значение по давлению срабатывания – один раз в год;
- демонтаж приборов КИП, для проведения очередной метрологической поверки с последующим монтажом на место установки – один раз в год;
- проведение профилактических мероприятий, по подготовке к работе комплекта приборов УУТЭ в межотопительный период в соответствии с инструкциями по эксплуатации – один раз в год;
- контроль сроков действия межповерочного интервала комплекта приборов УУТЭ – один раз в месяц;
- демонтаж приборов УУТЭ для проведения очередной метрологической поверки, с последующим монтажом по месту установки и пусконаладочными работами;
- при обнаружении неисправности или отказа оборудования ИТП, УУТЭ, осуществление всех необходимых мер для восстановления их работоспособности на месте, либо демонтаж их для ремонта на заводе изготовителе или в организации имеющей право и лицензию на проведение ремонта данного типа оборудования;
- сопровождение в период ремонта, производство монтажа на место установки и электромонтажа, с запуском в работу;
- ревизия, ремонт запорно-регулирующей арматуры;
- промывка первичного и вторичного контуров пластинчатых теплообменников, в соответствии с регламентом работ и инструкциями по эксплуатации;
- считывание регистрируемых параметров с тепловычислителей, формирование отчетов о теплопотреблении, по установленной форме;
- производство корректировок отчетных форм базы данных УУТЭ и модернизацию алгоритмов вычислений в соответствии с новыми нормативными документами;
- внешний осмотр составных частей системы автоматического регулирования: электрической части щита управления исполнительных устройств, насосов, приемно-контрольных приборов, на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, осмотр прочности креплений, наличия пломб на приборах;
- контроль давления в системах отопления и горячего водоснабжения, расхода теплоносителя на подпитку системы отопления, рабочего положения запорной арматуры и исполнительных механизмов;
- контроль рабочего положения выключателей и переключателей, световой индикации электрооборудования;
- контроль основного и резервного источников питания и автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно;
- проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах регулирования;
- проведение анализа работоспособности оборудования, входящего в состав ИТП, УУТЭ, а при необходимости

- выдача рекомендаций по оптимизации режимов теплопотребления;
- корректировка режимов работы системы автоматического регулирования на основе принятого решения с целью оптимизации режимов теплопотребления здания, в зависимости от температуры наружного воздуха;
- обслуживание электрооборудования;
- ведение технической документации.

Техническое обслуживание системы видеонаблюдения жилой и нежилой части Дома, автостоянки:

- проведение комплексных профилактических мероприятий один раз в месяц (проверка состояния регистратора блоков резервного питания;
- текущий осмотр и проверка один раз в неделю;
- техническое диагностирование неисправности;
- ремонт оборудования;
- прием заявок от Собственника круглосуточно;
- оперативный выезд специалиста по заявке.

Техническое обслуживание переговорно-замочного устройства (ПЗУ):

- прием заявок от владельцев помещений круглосуточно;
- оперативный выезд специалиста по заявке;
- техническое диагностирование неисправности;
- ремонт оборудования;
- текущий осмотр и проверка по согласованному графику.

1. В стоимость обслуживания не входят работы по устранению неисправностей, возникших в случае механических, химических, электромеханических или электрических повреждений и хищений;
2. Обслуживанию не подлежит оборудование, дополнительно установленное владельцами помещений (дополнительное этажное или оборудование помещения). Может быть произведено по дополнительным соглашениям.

Техническое обслуживание ворот на территории многоквартирного дома, ворот паркинга:

- проведение комплексных профилактических мероприятий один раз в месяц;
 - осмотр состояния оборудования и целостности механизмов.
- Ежеквартально:
- проверка состояния механического привода оборудования, при необходимости чистка, смазка и регулировка;
 - проверка срабатывания датчиков аварийной остановки и сигнализации оборудования;
 - проверка состояния контактов электрических соединений питающего и соединительного кабеля, а также коммутационной и защитной аппаратуры привода оборудования;
 - проверка корректности срабатывания приводов оборудования от брелока дистанционного управления;
 - проверка состояния приводных механизмов движения оборудования, при необходимости чистка, смазка и регулировка.
- По необходимости:
- оперативный выезд специалиста для проверки и диагностика причин неисправностей в работе механизмов и выполнение работ по их устранению.

