

**ДОГОВОР № ДЗ11-12/18**  
**управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:**  
**г. Санкт-Петербург, Комендантский проспект, дом 58, корпус 1, строение 1**

г. Санкт-Петербург

10 декабря 2018 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

**Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕГЕНДА КОМЕНДАНТСКОГО»** ИНН 7810828557, КПП 781001001, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 78 № 008251926, зарегистрированное Межрайонной инспекцией ФНС № 15 по Санкт-Петербургу 26.05.2011 года за основным государственным регистрационным номером 1117847205827, место нахождения: 196210, г. Санкт-Петербург, ул. Стартовая, д.8, литер А, офис 308, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генеральный директора управляющей организации ООО «ЛЕГЕНДА» Ключева Алексея Васильевича, действующего на основании Устава ООО «ЛЕГЕНДА КОМЕНДАНТСКОГО» и договора от 19.09.2018 г. о передаче полномочий единоличного исполнительного органа, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» и отдельно – «Сторона», заключили настоящий договор (далее по тексту – «договор») о нижеследующем:

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 421, 422, 423, 450, 452 ГК РФ, ст. 36, п. 14 ст. 161, ст. 162, ст. 154, п. 6.2 ст. 155 ЖК РФ, ст. 11.9 ЗК РФ, ст. 36 ГрК РФ с учетом требований отраслевого законодательства.  
1.2. Услуги предоставляются всем гражданам и организациям, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями, находящимися в многоквартирном доме.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Исполнитель обязуется за плату обеспечить оказание услуг и выполнение работ по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: **Комендантский проспект, дом 58, корпус 1, строение 1**, в соответствии с приложением №3 к настоящему Договору, а также обеспечить предоставление коммунальных услуг, лицам, принявшим от Застройщика, после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, помещения в данном доме по акту приема-передачи, с момента такой передачи, собственникам жилых и нежилых помещений с момента возникновения права собственности на жилые или нежилые помещения в порядке, установленном действующим законодательством (далее – Владельцами), и осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Характеристика многоквартирного дома 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. Стороны пришли к соглашению о том, что местом исполнения Договора является адрес, по которому находится многоквартирный дом: г. Санкт-Петербург, Комендантский проспект, дом 58, корпус 1, строение 1.

## **3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **3.1. Исполнитель обязуется:**

3.1.1. Принять общее имущество многоквартирного дома, инженерные сети, техническую и иную документацию, касающуюся многоквартирного дома, а также земельный участок от Застройщика по акту приема-передачи в течение 30 (Тридцати) дней с момента заключения настоящего договора.

3.1.2. Приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через 30 (Тридцать) дней со дня его подписания:

- контролировать своевременное внесение Владельцами установленных обязательных платежей и взносов;
- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Владельцам, коммунальных и эксплуатационных услуг;
- составлять соответствующие акты при установлении и фиксировании факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;
- вести реестр лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещений в данном доме по акту приема-передачи, с момента такой передачи, собственников жилых и нежилых помещений;
- производить прием и рассмотрение обращений, жалоб лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещений в данном доме по акту приема-передачи, с момента такой передачи, собственников жилых и нежилых помещений, нанимателей помещений, на действия (бездействие) ресурсоснабжающих и прочих организаций.

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

- 3.1.4. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.
- 3.1.5. 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 в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 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 Застройщика знакомить его с условиями совершенных Исполнителем 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. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома. Организовывать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.
- 3.1.9. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии со стандартами и правилами 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.
- 3.1.10. Предоставлять по запросу Застройщика в течение пяти рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.
- 3.1.11. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.
- 3.1.12. 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.
- 3.1.13. В течение месяца с момента поступления претензии (жалобы) от заявителя дать обоснованный ответ с приложением всех необходимых документов.

