

ДОГОВОР № _____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Гатчина, Ленинградская область

Дата заключения Договора
«__» _____ 2017 г.

Индивидуальные данные Сторон:

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЖИВИ – ЮГ», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Лобановой Алёны Николаевны, действующей на основании Устава, с одной стороны и

Гражданин/ка: _____,
_____ года рождения,

место рождения: _____

Паспорт серия _____ номер _____ выдан _____. _____. _____. Г. _____

Зарегистрированный/ая по адресу: _____

именуемый/ая в дальнейшем «Заказчик»,
с другой стороны, заключили настоящий Договор на оказание услуг и выполнение работ.

Заказчик является правообладателем квартиры (далее – Помещение) № _____ по данным ПИБ, расположенной по адресу: **Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Гатчинское городское поселение, город Гатчина, Пушкинское шоссе, дом 13, корпус 1.**

Площадь помещения Заказчика _____ кв. м.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации, обязательными для Сторон действующими нормативными актами:

а) регулируемыми отношения в сфере оказания услуг по технической эксплуатации жилищного фонда:

- по управлению жилищным фондом;

- по техническому обслуживанию и ремонту строительных конструкций и инженерных систем зданий;

- по санитарному содержанию мест общего пользования, придомовой территории, уходу за зелеными насаждениями;

б) регулируемыми отношения в сфере предоставления коммунальных услуг гражданам.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства, а Заказчик поручает исполнение обязательств по осуществлению Исполнителем в пользу Заказчика следующих действий, работ и услуг:

- оказанию услуг и выполнению работ по управлению многоквартирным домом, расположенном по адресу:

Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Гатчинское городское поселение, город Гатчина, Пушкинское шоссе, дом 13, корпус 1, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество);

- предоставлению коммунальных услуг Заказчику;

- осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в интересах Заказчика. (далее – иная деятельность). При этом деятельность Исполнителя осуществляется на основании принципов добросовестности и разумности, а также осуществляется в интересах всех собственников многоквартирного дома.

а Заказчик, со своей стороны, обязуется оплатить оказанные Исполнителем услуги в порядке и размере, предусмотренном настоящим Договором, а также произвести оплату на расчётный счёт Исполнителя транзитных денежных средств, предназначенных для перечисления Исполнителем организациям – поставщикам коммунальных услуг, средств и сумму вознаграждения Исполнителю за организацию оплаты коммунальных услуг путём перечисления транзитных денежных средств Заказчика организациям – поставщикам коммунальных услуг.

Техническое обслуживание Помещения Заказчика, расположенного в Доме, осуществляется дополнительно на основании отдельных заявок Заказчика по тарифам, утверждаемым Исполнителем, и настоящим Договором не регламентируется.

1.2. Состав общего имущества Дома определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении № 2 к Договору.

1.3. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в Помещении устанавливаются соответствующим актом между Заказчиком и Исполнителем, который приведен в Приложении № 3.

1.4. Стандарт услуг и работ по содержанию и текущему ремонту Дома предусмотрен Приложением № 4 к настоящему Договору.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Обязанности Исполнителя:

2.1.1. Организовать управление Домом:

а) вести отдельный учет платежей, внесенных Заказчиком, осуществлять контроль за полным и своевременным внесением Заказчиком платежей в счет оплаты услуг, предусмотренных настоящим Договором, при необходимости заключать Договоры с подрядными организациями на оказание услуг по настоящему Договору, организовать и содержать за счёт средств Заказчика, уплачиваемых по настоящему Договору, диспетчерскую службу, осуществлять технический контроль качества предоставляемых поставщиками коммунальных услуг, контроль за состоянием общего имущества Дома, при необходимости

Исполнитель _____

подпись

Заказчик _____

подпись

вести претензионную работу с подрядными организациями и поставщиками коммунальных услуг, взаимодействовать по вопросам обслуживания и управления Домом с государственными учреждениями и иными организациями в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством;

б) представлять интересы Заказчика по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней;

в) представлять интересы Заказчика перед ресурсоснабжающими и иными специализированными организациями для обеспечения бесперебойного предоставления Заказчику теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), своевременного вывоза твердых бытовых отходов, обслуживания коллективных приборов учета и другого оборудования, относящегося к общему имуществу Дома, устранять выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Доме, а также обеспечивать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