Техническое обслуживание системы вентиляции нежилых помещений, автостоянки.

- Ежеквартально:
- проверка состояния и натяжения приводных ремней вентиляторов, при необходимости регулировка, замена;
 - проверка шкивов электродвигателя и вентилятора на износ, параллельность друг другу;
 - проверка потребляемого тока электродвигателя вентилятора на соответствие паспортным данным установки;
 - проверка датчиков аварийной остановки и сигнализации;
 - проверка исправности средств индикации (контрольные лампы на щите автоматики);
 - проверка состояния подшипников электродвигателя вентилятора;
 - проверка состояния контактов электрических соединений питающего и соединительного кабеля, а также коммутационной аппаратуры;
 - проверка элементов автоматизации расположенных в щитах автоматики (автоматические выключатели, контакторы, реле времени, реле, трансформаторы, контроллеры – внешний осмотр, проверка корректности регулирования);
 - замена воздушных фильтров при срабатывании соответствующей сигнализации;
 - проверка наличия дисбаланса межфазового напряжения;
- Ежегодно:
- проверка уплотнительных лент и крепежных изделий корпуса вентиляционного агрегата;
 - очистка корпуса вентиляционного агрегата;
 - проверка плотности закрытия входных заслонок, при необходимости очистка механизмов, регулировка;
 - проверка степени загрязнения оребрения жидкостного теплообменника при необходимости очистка;
 - проверка работы реле защиты от обмерзания теплообменника в начале зимнего периода (при наружной температуре воздуха +2 ч +5оС закрытие подачи горячей воды);
 - проверка состояния рабочего колеса вентилятора (при необходимости произвести очистку);
 - проверка антивибрационных креплений вентилятора.

Техническое обслуживание системы контроля загазованности автостоянки:

- контроль технических параметров системы;
- устранение неполадок по результатам технических осмотров.

Обслуживание лифтов:

- техническое обслуживание лифтов в соответствии с действующими Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов, инструкциями заводов-изготовителей, в т.ч. обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной

лифта;

- аварийное обслуживание лифтового оборудования;

- ежегодное техническое диагностирование лифтов, в т.ч. обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

5. Санитарное содержание мест общего пользования

Уборка лестничных клеток, иных мест общего пользования.

Виды работ	Периодичность
Мытье пола кабины лифта	6 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	по необходимости
Мытье входных групп, колясочных, лифтовых холлов нижних этажей, лестничных площадок и маршей нижних этажей	6 раз в неделю
Мытье этажных и лифтовых холлов, лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю
Мытье входных и межэтажных дверей	1 раз в неделю
Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	1 раз в неделю
Пылеудаление со стен	1 раз в полгода
Мытье окон МОП	2 раза в год
Уборка ГРЩ	1 раз в квартал
Уборка ИТП	1 раз в квартал
Уборка технических помещений дома, паркинга	1 раз в квартал
Уборка и мытье крылец	по необходимости

Санитарное содержание придомовой территории.

Вид уборочных работ	Периодичность
Холодный период	
Ручное подметание/сдвигание свежесвыпавшего снега	3 раза в сутки в дни снегопада
Посыпка территории песком или смесью песка	1 раз в сутки во время гололеда
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада
Уборка контейнерных площадок, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	6 раз в неделю
Очистка территорий от наледи и льда	6 раз в неделю
Очистка урн	6 раз в неделю
Протирка указателей улиц и номеров	2 раза в сезон
Теплый период	
Подметание территории в дни без осадков/в дни с осадками, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	6 раз в неделю
Поливка территории (тротуаров)	по необходимости
Уборка газонов, очистка урн	6 раз в неделю
Выкашивание газонов и уборка скошенной травы	3 раза в сезон
Очистка газонов от опавшей листвы, веток	2 раза за сезон
Уборка контейнерных площадок	6 раз в неделю
Протирка указателей улиц и номеров	5 раз в сезон
Помывка урн в теплый сезон	4 раза в сезон
Прочистка ливневой канализации	по необходимости

Очистка кровли от наледи.