#### **3.2. Застройщик обязуется:**

- 3.2.1. Передать Исполнителю по акту приема-передачи общее имущество в многоквартирном доме, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ. Передать техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе и земельный участок.
- 3.2.2. Предоставлять Исполнителю информацию о лицах (контактные телефоны, адреса, копии актов приема-передачи), имеющих доступ в помещения, принадлежащие Застройщику, на случай проведения аварийных работ, а также реестр лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещений в данном доме по акту приема-передачи.
- 3.2.3. Обязательства Застройщика по настоящему договору в части передачи в управление общего имущества в многоквартирном доме считаются исполненными с момента передачи многоквартирного дома Исполнителю и подписания сторонами акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка.
- 3.2.4. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащих Застройщику помещений строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующим законодательством РФ.

### **4. ПРАВА СТОРОН**

#### **4.1. Исполнитель вправе:**

- 4.1.1. Принимать от Владельцев 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 Владельцев, принимать меры по взысканию задолженности, а также начисление пени в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.1.3. Требовать допуска в занимаемое Владельцем помещение, работников или представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб) в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, относящегося к общему имуществу, и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.
- 4.1.4. Требовать от Владельцев 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 Владельцами 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 Владельцами, 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. Застройщик вправе:**

- 4.2.1. Требовать от Исполнителя выполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.
- 4.2.2. Контролировать выполнение Исполнителем его обязательств по договору управления в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.2.3. Предъявлять Исполнителю претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора.
- 4.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

### **5. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ДЛЯ ЛИЦ, ПРИНЯВШИХ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА ПОМЕЩЕНИЯ В ДАННОМ ДОМЕ ПО АКТУ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ, СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

5.1. Застройщик до передачи помещений в данном доме третьим лицам производит оплату в рамках договора за следующие услуги:

коммунальные услуги; содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом, перечисленные в приложение №3 к настоящему договору.

5.2. Лица, принявшие от Застройщика помещения в данном доме по акту приема-передачи, с момента такой передачи, собственники помещений производят оплату за предоставленные услуги в соответствии с действующим гражданским, жилищным законодательством РФ.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения определяется в соответствии с тарифными ставками, согласно Приложению №4, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

5.4. 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")

5.5. 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.

5.6. В случае изменения стоимости услуг по настоящему договору, Исполнитель производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.7. Оплата Владелцами жилых (нежилых) помещений оказанных услуг по договору управления многоквартирным домом осуществляется на основании выставляемого Исполнителем платежного документа (квитанция – для граждан, счет на оплату и акт оказанных услуг – для юридических лиц). В выставляемом Исполнителем счете на оплату (квитанции) 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.

5.8. Данные о показаниях приборов учета коммунальных услуг предоставляются лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по акту приема-передачи, с момента такой передачи, собственниками жилых (нежилых) помещений, Исполнителю в срок до **25** числа текущего (расчетного) месяца.

5.9. Исполнитель ежемесячно не позднее **05** числа месяца, следующего за оплачиваемым, производит расчет сумм, подлежащих ежемесячной оплате Застройщиком по настоящему договору, и направляет Застройщику счет-извещение, в котором в том числе указывается перечень и объем услуг (работ), предусмотренных к оплате по настоящему договору.

5.10. Владелцы жилых (нежилых) помещений 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 Исполнителем платежным документом.

5.11. 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.

5.12. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Владелцами жилых (нежилых) помещений от оплаты по настоящему договору, в этом случае Владелцы жилых (нежилых) помещений обязаны самостоятельно обратиться к Исполнителю за платежным документом, который последним должен быть немедленно представлен для оплаты.

5.13. 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.

5.14. Неиспользование лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по акту приема-передачи, с момента такой передачи, собственниками жилых (нежилых) помещений, нанимателями жилых (нежилых) помещений не является основанием для 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.

5.16. 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.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. Исполнитель несет ответственность перед Застройщиком 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. Исполнитель несет ответственность перед Застройщиком за убытки, причиненные Застройщику в период управления многоквартирным домом в результате его виновных действий или бездействий в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. В случае нарушения Владельцами жилых (нежилых) помещений сроков внесения платежей, установленных разделом 5 настоящего договора, Исполнитель 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 Исполнителем, 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, подвергаясь 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 Исполнитель 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 Владельцам 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. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий договор вступает в силу со дня передачи Застройщиком Исполнителю общего имущества многоквартирного дома, инженерных сетей, технической и иной документации, касающейся многоквартирного дома, а также земельного участка и действует до дня заключения договора управления многоквартирным домом с Управляющей компанией, выбранной по результатам общего собрания собственников многоквартирного дома, но не дольше 3 (трех) месяцев.