2.1.2. Организовать предоставление Заказчику коммунальных услуг, возможность оплаты Заказчиком коммунальных услуг, включающих в себя горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление путем:

а) заключения Договоров с организациями – поставщиками коммунальных услуг;

б) расчёта Исполнителем суммы оплаты, которую необходимо произвести Заказчику за коммунальные услуги, а также аккумуляции денежных средств собственников (правообладателей и иных плательщиков) на расчётном счёте Исполнителя и их перечисления организациям – поставщикам коммунальных услуг на основании Договоров, заключенных между Исполнителем и организациями - поставщиками коммунальных услуг;

в) контроля и требования исполнения Договорных обязательств организациями – поставщиками коммунальных услуг;

г) установления и фиксирования факта неисполнения или ненадлежащего исполнения организациями – поставщиками коммунальных услуг договорных обязательств, участия в составлении соответствующих актов.

2.1.3. Исполнитель обязуется собственными силами или путём привлечения подрядных организаций обеспечить содержание в надлежащем состоянии общего имущества Дома и придомовой территории, а именно осуществлять услуги и работы, указанные в п 1.1. настоящего Договора, обеспечив круглосуточное функционирование систем аварийно-диспетчерской службы, обслуживание систем телевизионного вещания, контроля доступа в Дом, обслуживание тепловых пунктов, электрощитовых, а также предоставление коммунальных услуг в установленном объеме.

Содержать общее имущество Дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии обеспечивающем:

а) соблюдение требований к надежности и безопасности Дома;

б) безопасности жизни и здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

в) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества;

г) соблюдение прав и законных интересов Заказчиков, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в Доме, установленных нормативно-правовыми актами;

е) поддержание архитектурного облика Дома в соответствии с проектной документацией

ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Доме в соответствии с перечнем и периодичностью (стандартом), указанным в Приложении № 4 к настоящему Договору, а также предоставлять коммунальные услуги Заказчику в соответствии с действующими Правилами, установленными Правительством Российской Федерации, в том числе: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

В случае оказания услуг и выполнения работ не в полном объеме и/или ненадлежащего качества по вине Исполнителя последний обязан устранить все выявленные недостатки в порядке и сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, а также произвести соответствующий перерасчет размера платы в порядке, предусмотренном Правилами.

При этом Исполнитель обязуется:

а) проводить выбор подрядных организаций (в т.ч. специализированных) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома и заключать с ними Договоры, либо обеспечивать выполнение вышеуказанных работ и услуг самостоятельно. В случае выбора на общем собрании собственников организаций для выполнения отдельных видов работ по согласованию с Исполнителем заключить с ними соответствующие договоры;

б) контролировать и требовать исполнения Договорных обязательств подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем;

в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками Договорам, нести ответственность за качество исполнения услуг подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем;

г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем, договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

д) осуществлять подготовку Дома к сезонной эксплуатации;

е) обеспечивать надлежащую работу аварийно-диспетчерской службы Дома, принимающей сообщения об авариях сетей в Доме, а также незамедлительно на них реагировать с целью недопущения причинения вреда имуществу Дома и третьих лиц, незамедлительно устранять аварийные ситуации в соответствии с Приложением № 4 настоящего договора;

ж) проводить плановые, а при необходимости внеплановые технические осмотры состояния внутридомового оборудования (их ремонт или замену), а также несущих конструкций Дома, информировать жильцов о текущем состоянии Дома в соответствии с результатами осмотров;

з) в случае возникновения необходимости проводить осмотры состояния несущих конструкций, расположенных внутри Помещения Заказчика, предварительно письменно согласовав с последним вышеуказанные мероприятия;

и) незамедлительно реагировать на жалобы и предложения в отношении качества и содержания общего имущества Дома и другие обращения, а также с целью недопущения причинения вреда имуществу Дома и третьих лиц, а также выполнять заявки с целью недопущения причинения вреда общему имуществу и имуществу третьих лиц. Строго соблюдать сроки устранения выявленных неисправностей, недостатков и аварий при осуществлении содержания общего имущества Дома, установленные в Приложении № 4 к настоящему Договору

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

к) осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;

л) организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений;

м) предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

2.1.4. Обеспечивать Заказчика информацией об организациях, осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества Дома, а также об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг (название, контактные телефоны) путем размещения уведомлений на информационных стендах Дома (парадных Дома), уведомлять Заказчика о ремонте мест общего пользования Дома (не менее чем за 5 рабочих дней), информировать о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, испытании или ином режиме работы инженерных сетей Дома не позднее, чем за 5 рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления услуг ненадлежащего качества в течение одних суток с момента обнаружения недостатков, путем размещения соответствующих объявлений на информационных стендах.