Очистка кровли от наледи	с 01.11. по 31.03. по мере необходимости
--------------------------	--

Вывоз бытового мусора.

Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов – по мере накопления:

Летом – ежедневно, зимой – не реже одного раза в три дня.

Уборка паркинга и лифтовых холлов паркинга.

Вид уборочных работ	Периодичность
Влажное подметание, мытье	3 раза в неделю

6. Поставка коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества

Холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроэнергия, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

7. Иные услуги по содержанию общего имущества

Служба «Диспетчер -администратор»:

- обеспечивается наличием в доме 1-го поста диспетчера круглосуточно и 1-го поста администратора ежедневно с 9.00 до

21.00час.;

- контроль прохода работников строительных бригад согласно списку, предоставленному в управляющую компанию сформированному на основании заявлений владельцев/собственников помещений, правообладателей помещений;
- контроль прохода гостей, служб доставки, по согласованию с владельцем/собственником помещения, с регистрацией в специальном журнале;
- контроль перевозки грузов в лифтах - принятие мер для пресечения попыток нарушения правил эксплуатации лифтов;
- пресечение распространения и расклейки любой рекламной продукции в помещении входной группы посторонними лицами;
- информационная помощь посетителям, в том числе сотрудникам МВД, МЧС, подрядных организаций, врачам в случае их прибытия на объект, по вопросам расположения подъездов, помещений управляющей компании, иных объектов жилищно-коммунального комплекса, возможности проезда на придомовую территорию;
- информирование жителей об отключении энергоресурсов, чрезвычайных ситуациях, сроках проведения общих собраний и т.п. по телефону или внутренней связи;
- прием и обработка заявок от жителей;
- круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской системы;
- осуществление первичного контроля технического состояния объекта;
- координация работы плановых и аварийных бригад;
- центр приема всех заявок и аварийных сигналов, в том числе по сигналам из технических помещений и лифта и сигналам охранных систем.

Охрана общего имущества:

- охрана общего имущества осуществляется с привлечением соответствующей организации, имеющей разрешение заниматься таким видом деятельности;
- обеспечение круглосуточной охраны общего имущества объекта от преступных и иных незаконных посягательств на него осуществляется силами 4-х постов охраны в доме;
- контроль доступа на дворовую территорию посетителей и автотранспортных средств, согласно списку, предоставленному в управляющую компанию и сформированному на основании заявлений владельцев/собственников помещений, правообладателей помещений, а также служб доставки и т.п.;
- обеспечение сопровождения сотрудников МВД, МЧС, подрядных организаций, врачей в случае их прибытия на необходимый этаж с последующей записью в журнале;
- систематический обход и контроль территории и общего имущества;
- наблюдение по мониторам видеонаблюдения за обстановкой на территории дома и в доме;
- реагирование на соответствующие сигналы систем, выведенных на пост охраны на доме (система контроля доступа, система пожаротушения и оповещения, системы охранной сигнализации нежилых помещений и т.п.);
- в установленном законом порядке содействие в поддержании общественного порядка на территории дома;
- пресечение распространения и расклейки любой рекламной продукции на фасаде, входных дверях и внутренних помещениях подъездов посторонними лицами;
- в автостоянке дополнительно осуществляется контроль с помощью системы видеонаблюдения.