7.2. Изменение и расторжение настоящего договора управления многоквартирным домом 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.

7.3. В случае расторжения договора Исполнитель установленные действующим законодательством, после прекращения действия Договора обязан передать техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе и земельный участок, полученную от Застройщика при передаче общего имущества в многоквартирном доме.

7.4. Полномочия по управлению многоквартирным домом, передаются Застройщиком и приобретаются Исполнителем с момента подписания настоящего договора и акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка.

## **8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. В случае возникновения опасности для граждан, а также для любого из помещений многоквартирного дома, аварийной ситуации в отсутствие Владельцев жилых (нежилых) помещений, Исполнитель после получения информации об этом, обязан сообщить Владельцам жилых (нежилых) помещений по телефону, указанному Застройщиком и/или лицам, принявшим от Застройщика помещения в данном доме по акту приема-передачи, с момента такой передачи, собственникам жилых (нежилых) помещений, а Застройщик и/или лица, принявшие от Застройщика помещения в данном доме по акту приема-передачи, с момента такой передачи, собственники жилых (нежилых) помещений обязаны принять сообщение и обеспечить доступ представителей соответствующих организаций для ликвидации аварийной ситуации.

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

8.4. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются Застройщиком, лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по акту приема-передачи с момента такой передачи, собственниками жилых (нежилых) помещений в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Исполнителем.

8.5. 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. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. 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.

9.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб.

9.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах – по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9.4. Все что не определено условиями настоящего договора, определяется действующим законодательством РФ.

## 10. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Приложение №1 – Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Комендантский проспект, дом 58, корпус 1, строение 1.

Приложение №2 – Акт эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем, касающихся жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Комендантский проспект, дом 58, корпус 1, строение 1

Приложение №2.1. – Акт эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем, касающихся нежилых помещений в Доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Комендантский проспект, дом 58, корпус 1, строение 1

Приложение №3 – Перечень выполняемых работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и управлению.

Приложение №4 – Тарифы и цены на работы и услуги.

## 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Застройщик:

**ООО «ЛЕГЕНДА КОМЕНДАНТСКОГО»**

Юридический адрес: 196210, г. Санкт-Петербург,  
ул. Стартовая, д. 8, литера А, оф. 308  
ИНН 7810828557, КПП 781001001,  
ОГРН 1117847205827  
р/с 40702810490550001693 в ДО «Центральный»  
ПАО «Банк «Санкт-Петербург» к/с  
30101810900000000790, БИК 044030790

Генеральный директор ООО «ЛЕГЕНДА» –  
управляющей организации ООО «ЛЕГЕНДА  
КОМЕНДАНТСКОГО»:



А.В. Клюев

### Исполнитель:

**ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ»**

Юридический адрес: 196210, г. Санкт-Петербург,  
ул. Стартовая, д. 8, литера А, оф.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:



О.А. Петров

Приложение № 1 к Договору управления № Д311-12/18

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА,  
расположенного по адресу: Комендантский пр., дом 58, корпус 1, строение 1**

Адрес дома: г. Санкт-Петербург, Комендантский пр., дом 58, корпус 1, строение 1 Год постройки: 2018 год. Серия, тип - индивидуальный.

Количество зданий: 1. Количество этажей: 25

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 нежилых помещений (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 нежилых помещений в многоквартирном доме:

- количество лестниц: 28 шт.;

- уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) и других помещений общего пользования: 15554,3 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) нежилых помещений (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 (- 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 (шт.), система автоматической противопожарной защиты жилой и нежилых частей дома, система автоматической противопожарной защиты паркинга, система вентиляции нежилых частей 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 многоквартирном доме, не являющихся общим имуществом:

Количество жилых помещений: 1008 шт.

Площадь жилых помещений: 50872,5 кв.м.

Количество нежилых помещений: 55 шт.

Площадь нежилых помещений: 7391,9 кв.м.

Встроенная подземная автостоянка: 1 шт.