2.1.5. Вести и хранить техническую документацию на Дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

2.1.6. Ежемесячно **не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца** производить расчет суммы платежа, который необходимо произвести Заказчику по настоящему Договору. При этом расчет холодного, горячего водопотребления и отопления производится на основании предоставляемых Заказчиком показаний соответствующих счетчиков (при их наличии, исправности и опломбировании).

В случае неисправности счетчиков или нарушения опломбирования, выявленных в ходе контрольного снятия показаний, а также в случае не предоставления или не своевременного предоставления показаний счетчика Исполнитель производит расчет стоимости исходя из условий, предусмотренных п.п. 3.1.8. и 6.8. настоящего Договора.

2.1.7. Перечислять поставщикам коммунальных услуг и подрядным организациям в порядке и сроки, установленные Договорами, заключенными с ними во исполнение настоящего Договора, поступившие от Заказчика денежные средства в счёт оплаты платежей за предоставленные ими услуги.

2.1.8. Исполнитель обязуется при изменении размеров, установленных по настоящему Договору платежей, стоимости предоставляемых услуг информировать Заказчика в письменной форме путем размещения соответствующего сообщения на информационных стендах или платежных документах. При этом информирование Заказчика об изменении стоимости услуг технического обслуживания и управления может осуществляться Исполнителем посредством размещения протокола Общего собрания собственников либо иного документа на информационном стенде дома в соответствии с ч. 3 ст.46 Жилищного кодекса РФ. Информирование об изменении стоимости коммунальных услуг производится Исполнителем путем размещения информации на информационном стенде многоквартирного дома, а также посредством уведомления органа государственной власти (органа местного самоуправления) посредством официального опубликования в средствах массовой информации.

2.1.9. Исполнитель обязуется ежегодно не позднее «01» июня года, следующего за отчетным, предоставлять отчет о выполнении настоящего Договора, о начисленных и истраченных денежных средствах за коммунальные услуги, потребленные Домом за прошедший год, путём размещения информации на информационных стендах Дома (парадных Дома) и на Интернет-сайте iqgt.liveservice.spb.ru. и <https://dom.gosuslugi.ru>. Бухгалтерская документация размещается Исполнителем не позднее 01 апреля года, следующего за отчетным. Развернутый финансовый отчет предоставляется Исполнителем не позднее 01 июня года, следующего за отчетным.

2.1.10. Многоквартирный дом, вновь построенный объект капитального строительства, в связи с чем обязанность Исполнителя по предоставлению коммунальных услуг возлагается на Исполнителя с начала осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом. Обязанность собственника по оплате предоставленных коммунальных услуг возникает с момента принятия помещения по акту приема-передачи от Застройщика.

2.1.11. Производить оценку физического износа, эксплуатационных показателей и работоспособности общего имущества или его отдельных элементов, информировать о них Заказчика и иных жителей в Доме.

2.1.12. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, на интернет сайте iqgt.liveservice.spb.ru; <https://dom.gosuslugi.ru>. на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации; посредством предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

2.1.13. В течение 30 (тридцать) календарных дней с момента заключения Договора обеспечить ведение лицевого счета Заказчика, выдачу оборотных ведомостей, справок об отсутствии задолженности по платежам.

2.1.14. По требованию Заказчика знакомить его с условиями совершенных Исполнителем сделок в рамках исполнения настоящего Договора в течение 3 (три) рабочих дней со дня обращения Заказчика.

2.1.15. Исполнитель обязуется до принятия соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не размещать какие-либо технические устройства (антенны и пр.), на стенах и крыше Дома, на придомовой территории, и не оформлять документы, связанные с таким размещением технических устройств, в будущем.