Озеленение территории, газонов, содержание цветников, зеленых насаждений:

- обеспечение озеленения газонов, замена отцветшего газона;
- перекопка почвы, посадка и посев цветочных растений и зеленых насаждений, прополка цветников с рыхлением почвы, полив цветников и зеленых насаждений; очистка цветников от отцветших стеблей цветочных растений, вывоз зеленой массы с погрузкой вручную.

8. Текущий ремонт

Текущий ремонт общего имущества (плановый и непредвиденный) – ремонт, выполняемый в плановом порядке в целях предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов). К текущему ремонту относятся также работы по устранению мелких повреждений и неисправностей общего имущества, возникающих в процессе эксплуатации.

9. Управление

- организация обеспечения содержания в надлежащем состоянии общего имущества дома и придомовой территории, предоставления коммунальных услуг и оплаты за содержание общего имущества и коммунальных услуг;
- организация осуществления содержания, сохранения и приращения общего имущества;
- осуществление контроля над эксплуатацией и бесперебойным функционированием систем, обеспечение надлежащего содержания общего имущества;
- заключение в интересах собственников/владельцев помещений договоров с поставщиками коммунальных услуг, а при необходимости – договоров со специализированными организациями на выполнение работ (оказание услуг), требующих наличие лицензии или иного специализированного разрешения;
- организация осуществления технического контроля качества предоставляемых услуг поставщиками;
- ведение претензионной работы с поставщиками;
- осуществление действий в рамках судебного и внесудебного истребования с собственников/ владельцев Помещений в доме задолженности по внесению платы за помещение и коммунальные услуги, иных обязательных для владельцев помещений платежей;
- в случае необходимости организация проведения общего собрания собственников помещений;
- управлением персоналом, осуществляющим обслуживание дома;
- взаимодействие по вопросам обслуживания и управления домом с государственными учреждениями и иными

организациями в соответствии действующим законодательством;

- подготовка информирования собственников, размещение объявлений – об изменениях по тарифам, о насущных вопросах эксплуатации и управления;
- подготовка писем и ответов во взаимоотношениях с владельцами помещений;
- организация и ведение бухгалтерского учета и финансовых расчетов;
- ведение финансовых расчетов с контрагентами;
- расчет суммы оплаты, которую необходимо произвести владельцам помещений (жилых, нежилых помещений) за помещение и коммунальные услуги с момента получения ими помещений по актам приема-передачи, изготовление квитанций, доставка квитанций на дом до почтовых ящиков для владельцев жилых помещений, иных мест, предназначенных для получения квитанций, для владельцев нежилых помещений.

10. Коммунальные услуги

Предоставление следующих видов коммунальных ресурсов:

- холодное водоснабжение помещений Собственника;
- горячее водоснабжение помещений Собственника;
- отопление (тепловая энергия) помещений Собственника и мест общего пользования;
- электроэнергия на освещение мест общего пользования и оборудования.
- обращение с твердыми коммунальными отходами (Обязанность по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами наступает при наличии заключенного соглашения между органом исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами и утвержденного единого тарифа на услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории соответствующего субъекта Российской Федерации, но не позднее 1 января 2019 года.).

