

ДОГОВОР № И17/1-_____
управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург

«_____» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Перспектива», в лице генерального директора Берзеговой Яны Викторовны, действующей на основании на основании Устава и Лицензии № 078000162, выданной 27 апреля 2015 года Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга, с одной стороны, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**» и _____

(Ф. И. О. собственника помещения)

обладающий правом на жилое помещение (нежилое помещение) № _____, расположенную в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Исполкомская, д. 17, строение 1, (далее по тексту – «квартира» или «помещение»), именуемый (ая) в дальнейшем – «**Собственник**», с другой стороны, далее при совместном упоминании – «Стороны», а по отдельности – «Сторона», на основании частей 2 и 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года №188-ФЗ заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Управляющая организация обязуется по заданию собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Исполкомская, д. 17, строение 1, (далее по тексту – многоквартирный дом, МКД, дом), выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании Решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № _____ от _____ 20__ г.) и на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

1.3. Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников помещений в МКД, соответственно в силу п. 5 ст. 46 ЖК РФ, утвержденные общим собранием условия настоящего договора обязательны для исполнения всеми Собственниками помещений в МКД, в том числе и теми, кто не участвовал в принятии данного решения, голосовал против, не подписал настоящий договор.

1.4. Состав общего имущества многоквартирного дома указывается в Приложении № 1 настоящего Договора. Управляющая организация вправе использовать общее имущество многоквартирного дома исключительно для целей оказания услуг (выполнения работ), предусмотренных настоящим Договором.

1.5. Размер платы за услуги и работы по настоящему Договору согласуются Сторонами в Приложении № 2 настоящего Договора.

1.6. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме общего имущества содержится в Приложении № 3 настоящего Договора.

1.7. Периодичность обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в Приложении № 4 настоящего Договора.

1.8. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Собственником и Управляющей организацией установлены Сторонами в Акте разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (Приложение № 5 настоящего Договора).

1.9. Перечень коммунальных услуг определен в Приложении № 6 настоящего Договора.

1.10. Условия настоящего Договора одинаковы для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.11. Регистрационный учет собственников помещений в МКД осуществляется отделом вселения и регистрационного учета граждан по г. Санкт-Петербургу.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Обеспечивать предоставление услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в т.ч. общедомовых инженерных коммуникаций, предоставление коммунальных услуг в соответствии с правилами, устанавливаемыми нормативными актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, на условиях и в порядке, предусмотренных настоящим Договором.

2.1.2. Обеспечивать готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, в целях предоставления коммунальных услуг или подачи коммунальных ресурсов.

2.1.3. Обеспечивать меры пожарной безопасности в местах общего пользования, в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности.

2.1.4. Обеспечивать взаимодействие со специализированными организациями для обеспечения и создания условий эксплуатации многоквартирного дома.

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

2.1.6. Своевременно уведомлять Собственника, не позднее 10 (десяти) календарный дней, об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей многоквартирного дома.

2.1.7. Производить расчет, начисление и сбор платежей за жилищные, коммунальные и прочие услуги Собственнику в порядке и на условиях, установленных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором и направлять в адрес собственника платежные документы, не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за расчетным.

2.1.8. Осуществлять контроль за состоянием общего имущества многоквартирного дома.

2.1.9. Размещать отчет о выполнении договора управления на информационных досках в МКД, на сайтах раскрытия информации и в системе до первого апреля каждого года, следующего за отчетным. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2.1.10. Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета, расположенных в коллекторных МОП, доступ в которые обеспечен только для сотрудников Управляющей организации и передавать полученные показания по электричеству собственникам (по их обращению), для самостоятельных расчетов за электроэнергию, не позднее 25-го числа текущего расчетного периода.

2.1.11. Обеспечивать сохранность пломб на индивидуальных приборах учета и следить за корректностью их работы, в случае выявления неисправности, незамедлительно уведомить об этом собственника, составить акт с его участием.

2.2. Собственник обязуется:

2.2.1. Осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ, соблюдать права и законные интересы собственников/законных владельцев других помещений, расположенных в многоквартирном доме, в том числе выполнять требования Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, требования жилищного законодательства РФ, иных нормативных правовых актов и настоящего Договора.

2.2.2. Представлять в адрес управляющей организации сведения о Собственнике (ФИО, паспортные данные), сведения о занимаемом им помещении (площадь помещения, размер доли, реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение).

2.2.3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовых территорий, в том числе:

- использовать помещение в соответствии с его назначением;
- бережно относиться к помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию в помещении; обеспечивать сохранность и доступность общедомовых инженерных коммуникаций, проходящих транзитом через помещения Собственника, к многоквартирному дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- при обнаружении неисправностей в помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению; в случаях, грозящих нанести ущерб соседям, общему имуществу многоквартирного дома, немедленно сообщать о них в Управляющую организацию;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- не производить переустройства, переоборудования, перепланировки в помещении без получения согласования в Управляющей организации и без получения соответствующих разрешений в установленном порядке. Все работы по проектированию перепланировки и переоборудованию жилых и нежилых помещений должны выполняться с привлечением специализированных организаций, имеющих соответствующие допуски и разрешения. В случае произведения несогласованного в надлежащем порядке переустройства, перепланировки или реконструкции помещения, Собственник берет бремя ответственности за последствия такого незаконного переустройства, перепланировки или реконструкции в установленном действующим законодательством РФ порядке на себя.
- обеспечить устранение за свой счет повреждений помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, являющегося общим имуществом, если указанные повреждения произошли по вине Собственника.

2.2.4. Ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за месяцем оказания услуги (выполнения работ), вносить плату за работы и услуги по настоящему Договору.

2.2.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.2.6. Обеспечивать представителям Управляющей организации своевременный, беспрепятственный доступ в помещения в целях: установления причин в случаях возникновения аварийных ситуаций, профилактических осмотров общедомовых коммуникаций, проходящих транзитом через помещения Собственника, для ремонта и обслуживания внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов многоквартирного дома, приборов учета и контроля за надлежащим содержанием Собственником сантехнического и иного оборудования, находящихся в его помещениях. Доступ должен быть обеспечен таким образом, чтобы была обеспечена возможность Управляющей организации производить визуальный осмотр стояков на всем их протяжении, а также производить профилактические и ремонтные мероприятия на стояках.

