

ДОГОВОР № _____

управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Победы, дом 5, литера А

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, 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 00269, именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице Генерального директора №1 Петрова Олега Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Баранов Владислав Владиславович**, дата рождения: _____, место рождения: _____, пол: _____, паспорт гражданина _____ серия _____ № _____ выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Собственник**», владеющий на праве собственности жилым/нежилым помещением № _____ парковочным местом _____ по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Победы, дом 5, литера А, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – «договор», «настоящий договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол № 1/2015 от «25» мая 2015г., Протокол № 2/2016 от «10» июня 2016г.), 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 (РФ), Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая компания обязуется за плату обеспечить оказание услуг и выполнение работ по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г. Санкт-Петербург, ул. Победы, дом 5, литера А**, а также обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам помещений с момента возникновения права собственности на жилое/нежилое помещение в порядке, установленном действующим законодательством и 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 настоящему 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 настоящему Договору, которое является неотъемлемой его частью.

2.4. Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещения указаны в Приложении № 2 и Приложении №2.1, которые являются неотъемлемой частью Договора.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом, начиная с даты подписания настоящего Договора, и 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 и периодичностью, указанными в Приложении № 3, являющимся неотъемлемой частью Договора, а также предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся его помещениями в этом 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 за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ 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)612-43-14, 8(921)185-58-50**, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей 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. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения 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 Собственника и лиц, пользующихся его помещениями в многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 5 (пяти) рабочих 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, 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) 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 жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.
- 3.1.14. Выдавать Собственнику платежные документы не позднее 05 числа месяца, следующего за оплачиваемым. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предварительное внесение оплаты за содержание и ремонт жилых/нежилых помещений, 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 в парадной многоквартирного дома.
- 3.1.16. По требованию Собственника или лиц, пользующихся его помещениями, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и/или из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
- 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 в день обращения сверку платы за содержание и ремонт жилого/нежилого 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. Отчет представляется устно на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в указанный срок не проводится - в письменном виде. В отчете указываются:
- 3.1.21.1. Размер полученных в течение отчетного года Управляющей компанией от собственников помещений в Многоквартирном доме средств в качестве платы за жилые/нежилые помещения и коммунальные услуги и размер расходов Управляющей компании, связанных с управлением Многоквартирным домом.
- 3.1.21.2. Соответствие фактических перечня, объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанному в Перечне услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.21.3. Количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.21.4. Иные сведения, подлежащие указанию в отчете в соответствии с Приказом Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах».

3.1.22. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся его помещениями 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 жилых/нежилых помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению (в случае обнаружения) в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

3.1.27. В соответствии с п.7. ст.12 261-ФЗ от 23.11.2009 г. «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» разрабатывает 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 доске объявлений.

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 конца 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 последних 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, не использовать для 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 жилых помещениях, для выполнения расчетов платежей за коммунальные услуги.

3.2.9. При необходимости выполнения Управляющей компанией работ по капитальному ремонту общего имущества, Собственник обязан принять соответствующее решение, в порядке, установленном ЖК РФ. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

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

3.2.11. Производить ремонтные работы с соблюдением норм Регламента – Правила проведения отделочных и ремонтных работ, утвержденного 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

3.2.12. По требованию Управляющей компании предоставлять последней копии правоустанавливающих документов, в том числе свидетельства о государственной регистрации права, на занимаемое помещение. Предоставление документов осуществляется в течении 5 (пяти) рабочих дней с момента получения собственником соответствующего запроса.

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 их вине общему имуществу, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое ими помещение работников и представителей исполнителя (в том числе аварийных служб).

4.1.5. В случае непредставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, производить расчет размера оплаты услуг в соответствии с п. 5.3. настоящего Договора.

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.

4.2. Собственник вправе:

4.2.1. Требовать от Управляющей компании выполнения своих обязательств по настоящему 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 жилого/нежилого 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 возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по Договору.

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

4.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Собственники жилого/нежилого 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 жилого/нежилого помещения определяется в соответствии с тарифными ставками, согласно Приложению № 4, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитываются Управляющей компанией начиная с расчетного периода, за который не предоставлены показания прибора учета, плата за коммунальную услугу в течение периода непредставления показаний, но не более 3 месяцев подряд, начисляется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям индивидуального прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного периода объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода). По истечении указанного срока плата за коммунальные услуги исчисляется по нормативам потребления коммунальных услуг. В случае отсутствия данных о среднемесячном объеме потребления плата

начисляется по действующим нормативам.

5.4. Размер платы за работы и услуги, указанные в п.п. 5.2, 5.3. настоящего договора, и обслуживание жилого и нежилого помещения может быть изменен в одностороннем порядке на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти, определяющих тарифы на соответствующие услуги, в связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги на рынке города Санкт-Петербурга, инфляционными процессами, а также в связи с ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ, появлением нового общего имущества. Об изменении тарифов и цен Управляющая компания уведомляет Собственника в порядке, установленном настоящим Договором. Повышение тарифов на основаниях, не связанных с нормативными правовыми актами, не может быть более 15 % в год от стоимости услуг, приведенной в Приложении № 4.

5.5. В случае изменения стоимости услуг по настоящему 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 условиями договора.

5.7. Данные о показаниях приборов учета коммунальных услуг предоставляются Собственником помещения в многоквартирном доме Управляющей компании в срок до **25** числа текущего (расчетного) месяца.

5.8. Управляющая компания ежемесячно не позднее **05** числа месяца, следующего за оплачиваемым, производит расчет сумм, подлежащих ежемесячной оплате Собственником по настоящему Договору, и направляет Собственнику счет-извещение, в котором в том числе указывается перечень и объем услуг (работ), предусмотренных к оплате по настоящему Договору.

5.9. Собственник помещения ежемесячно до **10** числа месяца, следующего за оплачиваемым, вносят плату за содержание и ремонт жилого/нежилого 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 данному Договору, но неизбежно возникающих при исполнении условий настоящего 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** 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 настоящему Договору, в этом случае Собственник обязан самостоятельно обратиться к Управляющей компании за платежным документом, который последним должен быть представлен для оплаты в течении 3 (трех) рабочих дней со дня поступления обращения.