Площадь встроенной подземной автостоянки: 20750,2 кв.м.

Общая площадь дома: 103226,0 кв.м.

**АКТ эксплуатационной ответственности  
в отношении инженерных систем, касающихся жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном  
по адресу: г. Санкт-Петербург, Комендантский пр., дом 58, корпус 1, строение 1**

**Граница ответственности по электроснабжению:**

*С одной стороны:*

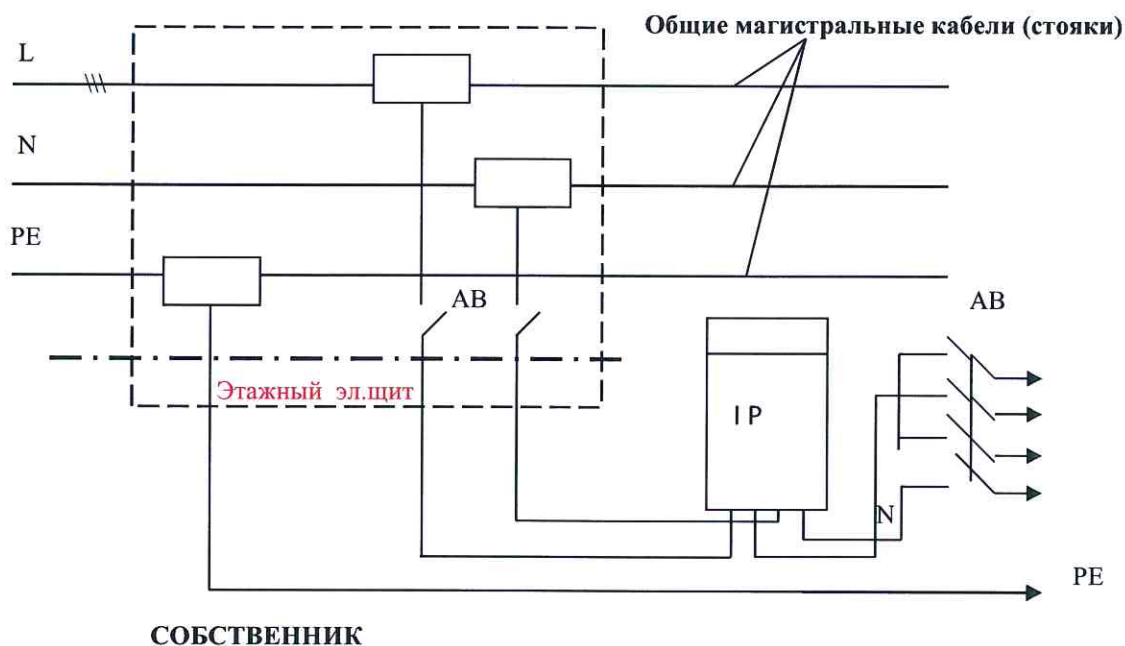
Являются точки подключения фазных (L) и нулевого (N) проводов к отходящим контактам автоматического выключателя нагрузки в этажном электрическом щите и точка подключения заземляющего (PE) провода к клеммнику заземляющих проводов в этажном щите.