2.2.7. В случае непредставления либо несвоевременного предоставления такого доступа вина за ущерб, нанесенный третьим лицам в результате аварийной ситуации либо ненадлежащего содержания инженерных коммуникаций или оборудования, ложится на Собственника помещения.

2.2.8. Своевременно и за свой счет производить обслуживание, необходимый текущий и капитальный ремонт внутри занимаемого помещения, в том числе электрических сетей, электрических приборов, устройств и оборудования, инженерных коммуникаций, устройств и оборудования, не являющихся общим имуществом многоквартирного дома и расположенных после вводных устройств в помещении.

2.2.9. В случае неисполнения Собственником обязательства, предусмотренного пунктом п. 2.2.8. Договора, и как следствие такого неисполнения, возникновения аварийной ситуации, повлекшей за собой ущерб собственникам/законным владельцам других помещений и их имуществу, Собственник несет ответственность перед указанными лицами за причиненный им вред.

2.2.10. Сообщать об изменении данных, имеющих отношение к исполнению Договора (отчуждение помещения, доли в праве собственности на помещение, перепланировка, реконструкция и т.п.), своих персональных данных (ФИО, места жительства, контактных телефонов и пр.) в течение 10 дней со дня возникновения соответствующих обстоятельств с приложением копий подтверждающих документов в соответствующих случаях.

2.2.11. Осуществлять производство шумных работ строго по следующему графику:

- в будние дни с 10:00 час утра до 20:00 час вечера, с перерывом в период с 13:00 час до 15:00 час;
- в субботу с 12:00 час утра до 19:00 час вечера, с перерывом в период с 13:00 час до 15:00 час;
- в воскресенье и праздничные дни производство шумных работ не допускается.

2.2.12. Не парковать автотранспортные средства на прилегающей к многоквартирному дому территории вне парковочной асфальтированной зоны (на газонах, детской площадке, вплотную к площадке для сбора ТБО), а также не осуществлять парковку внутри территории двора на период свыше 1 (одного) часа и с включенным двигателем.

2.2.13. Изменение внешнего вида фасада многоквартирного дома: остекление или изменение остекления балконов/лоджий, установка на фасадах многоквартирного дома рекламных объявлений, рекламных щитов и/или конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ-трансляции, систем связи, охранных систем, внешних жалюзи и других систем и приспособлений, связанных с изменением внешнего облика фасада многоквартирного дома, осуществлять только при соблюдении правил и норм действующего законодательства Российской Федерации и только по согласованию с Управляющей организацией и соответствующими государственными надзорными органами по градостроительству и архитектуре. При отсутствии указанных согласований нести полную ответственность (материальную, административную и иную ответственность) за самовольное изменение внешнего вида фасада многоквартирного дома, в том числе несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае наложения на Управляющую организацию штрафов за нарушение правил изменения внешнего вида фасада многоквартирного жилого дома и несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных устройств, - компенсировать в полном объеме Управляющей организации суммы, уплаченные последней в качестве штрафных санкций, а также затраты Управляющей организации на приведение фасада многоквартирного дома в исходное состояние.

2.2.14. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество, инженерные сети многоквартирного дома, без согласования с Управляющей организацией. В противном случае нести ответственность (материальную, административную и иную ответственность) за самовольное вмешательство в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе компенсировать в полном объеме Управляющей организации суммы штрафов за несоответствие общего имущества многоквартирного дома, его инженерных сетей и коммуникаций (после такого вмешательства) нормам безопасности или санитарным нормам, а также затраты Управляющей организации на восстановление и/или ремонт общего имущества многоквартирного дома, его инженерных сетей и коммуникаций.

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

2.2.16. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим жилищным, гражданским законодательством РФ, нормативно-правовыми актами органов государственной власти города Санкт-Петербурга, регулирующими отношения по технической эксплуатации, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

2.2.17. Не использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов.

2.2.18. Не производить переустройства, перепланировки и реконструкции помещения и находящихся в нем подсобных помещений, лоджий/балконов, переустройство инженерного оборудования без предварительного уведомления Управляющей организации и без разрешения Межведомственной комиссии (далее по тексту – МВК) Администрации муниципального района. До начала производства вышеуказанных работ заключить договор на ведение технического надзора за их выполнением с организацией, имеющей соответствующую лицензию (разрешение) и

предоставить Управляющей организации копии проектов с соответствующим разрешением МВК (для ознакомления, согласования и создания архива перепланировок помещений многоквартирного дома). Устанавливать на фасаде многоквартирного дома подъемные устройства для транспортировки строительных материалов и уборки мусора.

2.2.19. Не оставлять бытовой и строительный мусор на лестничных площадках, лифтовых холлах, переходных лоджиях и иных местах общего пользования дома.

2.2.20. Не демонтировать или не переносить датчики задымления или подводящий к ним кабель, расположенные в помещении Собственника. Не открывать для проветривания этажные клапаны дымоудаления и нажимать кнопки системы АППЗ, открытие и нажатие которых приводит к срабатыванию системы пожаротушения.

2.2.21. Не сбрасывать в санитарный узел помещения мусор и отходы, засоряющие канализацию. Собственникам нежилых помещений запрещается сливать жидкие пищевые отходы в канализацию без установленных на выходе фильтров и жироседелителей.

2.2.22. Не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

2.2.23. Не присоединяться самовольно к внутридомовым инженерным системам, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо в технический паспорт занимаемого помещения.

2.2.24. Не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в занимаемом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте такого помещения.

2.2.25. Не устанавливать перегородки на межквартирных и межэтажных лестничных клетках. Не держать закрытыми на запорные устройства двери в лифтовые холлы, межэтажные лестницы, не загромождать посторонними предметами коридоры и пути эвакуации.

2.2.26. В случае выявления сотрудниками Управляющей организации неисправности или отсутствия целостности пломбы на индивидуальном приборе учета, принять участие в составлении акта и заменить неисправный прибор за свой счет.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация вправе:

3.1.1. Осуществлять контроль за потреблением коммунальных и иных услуг.