5.12. В случае внесения Собственником суммы, не соответствующей сумме начислений за определённый период времени (за месяц или несколько месяцев), платежи, оплаченные без указания цели платежа, идут на оплату услуг и работ по настоящему Договору соразмерно начислениям по каждому виду работ и услуг и зачисляются сначала на погашение пеней и штрафов, а затем в счет погашения наиболее ранних периодов задолженности.

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 Российской Федерации

5.14. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

5.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.16. Капитальный ремонт производится только за счет средств собственников помещений, имеющих целевое назначение «капитальный ремонт» на основании решения общего собрания собственников помещений в порядке, установленном действующим законодательством.

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 его виновных действий или бездействий в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. В случае нарушения Собственниками жилых/нежилых помещений сроков внесения платежей, установленных разделом 5 настоящего договора, Управляющая компания взыскивает с них пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, 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 Российской Федерации, 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 настоящего 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 жилого/нежилого 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. Акт составляется 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), представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения Собственником или лицом, пользующимся его помещением(ями) в Многоквартирном доме, о нарушении представитель Управляющей компании не прибыл для проверки факта нарушения, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

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 Российской Федерации, условий Договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и/или лиц, пользующихся его помещениями, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденных 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 настоящего Договора. Договор заключен сроком на 1 (один) год. 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 управления многоквартирным домом осуществляется по согласованию обеих сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, оформляется дополнительными соглашениями к договору, которые являются неотъемлемой частью договора и вступают в силу в указанный в них срок.

8.3. Расторжения 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 Российской Федерации. Изменение или расторжение Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к Договору.

8.5. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 ГК 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 за 30 (тридцать) календарных дней до 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 в парадной 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.

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 обязаны принять сообщение и обеспечить доступ представителей соответствующих организаций для ликвидации аварийной ситуации.

9.2. Информация о выполнении настоящего Договора, об управлении многоквартирным домом предоставляется Исполнителем в виде ежегодного отчета. Ежегодные письменные отчеты размещаются не позднее 01 июня года, следующего за отчетным, на информационных досках в каждой парадной многоквартирного дома и/или в сети Интернет.

9.3. Стороны пришли к соглашению о том, что местом исполнения настоящего Договора является адрес, по которому находится многоквартирный домом.

9.4. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей компанией.

9.5. 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 порядке.

9.6. 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.

9.7. Собственник дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему 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 настоящему 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. Все что не определено условиями настоящего договора, определяется действующим законодательством РФ.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания:

ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ»

Юридический адрес: 196210, г. Санкт-Петербург,
ул. Стартовая, д. 8, литера А.
ИНН 7810977608, КПП 781001001
ОГРН 1147847291020
р/с 40702810990550001012
в ДО «Центральный»
ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
к/с 30101810900000000790, БИК 044030790.

Собственник:

Паспорт:

Адрес регистрации:

Адрес проживания:

Телефон для связи:

+7(_____) _____; +7(812) _____

E-mail:

www. _____ @ _____

Генеральный директор №1

_____ О.А. Петров

_____ / _____ /

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

Адрес дома: г. Санкт-Петербург, ул. Победы, дом 5, литера А.

Год постройки: 2014 г., серия, тип: индивидуальный.

Количество зданий: 1, количество этажей: 14.

К общему имуществу дома Заказчика, обслуживаемому Исполнителем, относятся:

а) помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в них (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 доме;

- количество лестниц: **4 шт.**

- уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): **501,6 кв. м.**

- уборочная площадь других помещений общего пользования: **812,2 кв. м.**

б) крыши и фасады строений дома;

- крыша **мягкая рулонная**, за исключением мест размещения рекламных конструкций.

в) ограждающие несущие конструкции строений 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: **монолит.**

- стены (материал): **монолит.**

- перекрытия (материал): **монолит.**

г) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, отопления и канализации, общеобменной, приточной 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, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

д) внутридомовая система электроснабжения и освещения, включая архитектурную подсветку фасада, 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 (2 шт.), повысительные насосные станции холодного водоснабжения (1 шт.), переговорно-замочные устройства, система контроля доступа в дом (5 шт.), система контроля доступа паркинга (лифты, ворота), система диспетчеризации оборудования (объединенные диспетчерские системы), лифты (6 шт.), система автоматической противопожарной защиты жилой и нежилой части дома, система автоматической противопожарной защиты паркинга, система вентиляции нежилой части дома, 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 в случае оформления его в общую собственность в соответствии с действующим законодательством;

з) ворота, расположенные на прилегающем земельном участке.

Сведения о помещениях в доме, не являющихся общим имуществом:

Количество жилых помещений: **51 шт.**

Площадь жилых помещений: **6860,5 кв.м.**

Количество нежилых помещений: **2 шт.**

Площадь нежилых помещений: **302,3 кв.м.**

Встроенная подземная автостоянка: **2 шт.**

Площадь встроенной подземной автостоянки: **1583,8 кв.м.**

Общая площадь дома: **9078,0 кв.м.**

АКТ эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Победы, дом 5

1. Граница ответственности по электроснабжению

С одной стороны:

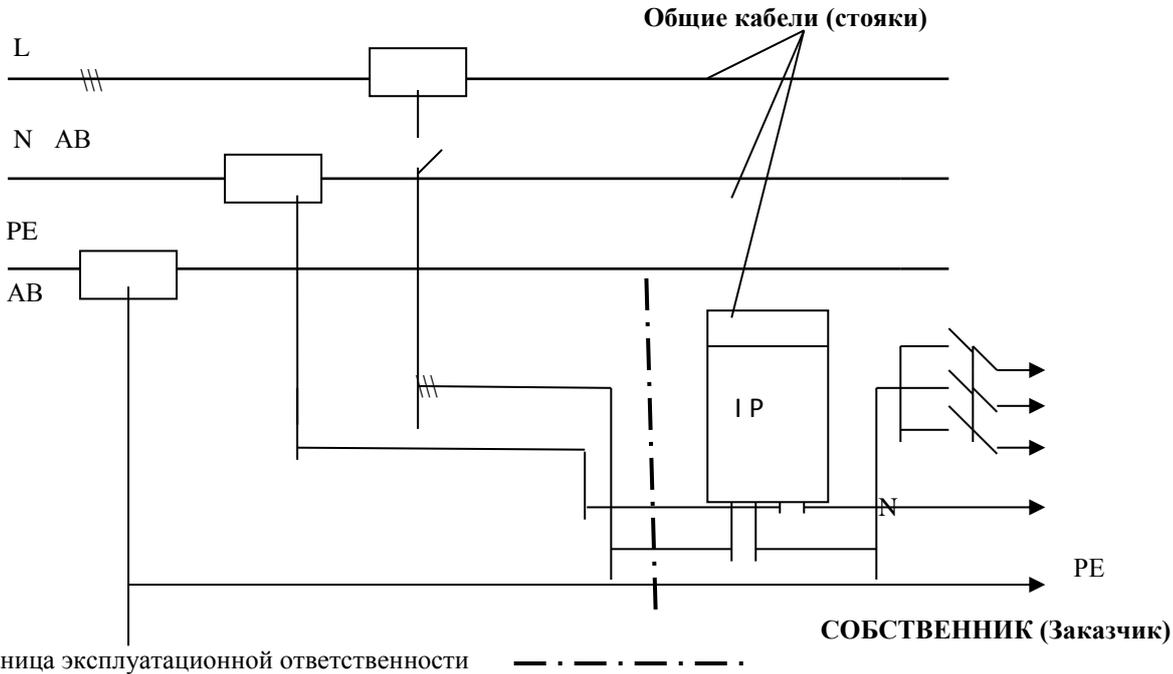
Являются точки крепления фазных (L) и нулевого (N) проводов к клеммной коробке электросчетчика и точка крепления заземляющего (PE) провода к клеммнику заземляющих проводов в квартирном щитке.

Отходящие от точек крепления проводов электрооборудование и электрическая разводка внутри Квартиры обслуживается Собственником (Заказчик).

С другой стороны:

Граница балансовой и эксплуатационной ответственности между электросетевой организацией и УК (по временной схеме электроснабжения граница находится на наконечниках временных кабелей, присоединённых к ГРЩ дома). Оборудование ГРЩ, силовых шкафов общедомового имущества, стояковую разводку, линии освещения, световые приборы как внутреннего, так и наружного освещения, этажные электрощиты и кабельные линии до квартирного щитка обслуживает Исполнитель.

ИСПОЛНИТЕЛЬ



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

-точка присоединения подводящего кабеля Квартиры к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Исполнитель, остальное – Собственник (Заказчик).

Граница ответственности по системе обще-эфирного телевидения:

-точка присоединения подводящего кабеля Квартиры к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Исполнитель, остальное – Собственник (Заказчик).

Граница ответственности по системе радиовещания:

-точка присоединения подводящего кабеля Квартиры к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Исполнитель, остальное – Собственник (Заказчик).

Граница ответственности по системе интернет:

-точка присоединения подводящего кабеля Квартиры к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Исполнитель, остальное – Собственник (Заказчик).

Граница ответственности по системе телефонии:

-точка присоединения подводящего кабеля Квартиры к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Исполнитель, остальное – Собственник (Заказчик).

Граница ответственности по системе АППЗ:

- Точка присоединения подводящего кабеля к оборудованию помещения. Общедомовую систему АППЗ обслуживает Исполнитель, остальное - Собственник.

2. Граница ответственности по теплоснабжению

С одной стороны:

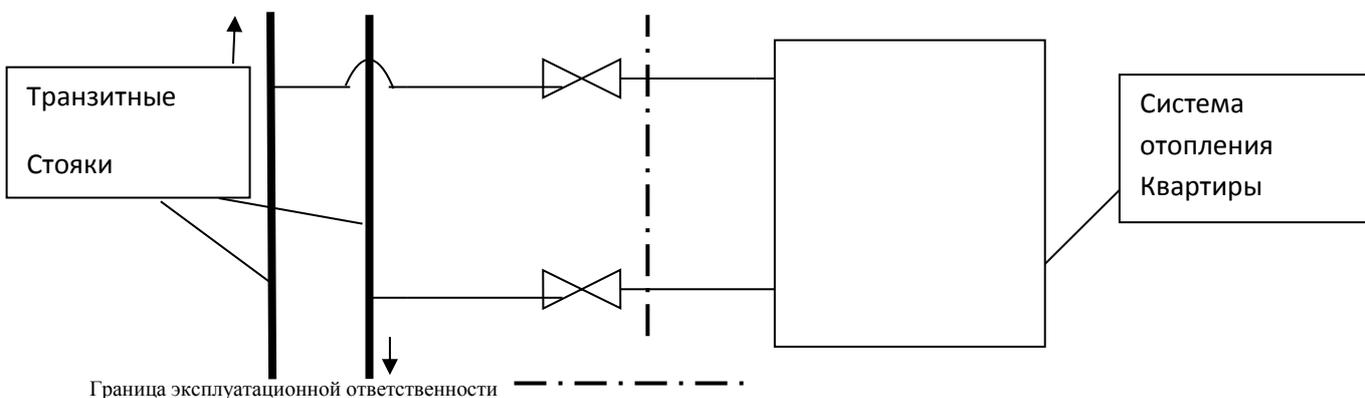
Являются точки соединения запорной арматуры с подводящим и отводящим трубопроводами, идущими к помещению собственника. Подводящие и отводящие трубы к радиаторам отопления, квартирные приборы учета, запорная арматура и сами радиаторы отопления Квартиры обслуживает Собственник (Заказчик).

С другой стороны:

УК. Магистральные трубопроводы, оборудование ИТП, транзитные стояки отопления, подводящие и отводящие от стояков до границы ответственности трубы системы теплоснабжения, арматуру, расположенную на трубопроводах, обслуживает Исполнитель.

ИСПОЛНИТЕЛЬ

СОБСТВЕННИК (Заказчик)



3. Граница ответственности по канализации

С одной стороны:

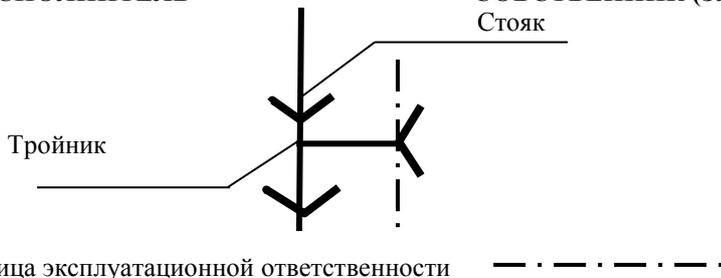
Является точка присоединения отводящей трубы канализации Квартиры к тройнику транзитного стояка домового водоотведения. Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри Квартиры обслуживает Собственник (Заказчик).