ТАРИФЫ И ЦЕНЫ НА РАБОТЫ И УСЛУГИ

№ п/п	Услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр., дом 12, корпус 1, строение 1	Единицы измерения	Жилые помещения	Автостоянка	Встроенные нежилые помещения
1	Содержание общего имущества	рублей на кв.м.	14,54	14,54	14,54
2	Санитарное содержание мест общего пользования	рублей на кв.м.	9,14	9,14	9,14
3	Вывоз твердых бытовых отходов	рублей на кв.м.	3,34	-	3,34
4	Содержание и ремонт системы автоматической противопожарной защиты	рублей на кв.м.	0,55	0,55	0,55
5	Управление многоквартирным домом	рублей на кв.м.	7,10	7,10	7,10
6	Охрана	рублей на кв.м.	7,92	7,92	7,92
7	Текущий ремонт общего имущества в МКД	рублей на кв.м.	4,00	4,00	4,00
8	Круглосуточная служба «Диспетчер-администратор»	рублей на кв.м.	4,84	4,84	4,84
9	Расходы по содержанию паркинга	рублей на кв.м.	-	13,60	-
10	Содержание и ремонт лифтов	рублей на кв.м.	1,64	1,64	1,64
ИТОГО			53,07	63,33	53,07
11	Коммунальные услуги	Тариф устанавливается на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти. Весь объем коммунальной услуги, представляемый на общедомовые нужды, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, ежемесячно распределяется в полном объеме между владельцами помещений пропорционально размеру общей площади каждого помещения			
12	Прочие услуги				
12.1	Услуги РЦ	рублей на лицевой счет	17,00		
12.2	Радио	Рублей/точка	В соответствии с приказом Оператора проводного вещания и оповещения в Москве и Санкт-Петербурга «Ордена трудового красного знамени ФГУП «Российские сети вещания и оповещения»		

Дополнительное соглашение по обслуживанию паркинга

к договору № _____ управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:
г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 12, корпус 2, строение 1
(далее - Договор)

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ»
ИНН 7810977608, КПП 781001001, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 78 № 009145654, зарегистрированное Межрайонной инспекцией ФНС № 15 по Санкт-Петербургу 20 августа 2014 года за основным государственным регистрационным номером 1147847291020, место нахождения: 196210, Санкт-Петербург, ул. Стартовая, д. 8, литер А, офис 305, каб. 4, действующее на основании Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами №78-000260, выданной Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга 30 апреля 2015 года, на бланке 000653, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора №1 _____, действующего на основании Устава, с одной стороны,
и _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», владеющий _____ доли в праве собственности на нежилое помещение(автостоянку) №_____, общей площадью _____, с закрепленным за ним правом пользования машиноместом № [___], по адресу: Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 12, корпус 2, строение 1, (далее - Парковочное место), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее - Соглашение) к Договору о нижеследующем:

1. Предмет Соглашения.

1.1. Управляющая компания на условиях настоящего Соглашения оказывает Собственнику услуги по техническому обслуживанию, организации охраны, уборке и по обеспечению коммунальными услугами помещения паркинга в здании по адресу: Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 12, корпус 2, строение 1, в том числе, Парковочного места Собственника, а Собственник надлежащим образом использует и оплачивает предоставляемые услуги.

1.2. Качество оказываемых Управляющей компанией услуг должно соответствовать правилам и нормам технической эксплуатации нежилого фонда применительно к целевому назначению помещения паркинга и условиям договора.

1.3. Для исполнения своих обязательств по настоящему договору Управляющая компания вправе привлекать третьих лиц. Применительно к предоставлению коммунальных услуг (таких как теплоснабжение, энергоснабжение, водоснабжение и пр.) Управляющая компания выступает как комиссионер Собственника, вступая в отношения со специализированными предприятиями - поставщиками ресурсов.

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Собственник обязан:

2.1.1. Использовать помещение паркинга, в том числе, принадлежащие ему парковочные места, в соответствии с их целевым назначением (стоянка легкового автомобиля, либо иное аналогичное использование, осуществляемое с соблюдением границ парковочного места и не препятствующее использованию соседних парковочных мест другими собственниками для стоянки легковых автомобилей, в частности, хранение прицепов, мотоциклов, велосипедов, колёс, колясок и пр., либо совокупности указанных предметов, с соблюдением требований и прочих правил, указанных в настоящем Соглашении).

2.1.2. При обнаружении неисправностей в помещении паркинга немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них в Управляющую компанию, как лично, так и по телефонам, указанным на стенде объявлений.

2.1.3. Соблюдать чистоту и порядок в паркинге, не допускать сбрасывания мусора и иных отходов.