3.1.2. Предварительно уведомив Собственника, производить профилактические осмотры общедомовых инженерных коммуникаций, проходящих транзитом через помещение Собственника, в т.ч. санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в помещении Собственника, с целью проверки их состояния и соблюдения Собственником правил и норм эксплуатации инженерных коммуникаций.

3.1.3. Самостоятельно принимать решения о порядке и условиях технической эксплуатации, содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома. При необходимости заключать договоры со специализированными организациями в целях обеспечения технической эксплуатации, содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома. Привлекать к выполнению работ (оказанию услуг) третьих лиц (субподрядчиков).

3.1.4. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые по настоящему Договору услуги и работы, а также в случаях, установленных настоящим Договором – уплаты неустоек (пени, штрафов).

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

3.1.6. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником помещения время в занимаемое им помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.1.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим жилищным, гражданским законодательством РФ, нормативно-правовыми актами органов государственной власти Санкт-Петербурга, регулируемыми отношения по технической эксплуатации, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1. На получение коммунальных услуг, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, предусмотренных настоящим Договором, установленного качества, безопасных для его жизни и здоровья, не причиняющих вреда его имуществу.

3.2.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с пунктом 8 настоящего Договора.

3.2.3. Получать от Управляющей организации информацию об изменении размера платы за коммунальные услуги.

3.2.4. В заранее согласованное время осуществлять проверку правильности снятия Управляющей организацией показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании Собственников помещений в МКД на срок не менее чем один год, с учётом предложений Управляющей организации, для жилых/нежилых помещений за 1 кв. м в месяц, для паркинга за машиноместо.

4.2. Под машиноместом, для целей установления размера платы, понимается 1 (одно) парковочное место по площади пола, вне зависимости от наличия или отсутствия, установленного на данной площади парковочного подъемника. Места, оборудованные подъемниками, учитываются как одно машиноместо.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учёта рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с [Правилами](#) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

4.5. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение.

4.6. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца включительно, следующего за истекшим месяцем.

4.8. За несвоевременно и/или не полностью внесенную плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном Жилищным кодексом РФ. Пени, указанные в настоящем пункте Договора, включаются в платежные документы отдельной строкой.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

5.2. Собственник помещения при нарушении установленного порядка согласования, производства и режима проведения работ, связанных с вмешательством в общее имущество многоквартирного дома, инженерные сети многоквартирного дома, в трехдневный срок с момента предъявления Управляющей организацией соответствующей претензии, компенсируют документально подтвержденные затраты и иные убытки

Управляющей организации, связанные с приведением общего имущества многоквартирного дома и/или инженерных сетей многоквартирного дома в исходное состояние.

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

5.4. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия непреодолимой силы.

5.5. 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.

5.6. 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 организация 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.

5.7. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам. Достигнутые договоренности фиксируются Дополнительным соглашением Сторон.

6.2. Собственник (член семьи Собственника) обязан до обращения в суд предъявить Управляющей организации претензию. Претензия должна быть рассмотрена Управляющей организацией в течение 10 дней с момента её получения.

6.3. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Споры по взысканию задолженности Собственника по оплате за коммунальные услуги, жилое помещение, ущербы в том числе отнесение расходов на ответчика (госпошлины, услуг юриста, бухгалтера, канцелярских и транспортные расходы и т.д.), передаются в суд по месту нахождения имущества Собственника квартиры собственника в порядке, предусмотренном действующим законодательством».

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты внесения изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации и действует в течение 1 (одного) года. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении не позднее чем за 30 (тридцать) дней до окончания срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок на согласованных Сторонами условиях. Общий срок действия Договора не более (5) пяти лет.

7.2. Прекращение настоящего Договора не влечет за собой прекращения обязательств Собственника по оплате услуг, предоставленных ему до момента прекращения Договора, и не освобождает Собственника от ответственности за его нарушение.

8. КОНТРОЛЬ

8.1. Собственник вправе проверять ход и качество оказания услуги и выполнения работ по настоящему Договору, однако, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации или уполномоченных ею организаций.

8.2. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

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

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями настоящего Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагирования Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

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

- неправомерных действий Собственника.

8.3. Сведения об оказании услуг и выполнении работ Управляющей организацией, предусмотренные перечнем работ и услуг, отражаются в актах выполненных работ, составляемых по формам, предусмотренным действующим законодательством. Акты выполненных работ подписываются председателем Совета дома. Периодичность подписания актов выполненных работ устанавливается 1 раз в год. Не позднее второго квартала года, следующего за отчетным, акт выполненных работ направляется заказным письмом председателю Совета дома для подписания и размещается на сайте Управляющей организации. Если в течение 10 дней с даты направления акта Председателю Совета дома, от последнего не поступит мотивированных отказов от подписания или возражений на него в адрес Управляющей организации, акт выполненных работ считается принятым и подписанным без замечаний.

8.4. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу МКД;

- неправомерных действий Собственника.

8.5. Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных Договором.

8.6. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

8.7. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденных имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

8.8. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

9. ОБРАБОТКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

9.1. Настоящий пункт является соглашением между Управляющей организацией и Собственником, членами семьи Собственника и иными лицами, пользующимися помещениями в МКД, подписавшими настоящий Договор, утвердивших решением настоящий Договор (далее по тексту настоящего пункта Субъекты персональных данных) и одновременно является заявлением от Субъектов персональных данных на обработку их персональных данных.

9.2. Управляющая организация в качестве оператора, обрабатывает персональные данные Субъектов персональных данных. Обработка персональных данных осуществляется с целью исполнения настоящего Договора и в рамках деятельности Управляющей организации по управлению МКД. Управляющая организация наделяется Субъектами персональных данных правом раскрывать и распространять персональные данные Субъектов персональных данных в связи с выполнением работ по управлению МКД, в том числе оформление счетов - квитанций содержащих персональные данные.