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**

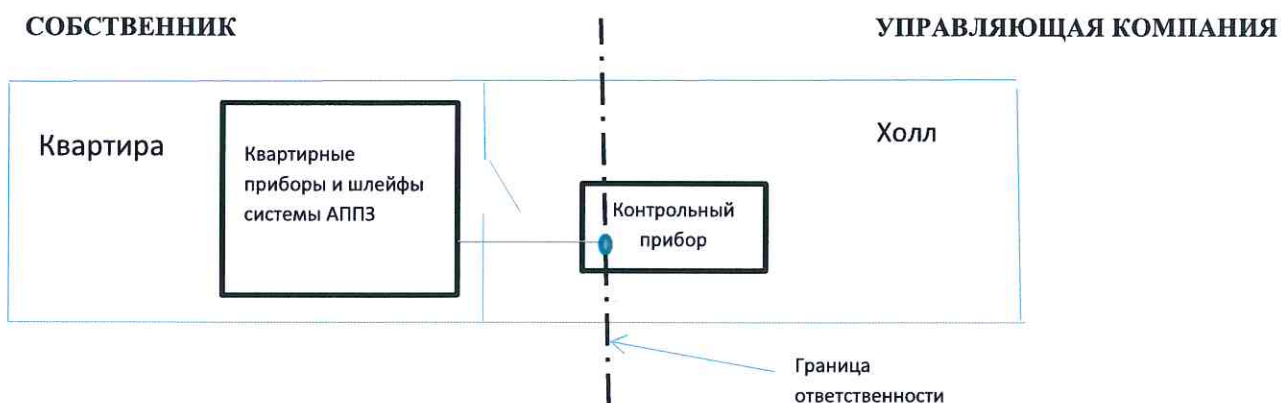


Граница эксплуатационной ответственности  
Граница этажного электрического щита



### 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:*

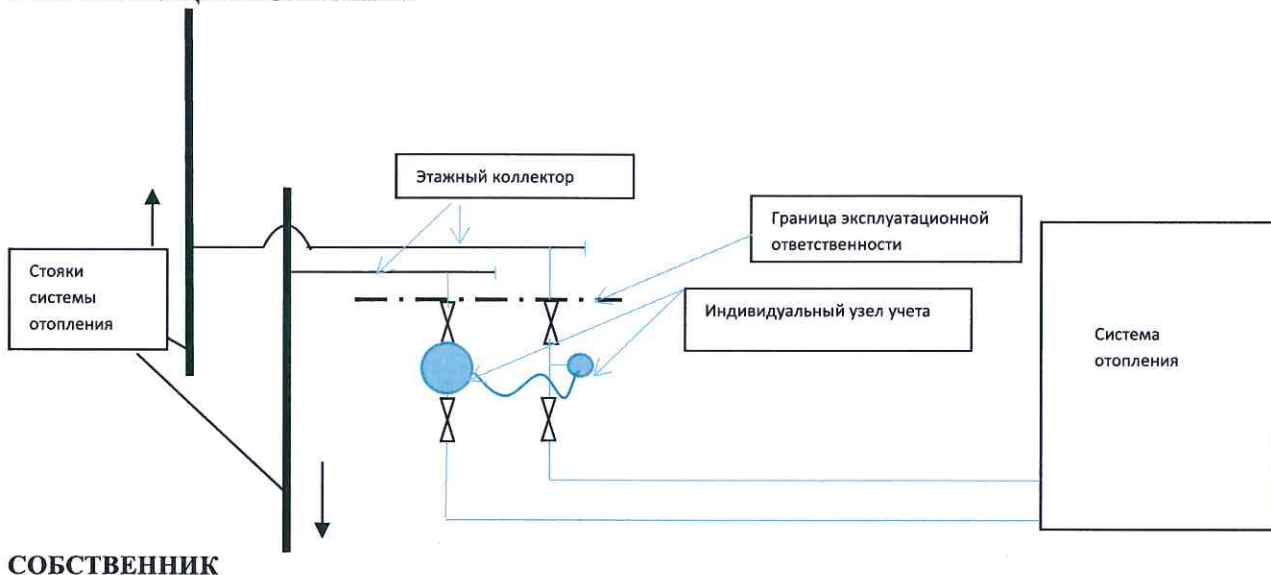
Являются точки соединения запорной арматуры с подводящим и отводящим штуцерами этажного коллектора, идущими к помещению собственника.

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.