С другой стороны:

Граница эксплуатационной и балансовой ответственности между водоснабжающей организацией и УК по канализированию. Магистральные канализационные трубопроводы, тройники транзитных канализационных стояков и сами стояки обслуживает Исполнитель.

ИСПОЛНИТЕЛЬ

СОБСТВЕННИК (Заказчик)



4. Граница ответственности по холодному и горячему водоснабжению

С одной стороны:

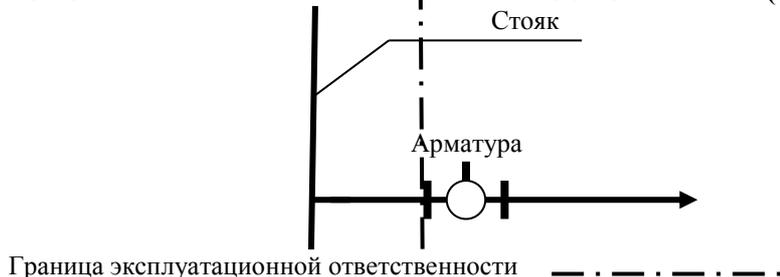
Является точка первого соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Исполнитель. Всю водопроводную разводку внутри Квартиры обслуживает Собственник (Заказчик).

С другой стороны:

По ХВС граница эксплуатационной и балансовой ответственности между водоснабжающей организацией, и УК по договору водоснабжения. По ГВС граница эксплуатационной и балансовой ответственности между водоснабжающей организацией, и УК по договору водоснабжения.

ИСПОЛНИТЕЛЬ

СОБСТВЕННИК (Заказчик)



АКТ эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Победы, дом 5

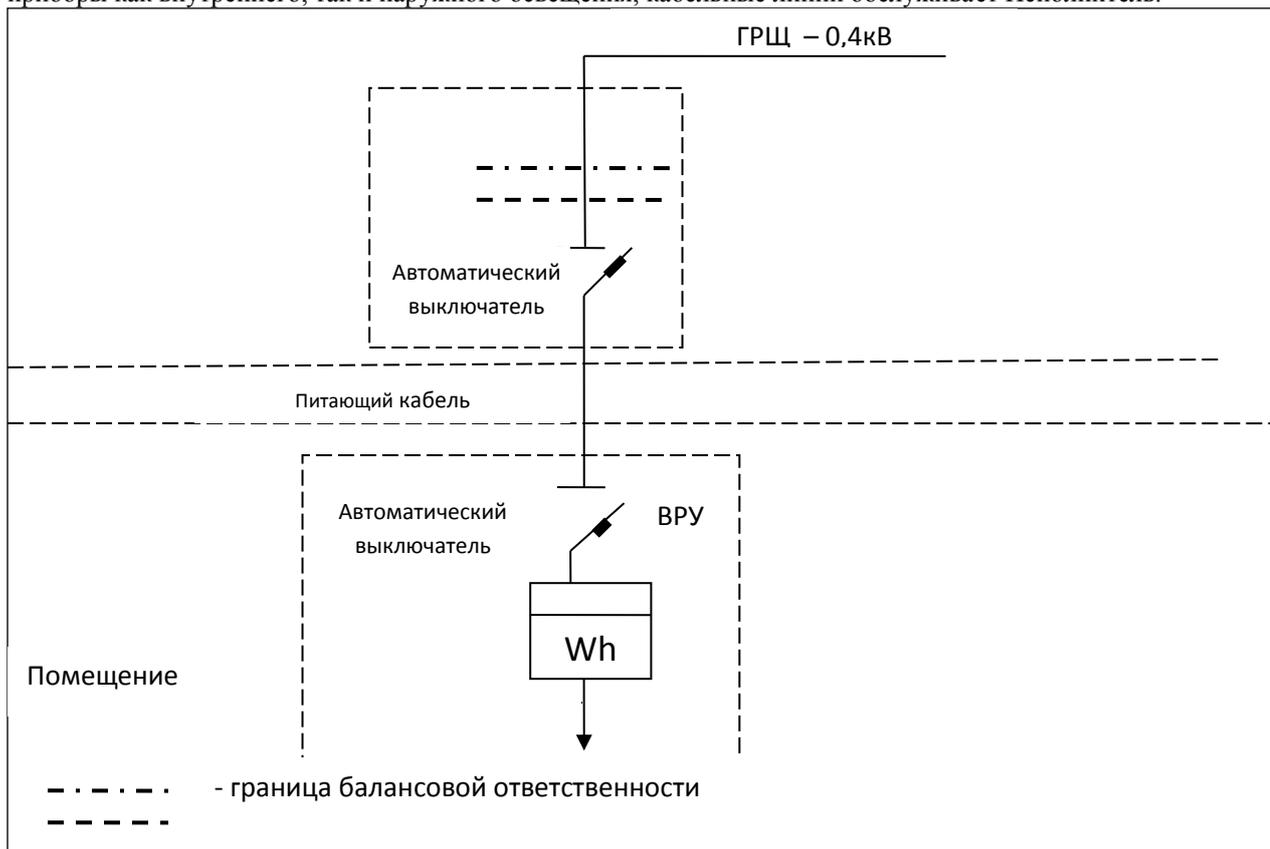
1. Граница ответственности по системе энергоснабжения:

С одной стороны:

Являются точки крепления фазных (L) проводов к коммутационной аппаратуре в секциях встроенных помещений в ГРЩ и точки крепления заземляющего (PE) и нулевого (N) проводов к соответствующим клеммникам в ГРЩ. Отходящие от точек крепления провода, электрооборудование и электрическая разводка внутри помещения (автоматы, электрощиты, розетки, выключатели и пр.) обслуживается Собственником.

С другой стороны:

Граница балансовой и эксплуатационной ответственности между электросетевой организацией и УК (по временной схеме электроснабжения граница находится на наконечниках временных кабелей, присоединённых к ГРЩ дома). Оборудование ГРЩ, силовых и распределительных шкафов общедомового имущества, стояковую разводку, линии освещения, световые приборы как внутреннего, так и наружного освещения, кабельные линии обслуживает Исполнитель.