2.1.4. Соблюдать правила пожарной безопасности, не хранить в паркинге взрывоопасные и легковоспламеняющиеся предметы, в том числе канистры, баллоны, иные ёмкости с бензином, газом и пр.

2.1.5. Использовать электроэнергию в пределах норм, определенных проектной документацией на помещение паркинга.

2.1.6. Допускать на парковочное место представителей Управляющей компании для устранения неисправностей при авариях, технических осмотрах и в иных случаях, предусмотренных, законодательством Российской Федерации и настоящим Соглашением.

2.1.7. При отъезде из Санкт-Петербурга на срок более одной недели или перемене места жительства, если при этом Собственник оставляет на парковочном месте автомобиль или иное имущество, Собственник обязан уведомить об этом Управляющую компанию и сообщить номер телефона, адрес, по которому Управляющая компания может связаться с представителем (доверенным лицом) Собственника в случае возникновения в помещении паркинга аварии (систем центрального отопления и т.п.). В таких случаях Собственник обязан содействовать Управляющей компании в устранении причин аварии в кратчайшие сроки.

2.1.8. Производить переустройство помещения паркинга только с разрешения межведомственной комиссии при наличии утвержденных проектов, изготовленных в установленном законодательством РФ порядке.

2.1.9. Оплачивать оказанные услуги в соответствии с условиями договора и настоящего Соглашения.

2.1.10. Участвовать в расходах по текущему и капитальному ремонту паркинга, в том числе инженерного оборудования общего пользования, сетей инженерно-технического обеспечения и мест общего пользования.

2.1.11. При продаже доли в праве собственности на помещение паркинга письменно предупредить об этом Управляющую компанию, передать свои права и обязанности по настоящему Соглашению новому собственнику.

2.1.12. Передавать ключ доступа (магнитная карточка) от паркинга лицам, не включенным в перечень лиц, имеющих право на пользование парковочным местом Собственника только при условии письменного предупреждения Управляющей компании.

2.2. Управляющая компания обязана:

2.2.1. Обеспечить в установленном порядке проведение аварийных работ, техническое обслуживание мест общего пользования помещения паркинга, сетей инженерно-технического обеспечения и иного оборудования помещения паркинга, энергоснабжение помещения паркинга, в том числе, посредством заключения договорных отношений с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.

2.2.2. Производить уборку паркинга: мест общего пользования, въезда и выезда помещения паркинга, прилегающей территории. Обеспечить надлежащее санитарное содержание помещения паркинга, тамбуров, лестничных клеток в объёме, предусмотренном Управляющей компанией.

2.2.3. Обеспечить охрану инженерного оборудования и сетей инженерно-технического обеспечения, а также мест общего пользования паркинга.

2.2.4. Проводить текущий и капитальный ремонт помещения паркинга, оборудования паркинга и сетей инженерно-технического обеспечения на основании отдельных Договоров. Устранять повреждения оборудования и сетей инженерно-технического обеспечения, вызванные действиями Собственника, по письменным заявкам Собственника и за его счёт, с составлением акта.

2.2.5. Своевременно производить подготовку помещения паркинга, сетей инженерно-технического обеспечения паркинга к эксплуатации в зимних условиях.

2.2.6. Обеспечить заключение договоров на коммунальное обеспечение помещения паркинга с ресурсоснабжающими организациями и договоров на техническое обслуживание помещения паркинга со сторонними организациями.

2.2.7. Не позднее 5-го числа месяца, следующего за оплачиваемым, передавать Собственнику для оплаты платёжный документ. В случае отсутствия платёжного документа, Собственник должен обратиться в бухгалтерию Управляющей компании для выдачи дубликата платёжного документа.