Субъекты персональных данных дают свое согласие использовать персональные данные, в том числе:

- фамилию, имя, отчество, число, месяц, год рождения;
- все паспортные данные;
- место регистрации;
- место фактического проживания;
- размер, наличие или отсутствие задолженности, для формирования счетов-квитанций за коммунальные услуги;
- предоставлять персональные данные ресурсоснабжающим организациям для формирования учета и оформления счетов-квитанций за коммунальные услуги при наличии соответствующих Договоров с такими организациями;
- использовать персональные данные при ведении досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности Собственников, а также передачи третьим лицам, осуществляющим взыскание задолженности за оказываемые управляющей организацией услуги в судебном порядке и для выполнения Управляющей организацией иных функций, связанных с управлением МКД, а также всех требований действующего законодательства РФ.

9.3. Использовать персональные данные Субъект персональных данных так же разрешает в информационной системе для осуществления расчетов за коммунальные услуги, предоставлять персональные данные ресурсоснабжающим организациям для формирования учета и оформления квитанций за коммунальные услуги, при наличии соответствующих договоров с такими организациями.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. В целях обеспечения финансирования выполнения отдельных видов работ по текущему ремонту общего имущества, не включенных в Перечень работ по текущему ремонту общего имущества, Управляющая организация создает резерв на непредвиденные работы, который включен в тариф по статье «текущий ремонт».

10.2. Резерв на непредвиденные работы создается Управляющей организацией в течение всего срока действия Договора в целях создания возобновляемого источника финансирования непредвиденных работ. Если в течение первого и каждого следующего года действия Договора отсутствовала необходимость выполнения непредвиденных работ, или сумма резерва на текущий год использована не полностью, сумма оставшегося резерва учитывается в сумме создаваемого резерва на каждый следующий год действия Договора. Неиспользованная сумма расчетного резерва на выполнение непредвиденных работ отражается обособленно Управляющей организацией ежегодно в представляемом ею отчете собственникам помещений об исполнении Договора за каждый год его действия и учитываются при расчете размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

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

10.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Состав общего имущества в МКД;

Приложение № 2 - Размер платы за услуги и работы;

Приложение № 3 - Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме общего имущества;

Приложение № 4 - Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей МКД и его оборудования;

Приложение № 5 - Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.

11. ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «Перспектива»

Адрес: 193231, г. Санкт-Петербург, ул. Кржижановского,
д. 8, лит. А, офис 201

ИНН 78 111 74 353 КПП 78 11 01 001

ОГРН 11 578 470 696 76

р/с 407 02 810 6 551 6 000 49 08

Северо-Западный банк ПАО «Сбербанк»

к/с 301 0181 050 000 0000 653

БИК 044030653

телефон/факс – 8-(812)-6-777-023

uk-perspective@mail.ru

Генеральный директор

_____ Я.В. Берзегова

М.П.

Собственник:

Фамилия _____

Имя _____

Отчество _____

Дата рождения « _____ » _____ г.

Паспорт - _____

Кем выдан - _____

Дата выдачи - « _____ » _____ 20 _____ г.

Код подразделения - _____

_____ / _____ /

(подпись)

(Ф.И.О.)

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Исполкомская, д. 17, строение 1

Характеристики МКД на момент заключения Договора
Серия, тип постройки: - индивидуальная
Год постройки: - 2018 г.
Количество этажей: - 10
Кадастровый номер: - 78:31:0001455:3
Общая площадь: 25483,20 кв. м., в т.ч.:
Жилая площадь - 14187,10 кв.м.
Площадь паркинга – 3278,00 кв.м.
Нежилые помещения (за исключением помещений общего пользования) - 1612,60 кв.м.

Наименование объекта
Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе - помещения диспетчерской, серверная, пункт отдыха охраны с санузелом, помещения для хранения инвентаря, мусороприемные камеры, межквартирные лестничные площадки (холлы), лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, переходные балконы, колясочные и иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений.
Крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома (включая фундаменты, наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, плиты перекрытий, балконные плиты, перила, парапеты), окна и двери помещений общего пользования, иные ограждающие конструкции;
Земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, в т.ч. - детская игровая площадка с МАФ – 1 ед., площадка для отдыха взрослых с теннисным столом – 1 ед., контейнерная площадка - 1 ед., открытая краткосрочная автостоянка на 6 машиномест, газоны и зеленые насаждения;
Внутридомовые инженерные системы: - холодного и горячего водоснабжения; - водоотведения, в т.ч. бытовой и ливневой канализации; - дренажные системы паркинга; - отопления; - электроснабжения; - охранного видеонаблюдения; - сети внутреннего противопожарного водопровода; - система оповещения по сигналам гражданской обороны (ГО); - зоны безопасности для ММГН с системами оперативной связи и аварийной сигнализации; - система диспетчеризации, объединенная диспетчерская служба (ОДС); - лифты и системы лифтового обеспечения в количестве 5 единиц - системы контроля доступа (СКУД), включая автоматические запирающие устройства (АЗУ), ворота въездные автоматические – 1 ед., калитки - 2 ед., ворота распашные автоматические паркинга – 2 ед, ворота подъемные автоматические паркинга - 2 ед; - система тепловой завесы паркинга; - приточная-вытяжная принудительная система в паркинге; - общедомовые приборы учета; - иные системы, устройства, конструктивные элементы, являющиеся неотъемлемой частью МКД.

Управляющая организация:

ООО «Перспектива»

Генеральный директор

Я.В. Берзегова

М.П.

Собственник:

(подпись) / _____
(Ф.И.О.)

РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА УСЛУГИ И РАБОТЫ

№ п/п	Наименование услуг	жилые и нежилые помещения	Паркинг
		стоимость руб за кв.м.	стоимость руб за маш/место
1	Управление МКД	10,00	93,34
2	Содержание общего имущества	23,36	158,76
3	Обслуживание ИТП, УУТЭ, ВРУ	1,76	70,5
4	Обслуживание, освидетельствование, страхование лифтов	4,23	85,72
5	Охранные услуги (1 пост охраны круглосуточно)	6,96	178,23
6	Круглосуточная административно-диспетчерская служба* (1 пост круглосуточно)	11,53	178,23
7	Помывка фасадов	2,50	0,00
8	Текущий ремонт	6,33	176,00
9	Санитарное содержание придомовой территории	5,78	98,00
10	Содержание и ремонт АППЗ	2,96	85,90
11	Эксплуатация приборов учёта ЭЭ	0,07	1,69
12	Эксплуатация приборов учёта ТЭ и ГВ	0,53	15,23
13	Эксплуатация приборов учёта ХВ	0,06	1,69
14	Обслуживание системы охранного видеонаблюдения	1,76	370,00
15	Обслуживание и ремонт системы диспетчеризации	1,41	267,88
16	Содержание и ремонт системы контроля и управления доступа	1,76	24,00
17	Обслуживание приточно- вытяжной вентиляции и автоматики пракинга	0,00	247,00
18	Обслуживание дренажных систем паркинга	0,00	44,60
19	Обслуживание подъемно-секционных ворот паркинга	0,00	470,40
20	Обслуживание системы контроля загазованности паркинга	0,00	9,34
	Итого:	81,00	2576,51

Управляющая организация:
ООО «Перспектива»

Генеральный директор

_____ Я.В. Берзегова

М.П.

Собственник:

_____ / _____
(подпись) (Ф.И.О.)

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по управлению многоквартирным домом,
услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме общего имущества

Услуги управления общим имуществом многоквартирного дома:

- организация эксплуатации многоквартирного дома, с участием персонала на постоянной основе закрепленного за домом, в т.ч.:
 - 1) Управляющий домом - 1 штатная единица, в режиме пятидневной рабочей недели, с понедельника по пятницу, с 9:00 утра до 18:00 вечера;
 - 2) Электроперсонал с группой допуска - 1 штатная единица, в режиме пятидневной рабочей недели, с понедельника по пятницу, с 9:00 утра до 18:00 вечера;
 - 3) Рабочий по комплексному обслуживанию и ремонту зданий - 1 штатная единица, в режиме пятидневной рабочей недели, с понедельника по пятницу, с 9:00 утра до 18:00 вечера;
 - 4) Диспетчер с обязанностями администратора - 4 штатные единицы, в посменном режиме, 1/3, круглосуточно;
- взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками коммунальных и других услуг;
- замеры расходов, показаний счетчиков, перезаключение договоров;
- взаимодействие с представителями контролирующих государственных органов и выполнение их требований в части обеспечения безопасной эксплуатации жилых зданий;
- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах;
- все виды работ с жалобами и обращениями граждан или юридических лиц – собственников помещений в многоквартирном доме; все виды работ с арендаторами нежилых помещений;
- оптимизация затрат собственников по технической эксплуатации многоквартирного дома, все виды работ по снижению энергозатрат;
- все виды претензионной работы с застройщиком по устранению выявляемых строительных дефектов или недостатков строительства.

Бухгалтерские услуги и услуги экономического планирования:

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества;
- ведение расчётов с подрядными организациями;
- ведение бухгалтерской документации, составление балансов, предоставление отчётов в налоговую инспекцию и прочие формы отчётности государственным органам;
- организация начислений субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством;
- организация начисления оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами;
- выставление счетов Собственникам;

Содержание общего имущества жилого дома включает в себя:

1. Технические осмотры многоквартирного дома.

Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется контроль за использованием и содержанием помещений. Проводятся плановые и внеочередные ТО.

Плановые осмотры проводятся:

общие - два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона). Проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование;

частичные - предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества 2 раза в год:

весенний осмотр проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества.

осенний осмотр проводится до наступления отопительного периода в целях проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период.

Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия.

Периодичность частичных осмотров элементов и помещений здания

п/п	Конструктивные элементы: отделка, домовое оборудование	Расчетное количество осмотров в год
1	Вентиляционные каналы и шахты: в зданиях вентиляционные шахты и оголовки	2 раза
2	Холодное и горячее водоснабжение, канализация мест общего пользования. Поливочные наружные устройства (краны, разводка). Система внутреннего водоотвода с крыш зданий	2 раза 1 раз 2 раза
3	Центральное отопление внутри квартир и мест общего пользования с записью в соответствующем журнале (по квартирам).	1 раз перед отопительным сезоном
4	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	не менее 4 раз

5	Осмотр электрической сети на техническом этаже (при наличии), в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	не менее 4 раз
6	Осмотр вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	не менее 4 раз
7	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	по необходимости
8	Осмотр светильников в местах общего пользования с заменой сгоревших ламп (стартеров)	не менее 4 раз
9	Осмотр радио и телеустройств: на кровлях, технических этажах (при наличии) и лестничных клетках	по необходимости
10	Осмотр систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)	не менее 2 раз
11	Осмотр основных строительных конструкций зданий и элементов внешнего благоустройства	2 раза

Примечания:

В процессе осмотра проводится контроль работы оборудования, настройка и регулировка параметров и исправляются мелкие неисправности оборудования.

Технический осмотр дымоходов, вентиляционных каналов и устройств производится специализированной организацией.

Обслуживание насосов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, а также обслуживание вентиляционных агрегатов механической вентиляции, воздушного отопления производится специализированными организациями, в соответствии с условиями договора.

При отсутствии допуска в квартиры во время осмотров центрального отопления уведомление получает также Собственник, проживающий под квартирой, в которую не получен допуск.

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

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

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

• Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (замена перегоревших электрических лампочек, замена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др. в помещениях общего пользования).

- Прочистка канализационного лежачка.
- Проверка исправности канализационных вытяжек.
- Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
- Промазка фальцев, покрытий парапетных ограждений и др.
- Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
- Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.
- Фиксация и смазка дверных замков и петель (по всему многоквартирному дому).
- Смазка и настройка механизмов закрывания дверей.

3. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период.

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

4. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период.

• Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений. Ремонт или замена замков защелок и пружин на дверях входа и выхода на аварийную (черную) лестницу.

- Утепление оконных проемов в местах общего пользования.
- Утепление перекрытий, трубопроводов на техническом этаже (при наличии).
- Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
- Ремонт существующих лестниц выхода на кровлю здания.
- Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
- Прочистка и утепление дымовентиляционных каналов.
- Консервация поливочных систем.
- Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
- Ремонт и укрепление входных дверей, дверей вспомогательных помещений, дверей и решеток лифтовых шахт.

5. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.

- Промазка незначительных дефектов в местах протечек кровли.
- Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.
- Прочистка внутренней канализации здания.
- Укрепление трубопроводов инженерных систем здания.
- Проверка канализационных вытяжек.
- Мелкий ремонт изоляции.

- Проветривание колодцев.
- Устранение мелких неисправностей электропроводки.

6. Прочие работы.

- Регулировка и наладка систем центрального отопления.
- Регулировка и наладка вентиляции.
- Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
- Очистка и промывка водопроводных кранов.
- Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- Помывка фасада многоквартирного дома по мере накопления денежных средств по данной статье, но не ранее 15-ого мая текущего года и не позднее 15-ого июля текущего года.
- Прочистка и промывка дренажной системы паркинга.
- Ревизия и регулирование приточно-вытяжной системы паркинга.
- Техническое обслуживание ворот (в т.ч. паркинга) и калиток.

7. Аварийно-диспетчерское обслуживание.

Осуществляется в сроки, установленные Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом и Правилами, и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

Аварийно-диспетчерская служба:

- осуществляет повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов;
- осуществляет контроль качества коммунальных ресурсов на границе раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения;
- производит круглосуточную регистрацию и контроль выполнения заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах по вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг, содержанием общего имущества в многоквартирном доме, оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем;
- принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения;
- обеспечивает устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения;
- осуществляет контроль загазованности технических подполий и коллекторов;
- обеспечивает громкоговорящую (двустороннюю) связь с пассажирами лифтов;
- обеспечивает незамедлительную ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения и мусоропроводов (при наличии) внутри многоквартирных домов;
- принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.

Перечень работ, выполняемых аварийно-ремонтной службой:

а) водопровод и канализация:

- отключение аварийного участка трубопровода;
- переборка или замена сгонов на трубопроводе;
- установка бандажей на трубопроводе;
- замена небольших участков трубопровода (до 2 м);
- ликвидация засора канализации внутри строения;
- ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца;
- заделка свищей и зачеканка растрескавшихся;
- замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи;
- устранение течи из трубопровода;
- устранение течи из вентиля;
- включение(одноразовое) насосов подкачки

б) центральное отопление, горячее водоснабжение:

- ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;
- ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;
- переборка или замена сгонов на трубопроводе;
- замена небольших участков трубопровода (до 2 м);
- устранение течи из подводки к радиатору отопления;
- регулировка РТ в АИТП здания;
- устранение воздушных пробок в системе отопления здания;
- включение (одноразовое) насосов подкачки.

в) электроснабжение:

- замена (восстановление) неисправных участков электрической сети;
- замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;
- ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;
- замена плавких вставок в электрощитах;
- устранение причин возникновения короткого замыкания в сети;
- восстановление целостности крепления нулевого рабочего и нулевого защитного проводников;

- переключение на резервный кабельный ввод;
- восстановление подачи электроэнергии в помещения здания;

г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:

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

8. Уборка поэтажная коридоров, лифтовых холлов, лестничных площадок и маршей.

№ п/п	Вид работ	Периодичность работ
1	Мытье выше 1 –го этажа: поэтажные коридоры, лифтовые холлы всех парадных	2 раза в месяц
2	Мытье лестничных площадок и маршей всех парадных	1 раз в месяц
3	Подметание всех этажей: поэтажные коридоры, лифтовые холлы всех парадных	1 раз в неделю
4	Подметание лестничных площадок и маршей всех парадных	1 раз в неделю
5	Подметание холла 1 этажа и кабин лифтов с предварительным их увлажнением всех парадных	ежедневно
6	Мытье холла 1 этажа и пола кабины лифта всех парадных	ежедневно
7	Мытье проходного холла 1 этажа третьей парадной	2 раза в день
8	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта всех парадных	еженедельно
9	Мытье и протирка легкодоступных стекол в окнах в помещениях общего пользования	2 раза в год
10	Влажная протирка стен, дверей, плафонов, на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	2 раза в год
11	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	1 раз в неделю
12	Влажное подметание пола паркинга	ежедневно
13	Мытье пола паркинга	2 раза в неделю
14	Очистка (выметание) верхних позиций подъемников	1 раз в месяц
15	Помывка ворот паркинга	2 раза в год
16	Влажная протирка вымываемых панелей парадных и калиток	1 раз в неделю

9. Уборка придомовой территории.

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1	Подметание территории, в т.ч. территории по наружному фасаду здания и въезда в паркинг, в летний период	152 раз в сезон апрель-октябрь (в среднем 5 раз в неделю)
2	Уборка газонов	2 раза в неделю
3	Выкашивание газонов	4 раза в сезон май-август
4	Очистка урн от мусора	3 раза в неделю
5	Уборка детских и спортивных площадок	По мере необходимости
6	Подметание снега (ручное)	107 раз в сезон ноябрь-март (в среднем 5 раз в неделю)
7	Посыпка гранитной крошкой	20 раз в сезон ноябрь-март (в среднем 1 раз в неделю)
8	Сдвигание свежесвалившегося снега толщиной слоя свыше 2 см в валы или кучи трактором	По мере необходимости
9	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	Ежедневно
10	Расчистка козырьков на входами	По мере необходимости
11	Помывка козырьков над входами	2 раза в сезон апрель-октябрь

		(в среднем 5 раз в неделю)
--	--	----------------------------

10. Очистка мусороприемных камер и/или площадки

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1.	Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно
2.	Очистка и уборка мусорных камер	Ежедневно
3.	Дезинфекция контейнера для сбора мусора	1 раз в месяц

11. Эксплуатация и обслуживание общедомовых приборов учета используемых ресурсов (ОДПУЭЭ, ОДПУХВ, ОДПУТЭ и ГВ)

В перечень работ и мероприятий по эксплуатации и обслуживанию общедомовых узлов учета тепловой энергии (горячей воды), холодной воды и природного газа, осуществляемых сервисными организациями, входят:

- контроль технического состояния работоспособности оборудования (профосмотр);
- проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации;
- текущий ремонт: замена прокладок, замена крепежа, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счетчиков и др.;
- планово-профилактические работы: демонтаж, монтаж, чистка (промывка) расходомеров (водосчетчиков), калибровка средств измерения, наладка оборудования, устранение протечек, набивка сальников и ревизия запорной арматуры, антикоррозийная подкраска элементов узла, очистка фильтрующих устройств;
- для узлов учета тепловой энергии — подготовка к отопительному сезону: осмотр, промывка и чистка расходомеров, проверка исправности оборудования, предъявление представителю теплоснабжающей организации узла учета тепловой энергии для оформления Акта допуска в эксплуатацию.