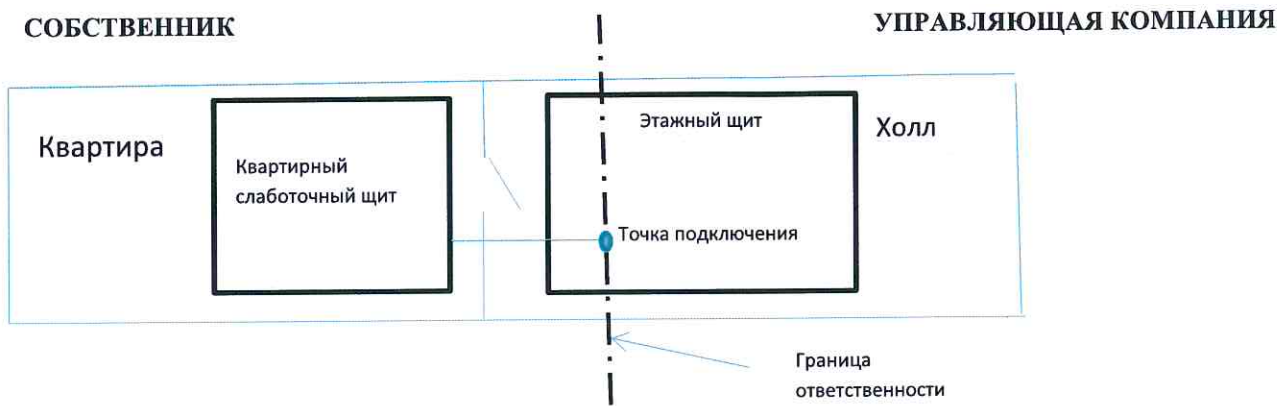
### **УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ**





### 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.

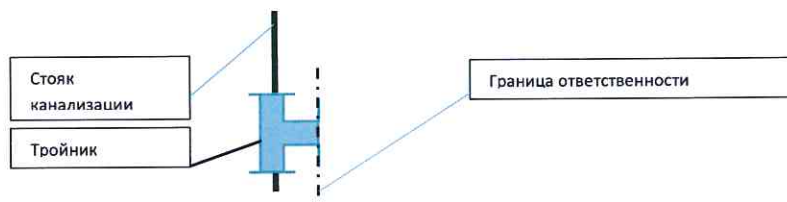
Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри Квартиры обслуживает Собственник.

*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 санузле 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



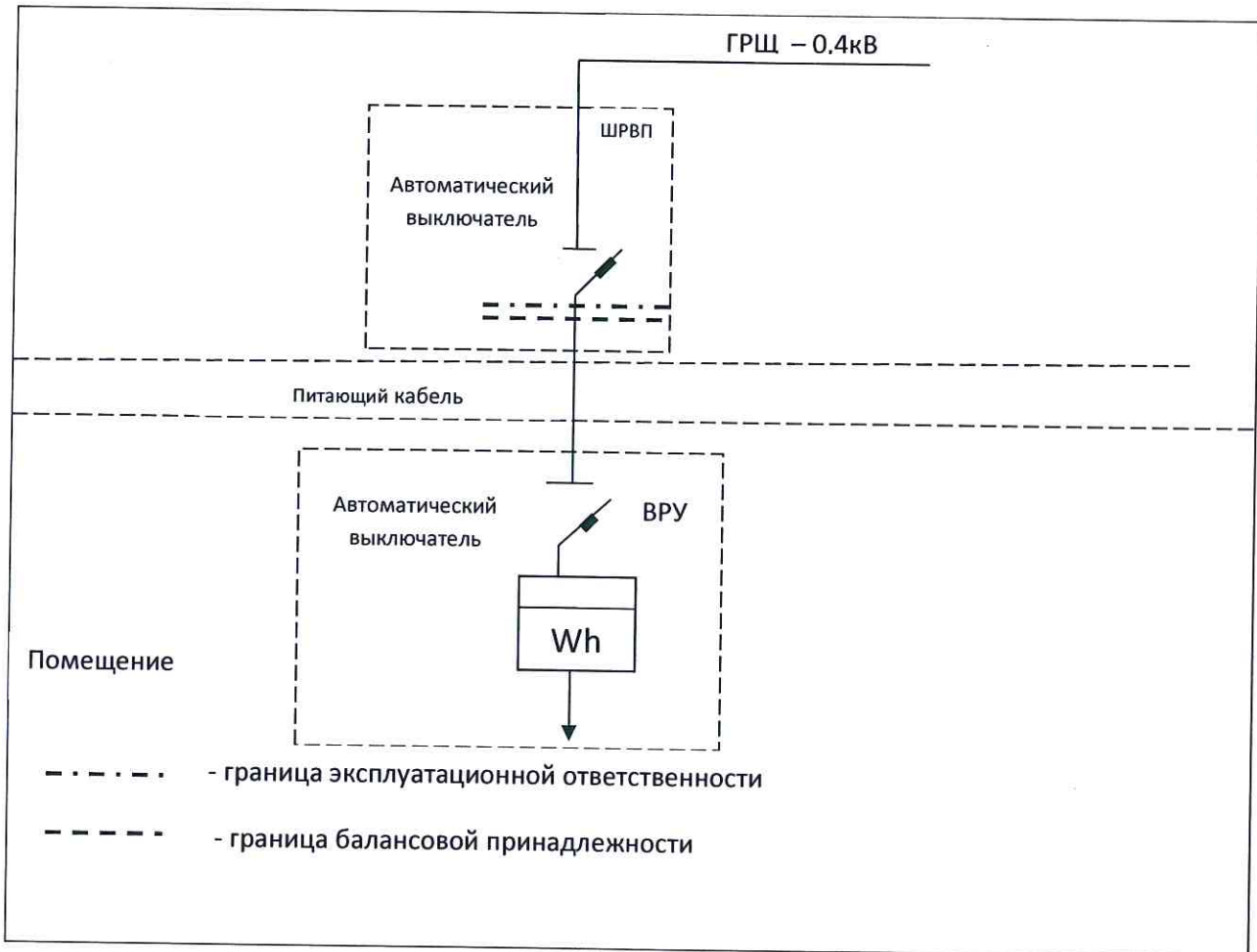
**АКТ эксплуатационной ответственности  
в отношении инженерных систем, касающихся нежилых помещений в многоквартирном доме,  
расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Комендантский пр., дом 58, корпус 1, строение 1  
1. Граница ответственности по системе энергоснабжения:**