Особые условия:

1. «Исполнитель» и «Заказчик» обязуются эксплуатировать находящиеся в их ведении оборудование в соответствии с «Правилами технической эксплуатации электрических станций и сетей РФ», ПТЭЭП и «Межотраслевые правила безопасности при эксплуатации электроустановок потребителей», «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 «Исполнителя», вызванное неправильными действиями персонала «Собственника» или повреждения оборудования «Собственника», ответственность несет «Собственник» и учитывает эти случаи.
4. Для проведения плановых работ по ремонту оборудования «Исполнителя» и по подключению новых потребителей «Исполнитель» 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, «Исполнитель» вправе самостоятельно установить время без дополнительного предупреждения «Собственника».
5. Для производства плановых работ по ремонту оборудования «Исполнителя», «Собственник» предоставляет возможность отключить свое оборудование 2 раза в год. в дневное время рабочего дня, продолжительностью 8 часов каждое отключение.
6. В аварийных случаях отключение «Заказчика» производится без предупреждения.
7. Для производства плановых работ и испытаний на оборудовании «Собственника», «Исполнитель» выполняет отключения по предварительно поданной за 3 суток заявке «Собственника».
8. 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 «Исполнителю».

2. Граница ответственности по системе холодного и горячего водоснабжения:

С одной стороны:

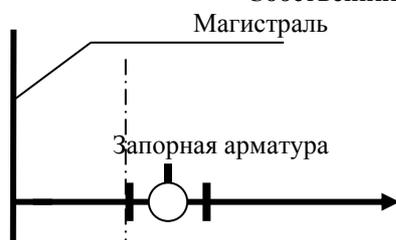
Является точка первого соединения к запорной арматуре на отводящей линии от магистрали водоснабжения. Магистральный водопровод, отводящую линию обслуживает Исполнитель. Первое расположенное от магистрали соединение и всю водопроводную разводку внутри помещения обслуживает Собственник. Для помещений, не имеющих собственного подключения к водопроводу, такая граница не устанавливается.

С другой стороны:

По ХВС граница эксплуатационной и балансовой ответственности между водоснабжающей организацией, и УК по договору водоснабжения. По ГВС граница эксплуатационной и балансовой ответственности между водоснабжающей организацией, и УК по договору водоснабжения.

Исполнитель

Собственник



Граница раздела обслуживания по холодному и горячему водоснабжению между Исполнителем и Собственником

—

3. Граница ответственности по системе водоотведения:

С одной стороны:

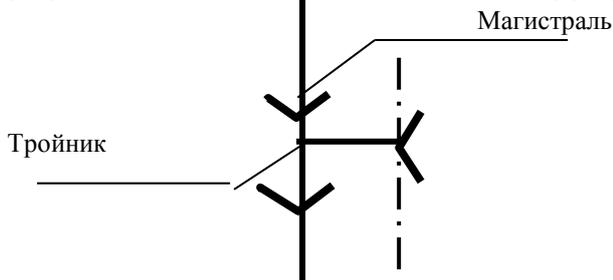
Является точка присоединения отводящей трубы канализации нежилого помещения к тройнику магистрали домового водоотведения. Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри помещения обслуживает Собственник. Для помещений, не имеющих собственного подключения к канализации, такая граница не устанавливается.

С другой стороны:

Граница эксплуатационной и балансовой ответственности между водоснабжающей организацией и УК по канализированию. Магистральные канализационные трубопроводы, тройники канализационных магистралей обслуживает Исполнитель.

ИСПОЛНИТЕЛЬ

СОБСТВЕННИК



Граница эксплуатационной ответственности

—

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

-точка присоединения подводящего кабеля Помещения к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Исполнитель, остальное – Собственник (Заказчик).

Граница ответственности по системе обще-эфирного телевидения:

-точка присоединения подводящего кабеля Помещения к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Исполнитель, остальное – Собственник (Заказчик).

Граница ответственности по системе радиовещания:

-точка присоединения подводящего кабеля Помещения к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Исполнитель, остальное – Собственник (Заказчик).

Граница ответственности по системе интернет:

-точка присоединения подводящего кабеля Помещения к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Исполнитель, остальное – Собственник (Заказчик).

Граница ответственности по системе телефонии:

-точка присоединения подводящего кабеля Помещения к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Исполнитель, остальное – Собственник (Заказчик).

Граница ответственности по системе АППЗ:

- Точка присоединения подводящего кабеля к оборудованию помещения. Общедомовую систему АППЗ обслуживает Исполнитель, остальное - Собственник.

Граница ответственности по системе АППЗ:

- Точка присоединения подводящего кабеля к оборудованию помещения. Общедомовую систему АППЗ обслуживает Исполнитель, остальное - Собственник.

4. Граница ответственности по системе теплоснабжения:

С одной стороны:

По помещениям, непосредственно подключенным к ИТП, является точки первого соединения на подводящих и отводящих трубах от запорной арматуры на коллекторах в помещении ИТП - 2. Магистральные трубопроводы, подводящие и отводящие трубы к радиаторам, и сами радиаторы отопления помещений обслуживает Собственник.

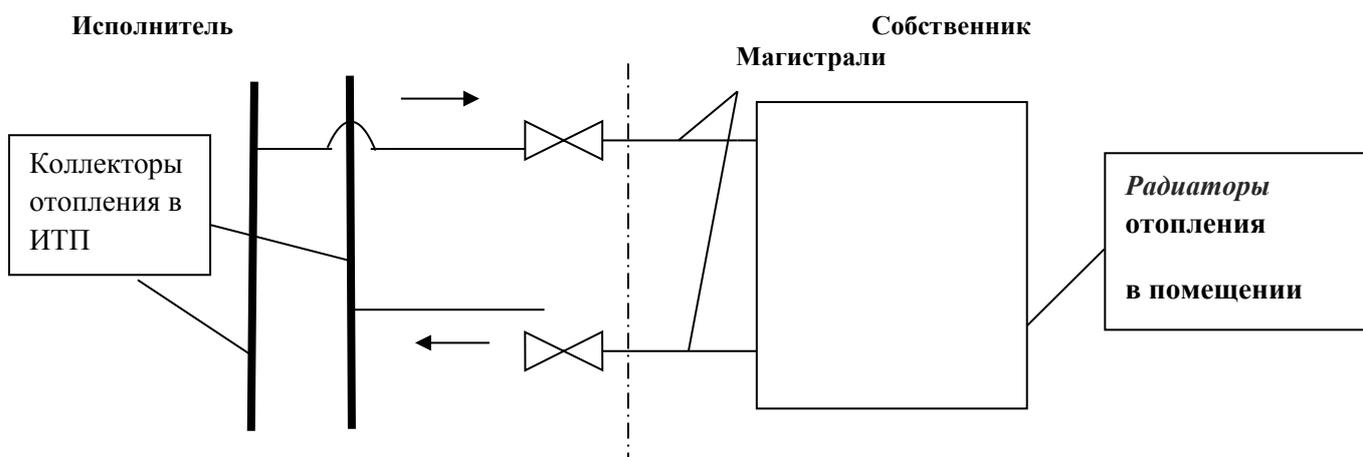
По помещениям, не имеющим непосредственного подключения в ИТП, являются точки соединения запорной арматуры с подводящим и отводящим трубопроводами, идущими к помещению собственника.