2.1.16. Исполнитель за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязан:

а) передать техническую документацию на Дом и иные, связанные с управлением Домом документы, вновь выбранной или выигравшей в конкурсе на право оказывать услуги по управлению Домом согласно действующему законодательству управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо выбранному общим собранием Собственнику;

б) составить акт о состоянии общего имущества собственников Дома при участии вновь выбранной или выигравшей в конкурсе на право оказывать услуги по управлению Домом согласно действующему законодательству управляющей организации, товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, либо выбранного общим собранием Собственника;

При этом Исполнитель продолжает выполнение своих обязательств по настоящему Договору (в том числе взимание платежей за оказанные услуги) до момента прекращения Договора и передачи Дома вновь выбранной или выигравшей в конкурсе на право оказывать услуги по управлению Домом согласно действующему законодательству управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо выбранному общим собранием Собственнику..

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

2.1.17. Исполнитель в течение 60 (шестьдесят) банковских дней с момента возникновения/наступления обстоятельств, изложенных в п. 8.2. настоящего Договора обязан произвести полный взаиморасчет с Заказчиком и поставщиками коммунальных услуг за весь период управления Домом (при условии полной оплаты потребленных коммунальных услуг собственниками помещений).

2.1.18. Исполнитель обязан расходовать денежные средства Заказчика исключительно в соответствии с их целевым назначением соразмерно поступившей сумме средств, собранных со всех Заказчиков Дома. Указанная сумма по техническому обслуживанию и управлению не может быть меньше суммы необходимой для надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома.

2.1.19. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

2.2. Обязанности Заказчика:

2.2.1. Ежемесячно не позднее **10 (Десятого) числа месяца**, следующего за месяцем оказания услуги, вносить плату за работы и услуги по настоящему Договору.

2.2.2. Обеспечивать доступ в Помещение имеющих соответствующие полномочия работников Исполнителя и должностных лиц контролирующих организаций для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов Дома, приборов учета, устранения аварий и контроля за выполнением работ внутри Помещения, инициированных Заказчиком и связанных с вмешательством в общее имущество Дома.

Дата и время посещения уполномоченными лицами Помещения должны быть предварительно согласованы с собственником и иными физическими лицами, его занимающими, посредством направления собственнику и иным физическим лицам, его занимающим, извещения о посещении.

В случае несогласия с указанными датой и (или) временем посещения Помещения собственник уведомляет об этом уполномоченное лицо.

2.2.3. В ходе контрольных мероприятий, о которых собственники помещений в Доме будут извещены с помощью объявлений на информационном досках и диспетчерской Дома, обеспечить 2 раза в год в согласованные дату и время доступ в Помещение для контрольного снятия показаний приборов учета воды с целью проверки правильности подачи данных о расходе горячей и холодной воды, правильности подключения и функционирования инженерных систем Помещения, влияющих на работу общедомовых инженерных систем. В случае возникновения аварийных ситуаций собственник либо уполномоченное им лицо обязуется предоставить доступ в жилое помещение, а также к находящимся в доме инженерным коммуникациям незамедлительно.

2.2.4. Незамедлительно сообщать Исполнителю об обнаружении неисправностей, относящихся как к Помещению, так и к общему имуществу Дома (неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг), ведущих в том числе к нарушению комфортности проживания и создающих угрозу жизни, здоровью и безопасности граждан.

2.2.5. За свой счет производить ремонт Помещения, оборудования, расположенного в нём, а также ремонт общего имущества Дома, если повреждение общего имущества произошло в результате действий Заказчика. Основанием для возмещения вреда является Акт, составленный представителями Заказчика и Исполнителя.

2.2.6. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, расположенных в Помещении Заказчика, и предоставлять информацию о показаниях Исполнителю в срок не позднее **25 (Двадцать пятого) числа текущего месяца**.

2.2.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей Дома, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Исполнителем.

2.2.8. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование суммарной мощностью, превышающей технические возможности инженерных сетей Помещения Заказчика, дополнительные секции приборов отопления, бойлеры/водогреи, электрические теплые полы. Обеспечить работоспособность установленного оборудования путем установки соответствующих предохранительных устройств (обратные клапаны на водогреи/бойлеры), предохранители в отношении электрооборудования и проч.