*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 (PE) 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:*

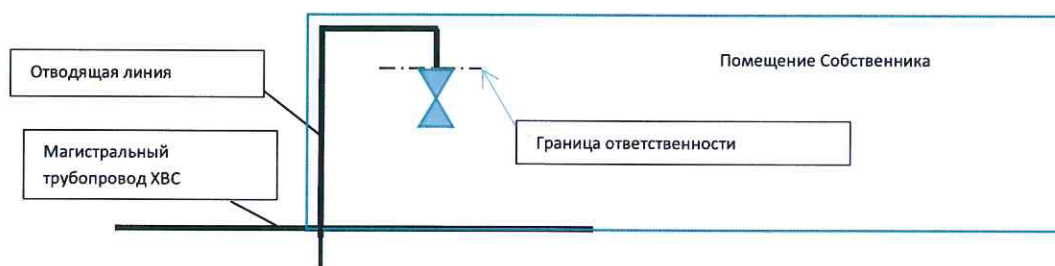
Является точка присоединения расположенной в помещении Собственника запорной арматуры к отводящей линии магистрали водоснабжения. Магистральный водопровод, отводящую линию обслуживает Управляющая компания. Первое расположенное от магистрали соединение и всю водопроводную разводку внутри помещения обслуживает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

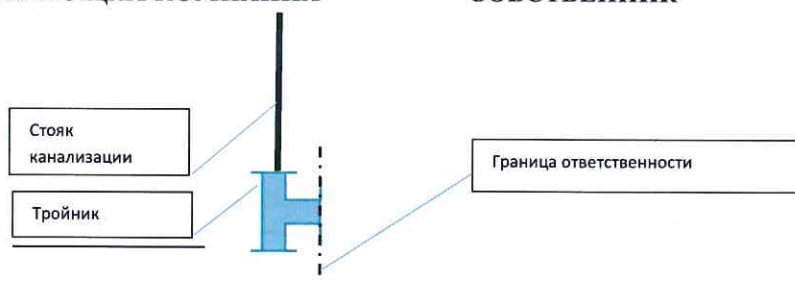
Является точка присоединения отводящей трубы канализации нежилого помещения к тройнику магистрали домового водоотведения. Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри помещения обслуживает Собственник.