Периодичность проведения отдельных видов работ по эксплуатации и обслуживанию коммерческих узлов учёта определяется техническими (паспортными) характеристиками установленного оборудования.

Кроме того, сервисные организации должны руководствоваться нормативными документами, основные из которых:

- «Правила учёта тепловой энергии и теплоносителя» (утв. Минтопэнерго Российской Федерации 12.09.1995 № Вк-4936, зарег. в Минюсте Российской Федерации 25.09.1995 № 954);
- «Положение о проведении планово-предупредительного ремонта на предприятиях водно-канализационного хозяйства» (утв. протоколом № 13-8 заседания Секции инженерного оборудования и инженерных сооружений Научно-технического Совета Госстроя РСФСР от 01.06.1989);

12. Обслуживание АИТП (автоматических индивидуальных тепловых пунктов).

В перечень работ сервисной организации включено:

- Осмотр оборудования теплового пункта с проверкой на отсутствие течей, подтеков на наружной поверхности тепловой изоляции, при необходимости своевременное их устранение.
- Осмотр, контроль работоспособности и, при необходимости, настройка тепломеханического оборудования АИТП, в том числе: запорной арматуры; предохранительного клапана; обратных клапанов; регуляторов давления; регулятора температуры горячего водоснабжения; манометров, термометров.
- Выполнение мелкого ремонта тепломеханического оборудования АИТП: протяжка фланцевых соединений, при необходимости замена прокладки; устранение течи резьбовых соединений; набивка сальников; промывка, прочистка фильтров и грязевиков; частичное восстановление изоляции; своевременная поверка, либо замена средств измерений (манометры, термометры), подлежащих государственному контролю и надзору.

13. Содержание и ремонт АППЗ (автоматической противопожарной защиты).

Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты, в соответствии с пунктом 7 и 11 Постановления Правительства № 491 от 13.08.2006г, согласно которым в состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая, в том числе, из электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода.

14. Обслуживание ВППВ (внутреннего противопожарного водопровода).

Совокупность трубопроводов и технических средств, обеспечивающих подачу воды к пожарным кранам. Предназначен для осуществления первичного пожаротушения, как проживающими в домах жителями и обслуживающим персоналом организаций и предприятий, так и пожарными, прибывающими на пожар по тревоге.

Обеспечение и контроль противопожарного режима в помещениях: проведение обходов, выявление нарушений требований пожарной безопасности, выдача предписаний по устранению, развешивание визуальной информации и т.п.;

- Проведение обслуживания и испытаний первичных средств пожаротушения;
- Перезарядка и переосвидетельствование огнетушителей;
- Испытания противопожарного водопровода;
- Перемотка пожарных рукавов;
- Проведение обслуживания и испытаний вертикальных наружных пожарных лестниц;
- Огнезащитная обработка деревянных конструкций на путях эвакуации;
- Ведение документации по пожарной безопасности.
- Проведение и обслуживания автоматической пожарной сигнализации
- Проведение и обслуживания автоматического речевого оповещения.

15. Обслуживание системы видеонаблюдения.

В перечень работ и мероприятий по обслуживанию системы видеонаблюдения, осуществляемых сервисной организацией, входят:

- контроль технического состояния работоспособности оборудования (профосмотр);
- проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации;
- текущий ремонт: замена кабелей, прокладок, замена крепежей, замена неисправных элементов;
- планово-профилактические работы: демонтаж, монтаж, наладка оборудования;
- прочее.

16. Содержание и ремонт лифтов.

Периодичность проведения осмотров и текущих ремонтов лифтов

№ п/п	Виды периодических осмотров и текущих ремонтов	Периодичность
1	ЕТО - ежесуточный осмотр (проводится на лифтах, которые не оборудованы устройствами автоматического контроля, выключателей ДК и ДШ)	Не реже одного раза в сутки
2	ТР - месячный (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в месяц
3	ТР-1 - квартальный (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в квартал
4	ТР-2 - полугодовой (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в полугодие
5	ТР-3 - годовой (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в год

17. ОбслуживаниеСКУД (система контроля управления доступом)

Совокупность программно-аппаратных технических средств (ворота, калитки, шлагбаумы, электромеханические приводы, считывающие устройства и датчики, вызывные панели, видеокамеры и иные технические средства обеспечения безопасного доступа), имеющих целью ограничение и регистрацию входа-выхода объектов (людей, транспорта) на территории Объекта через «пункты доступа»: двери, ворота, КПП, видеозапись посредством камер видеонаблюдения. Данные системы обслуживаются соответствующей специализированной организацией.

18. Текущий ремонт

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

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

Фундаменты.

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки.

Стены и фасады.

Заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасада.

Перекрытия.

Заделка швов и трещин, укрепление и окраска.

Крыши.

замена водосточных труб;

ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

Межквартирные перегородки.

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

Полы.

Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования.

Внутренняя отделка.

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, других общедомовых вспомогательных помещениях.

Ликвидация последствий протечек.

Центральное отопление.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.

Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

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

Электроснабжение и электротехнические устройства.

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

Вентиляция.

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

19. Охрана общедомового имущества.