2.2.8. Управляющая компания вправе приостановить предоставление услуг Собственнику в случае просрочки внесения Собственником оплаты услуг Управляющей компании по настоящему Соглашению на срок более одного месяца или нарушения Собственником требований п. 2.1.8. настоящего Соглашения, в частности, услуг по контролю доступа в паркинг, услуг охраны, услуг по программированию магнитных карт доступа автотранспортных средств в паркинг и т.п., о чём должно быть направлено письменное уведомление. Собственник понимает, что такое приостановление услуг фактически вызывает техническую невозможность въезда транспортных средств Собственника в паркинг. Приостановление оказания услуг производится до погашения Собственником задолженности по настоящему договору. Управляющая компания при этом не вправе ограничивать выезд из паркинга уже находящихся в паркинге на момент приостановления оказания услуг транспортных и иных средств Собственника.

3. Порядок оплаты.

3.1. Собственник ежемесячно оплачивает услуги Управляющей компании, в соответствии с тарифами, установленными и принятыми, в предусмотренном законодателем порядке, раздел 5 Договора, за обслуживание каждого парковочного места Собственника не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым. Ежемесячная сумма оплаты включает расходы Управляющей компании за потребленные Собственником коммунальные услуги, услуги по техническому обслуживанию помещения паркинга, сетей инженерно-технического обеспечения, охране и уборке паркинга, но не включает оплату услуг по текущему и капитальному ремонту оборудования и сетей паркинга.

3.2. Стоимость услуг Управляющей компании подлежит изменению на основании утверждения новых тарифов, принятых в соответствии с требованиями действующего законодательства, на условиях, установленных Договором.

3.3. Собственник вправе вносить оплату услуг Управляющей компании досрочно, авансовыми платежами, за любой период времени, при этом если за период, за который внесён авансовый платёж, стоимость услуг Управляющей компании увеличилась по основаниям, указанным в пункте 3.2 настоящего Соглашения, внесённые средства зачисляются за весь период времени с учётом увеличившейся стоимости услуг, пока они не будут исчерпаны, после чего Собственник обязан внести доплату за тот период, за который был внесён аванс, в сроки, установленные в пункте 3.1 настоящего Соглашения.

4. Ответственность сторон.

4.1. Ответственность Собственника:

4.1.1. В случае причинения вреда общему имуществу помещения паркинга, Собственник возмещает расходы на ремонт или замену утраченного имущества.

4.1.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником п. 2.1.6. и п. 2.1.7. Соглашения, ответственность за прекращение снабжения помещения паркинга водой, электроэнергией, тепловой энергией, вызванное невозможностью своевременного устранения аварии, несёт Собственник.

4.1.3. В случае нарушения Собственниками помещений сроков внесения платежей, подлежащих оплате Управляющей компании, Управляющая компания взывает пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста

календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

4.1.4. Собственник в полном объеме возмещает Управляющей компании убытки, причинные неисполнением или ненадлежащим исполнением Собственником условий Соглашения, в том числе в виде штрафных санкций, начисленных Управляющей компании обслуживающими организациями.

4.2. Ответственность Управляющей компании.

4.2.1. Управляющая компания освобождается от ответственности за нарушение качества предоставляемых услуг, если оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы, в том числе, если полное или частичное исполнение Соглашения было невозможно в результате издания акта органа государственной власти или местного самоуправления.

4.2.2. Управляющая компания не несёт ответственности за сохранность имущества и транспортного средства Собственника. Риски случайного повреждения или порчи транспортного средства несет Собственник.

5. Иные условия.

5.1. Соглашение вступает в действие с момента его подписания и действует 5 (пять) лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Соглашения по окончании срока его действия Соглашение считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

5.2. Соглашение может быть расторгнуто по инициативе Управляющей компании при условии письменного извещения Собственника за два месяца до даты расторжения.

Список транспортных средств, допускаемых к размещению на парковочном месте Собственника:

№ п/п	Марка, модель транспортного средства	Цвет	Регистрационный номер
1.			
2.			
3.			

Список лиц, имеющих право пользования парковочным местом Собственника:

- _____.
- _____.
- _____.

Управляющая компания:

Собственник:

М.П.