Подводящие и отводящие трубы к радиаторам, и сами радиаторы отопления помещений обслуживает Собственник.

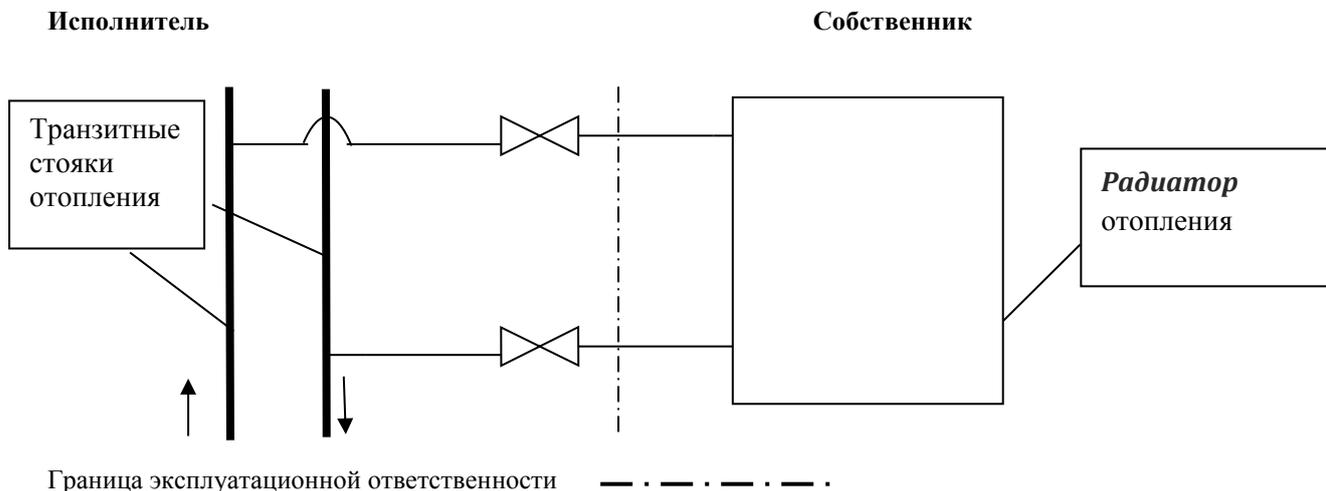
С другой стороны:

Граница эксплуатационной и балансовой ответственности между эксплуатирующей ИТП организацией и УК по договору эксплуатации. Оборудование ИТП, коллекторы отопления, запорная арматура до границы ответственности обслуживает Исполнитель.

По помещениям, непосредственно подключенным к ИТП



По помещениям, не имеющим непосредственного подключения в ИТП



Содержание общего имущества в многоквартирном доме

1. Базовое содержание общего имущества.

1.1. Техническое обслуживание системы электроснабжения, сантехнических систем, строительных конструкций.

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.

1.1.1. 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.

1.1.2. 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, воздухосбросных 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).

1.1.3. 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.

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

- Утепление трубопроводов подвальных помещений.

- Промывка и опрессовка системы центрального отопления.

1.1.5. 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.

1.1.6. 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 коррозии.

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 осадков 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 крупногабаритных 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, выявления прогибов, 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 крыши, 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 защитными 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.

Аварийное обслуживание

Аварийное обслуживание - круглосуточная и своевременная локализация аварий во внутридомовых инженерных сетях. Восстановление функционирования внутридомового оборудования и сетей производится исходя из требований Приложения № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг.

Ликвидация аварийной ситуации:

-ликвидация аварийной ситуации, произошедшей в границах эксплуатационной ответственности Исполнителя в связи с ненадлежащим исполнением настоящего договора Исполнителем, осуществляется Исполнителем в рамках аварийного обслуживания.

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

1.2. Обслуживание приборов/узлов учета

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

1. Контроль технического состояния работоспособности оборудования,
2. Работы по поверке и замене неисправного, либо не прошедшего поверку прибора учета,
3. Проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации,
4. Текущий ремонт: замена прокладок, замена крепежа, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счетчиков и др.

1.3. Обслуживание иных инженерных и технических систем

Техническое обслуживание объединенных диспетчерских систем (ОДС)

1. Поддержание в работоспособном состоянии системы.
2. Контроль наличия сигналов.
3. Проведение инструктажа диспетчерского персонала.
4. 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

1. 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.
2. Подготовка к отопительному периоду оборудования ИТП
3. 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.
4. Демонтаж приборов КИП, для проведения очередной метрологической поверки с последующим монтажом на место установки.
5. Проведение профилактических мероприятий, по подготовке к работе комплекта приборов УУТЭ в межотопительный период в соответствии с инструкциями по эксплуатации.
6. Контроль сроков действия межповерочного интервала комплекта приборов УУТЭ.
7. Демонтаж приборов УУТЭ для проведения очередной метрологической поверки, с последующим монтажом по месту установки и пусконаладочными работами.
8. 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.
9. Сопровождение в период ремонта, производство монтажа на место установки и электромонтажа, с запуском в работу.
10. Ревизия, ремонт запорно-регулирующей арматуры.
11. Промывка первичного и вторичного контуров пластинчатых теплообменников, в соответствии с регламентом работ и инструкциями по эксплуатации.
12. Считывание регистрируемых параметров с тепловычислителей, формирование отчетов о теплопотреблении, по установленной форме.
13. Производство корректировок отчетных форм, Базы данных УУТЭ и модернизацию алгоритмов вычислений в соответствии с новыми нормативными документами.
14. 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.