В функции охраны входит:

- следить за сохранностью общедомового имущества, пресекать попытки его повреждения и хищения;
- осуществлять эксплуатацию системы контроля и управления доступом (СКУД);
- осуществлять контрольно-пропускной и внутри объектовой режим, путём контроля доступа на территорию жилого комплекса транспортных средств собственников, гостей, различных служб;
- следить за правильностью парковки на территории двора ЖК. Докладывать руководству о выявленных нарушителях, в целях принятия мер административного характера;
- контролировать территорию дома, двора, МОП и прилегающую территорию с помощью системы видеонаблюдения;
- реагировать на сигналы пожарной сигнализации, проверяя адрес срабатывания датчика, и, в случае необходимости, вызывать службу МЧС, приступив до их прибытия к оповещению собственников об экстренной ситуации, организовав их эвакуацию и приступить к ликвидации очага возгорания с помощью первичных и (или) штатных (проектных) средств пожаротушения;
- осуществлять периодические обходы территории и МОП, во время которых следить за закрытием входов в паркинг и технические помещения дома, выходов на крышу, исправностью лифтов, наблюдать, нет ли протечек в системах ГВС, ХВС и отопления. В случае обнаружения неисправностей незамедлительно уведомлять специалистов соответствующих служб УК;
- следить за соблюдением общественного порядка на территории ЖК и внутри дворовой территории;

- при возникновении на территории ЖК аварийной ситуации техногенного характера незамедлительно вызывать службу МЧС, приступив к оповещению, а при необходимости к эвакуации собственников и ликвидации аварии совместно с техническими специалистами УК;
- при возникновении ситуации криминального характера, осуществлять незамедлительное реагирование, лично выступая на защиту жизни, здоровья собственников, общего имущества дома, вызывать группу задержания полиции с помощью оборудования кнопки тревожной сигнализации;
- при обнаружении на территории ЖК бесхозных предметов, признаков подготовки терактов, принять меры к ограничению доступа людей и вызывать полицию, службу МЧС;
- осуществлять контроль работы ремонтных бригад и подрядных организаций, осуществляющих работы на территории ЖК в целях недопущения повреждения коммунальных сетей, общедомового имущества;
- незамедлительно реагировать на заявления и сообщения собственников по различным вопросам, касающимся обеспечения безопасности ЖК. Своевременно докладывать руководству УК о поступивших жалобах и обращениях;
- способствовать собственникам в соблюдении административного законодательства и соблюдении права проживания и ведения работ на территории ЖК.

20. Административная служба (консьерж-сервис)

- содействует охране в организации контроля доступа на территорию ЖК;
- собирает и ведет список лиц, осуществляющих ремонтные работы в помещениях дома, периодически сверяет списки с собственниками помещений;
- информирует собственников (жильцов) дома об объявлениях и информационных сообщениях от Управляющей организации, в т.ч. путем рассылки электронных сообщений для собственников, не проживающих в доме;
- передает показания ИПУ электричества собственникам по их запросу;
- помогает организовать взаимодействие между собственниками по вопросам эксплуатации ОДИ и организации работ;
- предоставляет собственникам по их запросу телефоны служб Управляющей организации;
- принимает, по просьбе собственников, письма, посылки, доставки и почтовые отправления, с фиксацией в журнале приема-передачи;
- осуществляет прием заявлений от собственников и обеспечивает их пересылку в Управляющую организацию.

21. Благоустройство.

Под благоустройством понимается создание необходимых условий и удобств, оснащение многоквартирного дома и придомовой территории оборудованием, имуществом и проч. В благоустройство входит возведение, ремонт, восстановление, устройство (обустройство) участков тротуаров, проездов, дорожек, отмостки, малых архитектурных форм (бордюров, урн, скамеек, газонных ограждений, лежачих полицейских), зон для отдыха, спортивных и детских площадок, и т.п.); озеленение придомовой территории (высадка цветов, деревьев, кустарников и последующий уход за ними), зон для отдыха и детских площадок.

Управляющая организация:

ООО «Перспектива»

Генеральный директор

_____ Я.В. Берзегова

М.П.

Собственник:

_____/_____ /
(подпись) (Ф.И.О.)

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ
при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта
отдельных частей МКД и его оборудования**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 суток
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах	1 суток
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен	
в зимнее время	1 суток
в летнее время	3 суток
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
Санитарно-техническое оборудование	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления.	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распределительно устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с замены ламп освещения, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток
Лифт	
Неисправности лифта	Не более 1 суток

Управляющая организация:
ООО «Перспектива»

Генеральный директор
_____ Я.В. Берзегова

М.П.

Собственник:

_____/_____/_____
(подпись) (Ф.И.О.)

АКТ

разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности

- По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение – обслуживает Собственник, наружные стены и конструкции – Управляющая организация.
- По системе электроснабжения – точки подключения в квартирном электрощите подходящих к помещению фазового, нулевого, заземляющего проводов от вводного (этажного) распределительного щита 220В. Магистральную разводку до точки подключения обслуживает Управляющая организация. Точки подключения и отходящие от точек провода помещения, и все электрооборудование (приборы учета электроэнергии, автоматы на электрощите, розетки, выключатели и т.п.), расположенное после этих точек – обслуживает Собственник.
- По системе горячего и холодного водоснабжения – точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть (разводка по квартире от транзитного стояка) – обслуживает Собственник.
- По системе водоотведения – точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть и точку присоединения – обслуживает Собственник.
- По системе теплоснабжения – до первого резьбового (сварного) соединения от общедомового стояка обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть – обслуживает Собственник.
- По системе противопожарной защиты (АППЗ) – точки присоединения подводящего кабеля к первому тепловому датчику, находящемуся в помещении Собственника. Подводящий кабель до внутренней поверхности стен помещения обслуживает Управляющая организация, а тепловой датчик и подводящий кабель внутри помещения – Собственник.
- По системе автоматического запирающего устройства (АЗУ, домофон) – точка присоединения подводящего кабеля в этажном слаботочном щите по контактам распределительной коробки. Разводка кабеля по дому от распределительной коробки кабеля в этажном слаботочном щите обслуживает Управляющая организация, остальное – Собственник.

Управляющая организация:
ООО «Перспектива»

Генеральный директор

Я.В. Берзегова

М.П.

Собственник:

(подпись)

(Ф.И.О.)