Осуществлять переустройство (переоборудование) Помещения, представляющее собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения только после предварительного уведомления об этом Исполнителя и только с разрешения соответствующих органов местного самоуправления и органов государственной власти Ленинградской области.

2.2.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных приборов, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.2.10. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную поверку) приборов учёта коммунальных услуг (в соответствии с сроком эксплуатации опломбированных/поверенных приборов учёта, указанных в паспортах счетчиков). При эксплуатации прибора учёта свыше установленного паспортом периода, без его поверки – расчет потребленного объема производится без учета показаний прибора учета коммунальных услуг, так как бы он производился при отсутствии прибора учета в порядке, изложенном в п.п. 3.1.8. и 6.8. настоящего Договора. При замене прибора учёта коммунальных услуг Заказчик обязан уведомить об этом Исполнителя и вызвать представителя Исполнителя для составления Акта снятия последних показаний демонтируемого прибора и первоначальных показаний устанавливаемого прибора учёта коммунальной услуги.

2.2.11. Производить переустройства, перепланировки и реконструкции Помещения и находящихся в нём подсобных помещений, лоджий, переустройство инженерного оборудования только после предварительного уведомления об этом Исполнителя и с разрешения соответствующих органов местного самоуправления и органов государственной власти Ленинградской области, в компетенцию которых входит согласование таких работ в отношении Дома. В связи с необходимостью разработки проектного решения по установке кондиционеров, обустройству лоджий (при замене остекления) и террас уведомить о проведении указанных работ службу технического надзора, с предоставлением выполненного проекта.

После заселения хотя бы одного жилого помещения Дома, производство вышеуказанных работ может осуществляться по рабочим дням с 9.00 до 19.00, при этом работы, связанные с повышенным уровнем шума, могут производиться только в период с 10.00 до 18.00 (обязательный перерыв шумных работ с 13.00 до 16.00). В субботние, воскресные и праздничные дни работы, связанные с повышенным уровнем шума производиться запрещено.

2.2.12. Производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество, инженерные сети и коммуникации Дома с согласия собственников помещений в многоквартирном доме, полученного в установленном законом порядке, и только после предварительного уведомления об этом Исполнителя.

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

В противном случае нести всю ответственность за самовольное вмешательство в соответствии с действующим законодательством, а также возместить затраты Исполнителя на восстановление (ремонт) общего имущества Дома, его инженерных сетей и коммуникаций в порядке обратного требования (регресса).

2.2.13. Соблюдать тишину и не причинять беспокойство проживающим в других помещениях лицам в ночное время с 23.00 до 7.00.

2.2.14. Не парковать автотранспортные средства на прилегающей к Дому территории вне специально установленных мест (на газонах, проездах, детских площадках, перед парадными входами Дома и т.п.).

2.2.15. Не устанавливать на фасаде Дома подъемные устройства для транспортировки строительных материалов и уборки мусора.

2.2.16. Не оставлять бытовой и строительный мусор на лестничных площадках, лифтовых холлах, переходных лоджиях, на территории Дома и прилегающем земельном участке.

2.2.17. Изменение внешнего вида фасада Дома, а именно: остекление или изменение остекления балконов и лоджий, установка на фасадах 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 Дома, осуществлять только при соблюдении правил и норм действующего законодательства, с разрешения соответствующих органов местного самоуправления и органов государственной власти Ленинградской области, в компетенцию которых входит согласование таких работ в отношении Дома, с согласия собственников помещений в многоквартирном доме, полученного в установленном законом порядке, если такое согласие необходимо и только после предварительного уведомления об этом Исполнителя.

При отсутствии указанных согласований нести ответственность за самовольное изменение внешнего вида фасада, в том числе несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде Дома в соответствии с действующим законодательством, а также возместить затраты Исполнителя на приведение фасада в исходное состояние.

2.2.18. Не курить и не распивать спиртных напитков в парадных Дома, кабинах лифтов и иных местах общего пользования Дома.

2.2.19. Не открывать для проветривания этажные клапаны дымоудаления и не нажимать кнопки системы АППЗ, открытие и нажатие которых приводит к срабатыванию системы пожаротушения.