15. Контроль давления в системах отопления и горячего водоснабжения, расхода теплоносителя на подпитку системы отопления, рабочего положения запорной арматуры и исполнительных механизмов.
16. Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, световой индикации электрооборудования.
17. Контроль основного и резервного источников питания и автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно.
18. Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах регулирования.
19. Проведение анализа работоспособности оборудования, входящего в состав ИТП, УУТЭ, а при необходимости выдача рекомендаций по оптимизации режимов теплопотребления.
20. Корректировка режимов работы системы автоматического регулирования на основе принятого решения с целью оптимизации режимов теплопотребления здания, в зависимости от температуры наружного воздуха.
21. Обслуживание электрооборудования.
22. Ведение технической документации.

Техническое обслуживание системы видеонаблюдения жилой и нежилой части Дома, автостоянки

1. Проведение комплексных профилактических мероприятий один раз в месяц (проверка состояния регистратора блоков резервного питания).
2. Текущий осмотр и проверка один раз в неделю.
3. Техническое диагностирование неисправности.
4. Ремонт оборудования (на месте эксплуатации или в мастерской Исполнителя с предоставлением временной замены неисправного оборудования).
5. Прием заявок от Заказчика круглосуточно.
6. Оперативный выезд специалиста по заявке.

Техническое обслуживание переговорно-замочного устройства (ПЗУ)

1. Работы по техническому обслуживанию включают в себя следующее:
 - прием заявок от владельцев помещений круглосуточно;
 - оперативный выезд специалиста по заявке;
 - техническое диагностирование неисправности;
 - ремонт оборудования (на месте эксплуатации или в мастерской Исполнителя);
 - текущий осмотр и проверка один раз в неделю.
2. В стоимость обслуживания входят инструменты и принадлежности.
3. В стоимость обслуживания не входят работы по устранению неисправностей, возникших в случае механических, химических, электромеханических или электрических повреждений и хищений;
4. Обслуживанию не подлежит оборудование, дополнительно установленное владельцами помещений (дополнительное этажное или квартирное оборудование). Может быть произведено по дополнительным соглашениям.

Технический сервис шлагбаума, ворот автостоянки, ворот и калитки на территории Дома

1. Осмотр состояния оборудования и целостности механизмов - еженедельно.
Ежеквартально:
 - 1.1. Проверка состояния механического привода оборудования, при необходимости чистка, смазка и регулировка.
 - 1.2. Проверка срабатывания датчиков аварийной остановки и сигнализации оборудования.
 - 1.3. Проверка состояния контактов электрических соединений питающего и соединительного кабеля, а также коммутационной и защитной аппаратуры привода оборудования.
 - 1.4. Проверка корректности срабатывания привода оборудования от брелока дистанционного управления.
 - 1.5. Проверка состояния приводных механизмов движения оборудования, при необходимости чистка, смазка и регулировка.
 - 1.6. Проверка и диагностика причин неисправностей в работе механизма.
 - 1.7. Выполнение работ по замене изношенных элементов.
- 2.1. Прием заявок от Заказчика круглосуточно;
- 2.2. Оперативный выезд специалиста по заявке;
- 2.3. Техническое диагностирование неисправности;
- 2.4. Ремонт оборудования;
- 2.5. Проведение комплексных профилактических мероприятий один раз в месяц.
- 2.6. Текущий осмотр и проверка один раз в неделю.

Техническое обслуживание системы вентиляции жилых помещений, автостоянки

- Ежеквартально.
 1. Проверка состояния и натяжения приводных ремней вентиляторов, при необходимости регулировка, замена.
 2. Проверка шкивов электродвигателя и вентилятора на износ, параллельность друг другу.
 3. Проверка потребляемого тока электродвигателя вентилятора на соответствие паспортным данным установки.
 4. Проверка датчиков аварийной остановки и сигнализации.
 5. Проверка исправности средств индикации (контрольные лампы на щите автоматики).
 6. Проверка состояния подшипников электродвигателя вентилятора.
 7. Проверка состояния контактов электрических соединений питающего и соединительного кабеля, а также коммутационной аппаратуры.
 8. Проверка элементов автоматизации расположенных в щитах автоматики (автоматические выключатели, контакторы, реле времени, реле, трансформаторы, контроллеры – внешний осмотр, проверка корректности регулирования).
 9. Замена воздушных фильтров при срабатывании соответствующей сигнализации.
 10. Проверка наличия дисбаланса межфазового напряжения.
- Ежегодно.

1. Проверка уплотнительных лент и крепежных изделий корпуса вентиляционного агрегата.
2. Очистка корпуса вентиляционного агрегата.
3. Проверка плотности закрытия входных заслонок, при необходимости очистка механизмов, регулировка.
4. Проверка степени загрязнения оребрения жидкостного теплообменника при необходимости очистка.
5. Проверка работы реле защиты от обмерзания теплообменника в начале зимнего периода (при наружной температуре воздуха +2 ч +5оС закрыть подачу горячей воды).
6. Проверка состояния рабочего колеса вентилятора (при необходимости произвести очистку).
7. Проверка antivибрационных креплений вентилятора.

Техническое обслуживание системы контроля загазованности автостоянки

1. Контроль технических параметров системы.
2. Устранение неполадок по результатам технических осмотров.

Обслуживание лифтов

1. 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;
2. Аварийное обслуживание лифтового оборудования;
3. Ежегодное техническое диагностирование лифтов, в т.ч. обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

1.4. Санитарное содержание мест общего пользования

Уборка лестничных клеток, иных мест общего пользования

Виды работ	Периодичность
Мытье пола кабины лифта	Каждый день
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	по необходимости
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	5 раз в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	5 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	по необходимости
Уборка ГРЩ	1 раз в полгода
Уборка ИТП	1 раз в полгода
Уборка паркинга	1 раз в полгода
Уборка и мытье крылец	по необходимости

Санитарное содержание придомовой территории

Вид уборочных работ	Периодичность
Холодный период	
Ручное подметание/сдвигание свежеснегавпавшего 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	Каждый день
Очистка территорий от наледи и льда	Каждый день
Очистка урн	Каждый день
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	5 раз в неделю
Поливка территории (тротуаров)	по необходимости
Уборка газонов, очистка урн	5 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	5 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

1. Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов – по мере накопления: летом – ежедневно, зимой – не реже одного раза в три дня.