*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:**

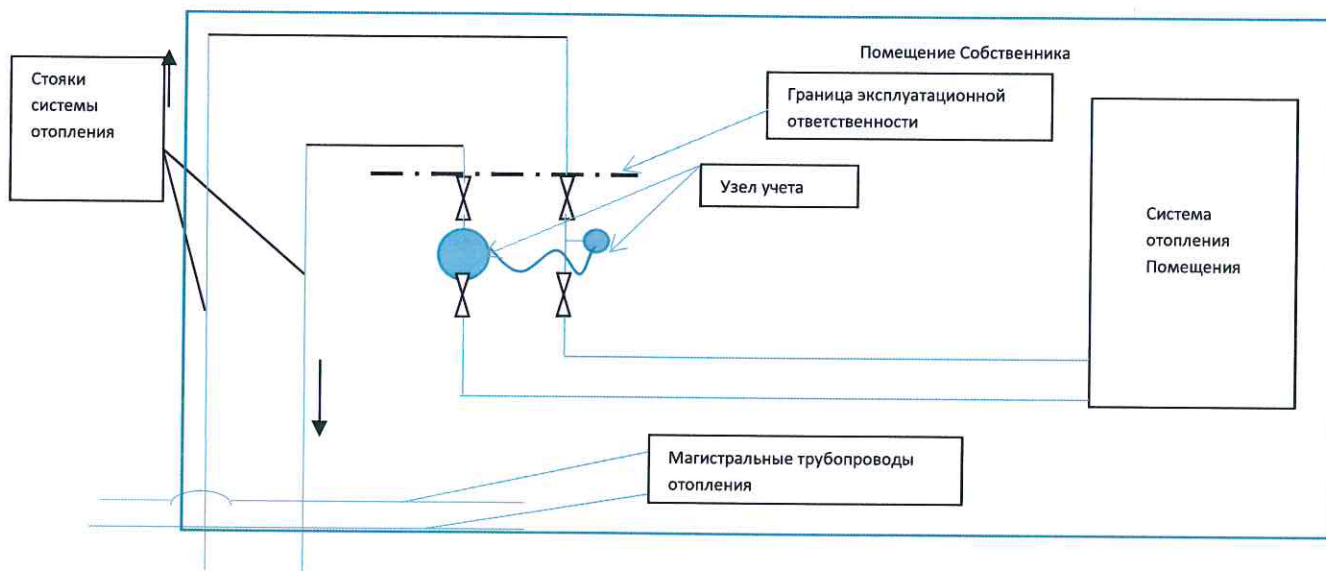
*С одной стороны:*

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 подводящим 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 подводящего кабеля Помещения к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Управляющая компания, остальное – Собственник.

#### **Граница ответственности по системе радиовещания:**

Точка присоединения подводящего 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 крупноразмерных 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 дренажного 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.

## 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 теплоснабжения 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 теплоснабжении, 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 теплоснабжения;
- корректировка режимов работы системы автоматического регулирования на основе принятого решения с целью



оптимизации режимов теплоснабжения 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:**

Еженедельно:

- 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 °C +5 °C 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
<b>Холодный период</b>	
Ручное подметание/сдвигание свежеснегоступающего 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
<b>Теплый период</b>	
Подметание территории в дни без осадков/в дни с осадками, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка	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 и

- 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;
- управление 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, Комендантский пр., дом 58, корпус 1, строение 1	Единицы измерения	Жилые помещения	Автостоянка	Встроенные нежилые помещения
1	Содержание общего имущества	рублей на кв.м.	14,05	14,05	14,05
2	Санитарное содержание мест общего пользования	рублей на кв.м.	7,72	7,72	7,72
3	Вывоз твердых бытовых отходов	рублей на кв.м.	2,85	-	2,85
4	Содержание и ремонт системы автоматической противопожарной защиты	рублей на кв.м.	0,50	0,50	0,50
5	Управление многоквартирным домом	рублей на кв.м.	7,10	7,10	7,10
6	Охрана	рублей на кв.м.	5,67	5,67	5,67
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.	3,46	3,46	3,46
9	Расходы по содержанию паркинга	рублей на кв.м.	-	9,38	-
10	Содержание и ремонт лифтов	рублей на кв.м.	1,92	1,92	1,92
<b>ИТОГО</b>			<b>47,27</b>	<b>53,80</b>	<b>47,27</b>
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»		