Замена ковров в МОП

1. Размещать в парадных ковры
2. Осуществлять регулярную замену (1-2 раза в месяц).

Уборка паркинга и лифтов паркинга

Вид уборочных работ	Периодичность
Влажное подметание, пылесос, мытье	по мере необходимости

1.5. Иные услуги по содержанию общего имущества

Служба «Диспетчер-консьерж»

Обеспечивается наличием в Доме 1-го поста с 1-м человеком круглосуточно.

1. Контроль прохода:

- работников строительных бригад согласно списку, предоставленному управляющему и сформированному на основании заявлений владельцев/собственников помещений;
- правообладателей помещений;
- гостей с регистрацией в специальном журнале.

2. Контроль перевозки грузов в лифтах. В случае выявления фактов нарушения правил эксплуатации лифтов – передача сообщения об этом управляющему.

3. Пресечение распространения и расклейки любой рекламной продукции на фасаде, входных дверях и внутренних помещениях подъезда посторонними лицами;

4. Обеспечение сопровождения сотрудников МВД, МЧС, ЧОП, подрядных организаций, врачей в случае их прибытия на необходимый этаж с последующей записью в журнале;

5. Осуществление мытья лифтовых холлов и кабин лифтов по мере необходимости в вечернее время и в выходные;

6. Выдача срочной корреспонденции проходящим жителям, извещение о поступлении срочной корреспонденции (телеграммы, письма и повестки госорганов и т.д. и т.п.) жителей по телефону или внутренней связи.

7. Прием и обработка заявок от жителей.

8. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской системы, в том числе:

- 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.

Тревожная кнопка

Монтаж, эксплуатация и техническое обслуживание системы тревожной сигнализации.

Заключение договора на обработку сигналов, поступающих с такой системы, и реагирование соответствующих сил оперативного реагирования для проведения ими мероприятий по реагированию и пресечению противоправных действий по отношению к общему имуществу Дома.

Служба охраны общего имущества, паркинга

1. Охрана общего имущества осуществляется с привлечением соответствующей организации, имеющей разрешение заниматься таким видом деятельности.

1.1. Обеспечение круглосуточной охраны общего имущества объекта от преступных и иных незаконных посягательств на него осуществляется силами 1 поста охраны в центральном холле Дома.

1.2. Систематический обход и контроль территории и общего имущества.

1.3. Отслеживание по мониторам видеонаблюдения за обстановкой на территории в случае наличия мониторов на пункте охраны на ДOME.

1.4. Реагирование на соответствующие сигналы систем, выведенных на пост охраны на ДOME (система контроля доступа, система пожаротушения и оповещения, системы охранной сигнализации нежилых помещений и т.п.).

1.5. В установленном законом порядке содействие в поддержании общественного порядка на территории Дома.

2. В автостоянке дополнительно осуществляется контроль с помощью системы видеонаблюдения.

Обслуживание антенн

1. Обслуживание устойчивой и качественной работы системы, позволяющей получать телевизионный сигнал.

2. Обеспечение подключенных абонентов возможностью приема телепрограмм/ телевизионных каналов общероссийских телерадиовещательных организаций, государственных региональных телерадиокомпаний.

Услуга оказывается абонентам, подавшим заявки на подключение или самовольно подключившимся абонентам. Самовольное подключение оформляется актом.

Обслуживание радиоточки

1. Обеспечение устойчивой и качественной работы сети проводного радиовещания,

2. Обеспечения передачи информации и сигналов оповещения,

В случае надлежащего обращения Заказчика в ФГУП «Радиотрансляционная сеть Санкт-Петербурга» с целью отключения радиоточки – услуга не оказывается после соответствующего оповещения.

Озеленение территории, газонов, содержание цветников, зеленых насаждений

1. Обеспечение озеленения газонов, замена отцветшего газона.

2. 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.

2. 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.

3. Управление

1. 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.

2. Управлением персоналом, осуществляющим обслуживание Дома.

3. Взаимодействие по вопросам обслуживания и управления Домом с государственными учреждениями и иными организациями в соответствии действующим законодательством.

4. Информирование и обратная связь с собственниками:

- подготовка информирования, в том числе объявлений – об изменениях по тарифам, о насущных вопросах эксплуатации и управления,
- подготовка писем и ответов во взаимоотношениях с владельцами помещений.

5. Организация и ведение бухгалтерского учета и финансовых расчетов

- ведение финансовых расчетов с контрагентов,
- 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.

4. Коммунальные услуги

1. Холодное водоснабжение, и водоотведение Помещений Заказчика и для целей обслуживания мест общего пользования и инженерных систем Дома.

2. Горячее водоснабжение и водоотведение Помещений Заказчика и для целей обслуживания мест общего пользования и инженерных систем Дома.

3. Отопление (тепловая энергия) Помещений Заказчика и мест общего пользования.

4. Электроэнергия на освещение мест общего пользования и оборудования.

ТАРИФЫ И ЦЕНЫ НА РАБОТЫ И УСЛУГИ

№ п/п	Услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, ул. Победы, дом 5, литера А.	Тариф, рублей на кв.м./ рублей за м-м		
		Жилые помещения	Автостоянка	Встроенные нежилые помещения
1	Содержание общего имущества	46,46	1388,38	47,80
2	Санитарное содержание мест общего пользования	19,42	87,62	6,77
3	Содержание и ремонт системы автоматической противопожарной защиты	2,91	340,36	1,42
4	Управление многоквартирным домом	24,74	817,53	24,14
5	Охрана	17,15	512,48	17,15
6	Текущий ремонт общего имущества в МКД	12,81	382,81	12,81
7	Круглосуточная служба диспетчер	19,85	593,11	19,85
8	Содержание и ремонт лифтов	3,31	302,42	-
9	Расходы по содержанию паркинга	-	1225,00	-
ИТОГО		146,65	5649,72	129,94
10	Коммунальные услуги*	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		
11	Прочие услуги*	Тариф, рублей/точка		
11.1.	Услуги РЦ	17,00	17,00	17,00
11.2.	Радио	В соответствии с приказом Оператора проводного вещания и оповещения в Санкт-Петербурге «Ордена трудового красного знамени ФГУП «Российские сети вещания и оповещения»		

* - тариф может быть изменен в одностороннем порядке на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти, определяющих тарифы на соответствующие услуги.