2.2.20. Не допускать сбрасывания в санитарный узел Помещения мусора и отходов, засоряющих канализацию.

2.2.21. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору не менее 3-х лет с момента их совершения.

2.2.22. Не выгуливать домашних животных на придомовой территории, прилегающих газонах, детских площадках. Выводить (проводить) собак, начиная от дверей своей квартиры и до выхода за пределы придомовой территории, прилегающих газонов, площадок только на коротком поводке и в наморднике. Допускается выводить (проводить) собак декоративных пород без намордников.

2.2.23. При переходе права собственности на Помещение Заказчик обязан в трехдневный срок с даты получения свидетельства о регистрации права собственности либо документов о прекращении действующих прав, письменно уведомить об этом Исполнителя с приложением копий соответствующих документов.

2.2.24. Заказчик обязуется своими силами и за свой счет осуществлять вывоз строительного мусора, образуемого в Помещении Заказчика при проведении ремонтных и строительных работ. В случае обнаружения Исполнителем мусора, оставленного Заказчиком и/или лицами, производящими ремонт в помещениях Заказчика в местах пользования или иных местах обслуживаемых Исполнителем, Исполнитель составляет двухсторонний акт, а также производит фотофиксацию.

Составленный акт передается Заказчику с требованием самостоятельно убрать оставленный мусор, в срок, установленный в требовании.

В случае отказа Заказчика от самостоятельной уборки мусора Исполнитель вправе осуществить уборку своими силами с последующим возмещением средств у Заказчика, в порядке, установленном действующим законодательством.

2.2.25. Полностью выполнять обязанности по настоящему Договору.

2.2.26. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Исполнитель имеет право:

3.1.1. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных Исполнителем в результате нарушения Заказчиком обязательств по настоящему Договору либо из-за порчи общего имущества Дома.

3.1.2. Оказывать дополнительные услуги в индивидуальном порядке и принимать от Заказчика плату за оказанные услуги, с составлением отдельного акта.

3.1.3. Требовать от Заказчика своевременного внесения платы за оказываемые по настоящему Договору услуги.

3.1.4. В случае образования задолженности Заказчика по настоящему Договору в сумме, превышающей двухмесячную сумму начислений по настоящему Договору, производить ограничение в предоставлении отдельных видов услуг, предусмотренных настоящим Договором, через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Приостановление и/или ограничение в предоставлении коммунальных услуг производится в сроки, предусмотренные законодательством.

3.1.5. Исполнитель вправе осуществлять целевые сборы денежных средств, в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором на основании решений общего собрания собственников помещений.

3.1.6. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета не менее одного раза в год, начиная со дня заключения настоящего Договора. В случае несоответствия данных, предоставленных Заказчиком, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.1.7. В случае отсутствия уведомления Исполнителя о неисправности приборов учета потребления коммунальных услуг, предусмотренного п. 2.2.6., или нарушении условий п. 2.2.10. настоящего Договора и обнаружении Исполнителем нарушения опломбирования, отсутствия или неисправности прибора учета потребления коммунальных услуг в ходе проверки, производимой в соответствии с п. 3.1.7. настоящего Договора, Исполнитель оставляет за собой право произвести перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг в соответствии с п. 6.8. настоящего Договора.

3.1.8. Не обращая в прибыль Исполнителя, в рамках организации оплаты коммунальных услуг Заказчиком принимать от Заказчика и иных собственников (правообладателей) помещений в Доме денежные средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг организациям – поставщикам коммунальных услуг, аккумулировать принятые в рамках организации оплаты

Исполнитель _____

Заказчик _____

подпись

подпись

коммунальных услуг средства Заказчика и собственников и перечислять данные денежные средства организациям – поставщикам коммунальных услуг. За осуществление данной услуги в размере, указанном в Приложении № 1, Заказчик оплачивает Исполнителю вознаграждение.

3.1.9. Осуществлять действия, направленные на обеспечение своевременного внесения Заказчиком, равно как и остальными собственниками (правообладателями), средств за коммунальные услуги, предоставляемые в помещения Дома и перечисления организациям – поставщикам коммунальных услуг Исполнителем, средств за коммунальные услуги.

3.1.10. Реализовывать иные права, предусмотренные законодательством.

3.2. Заказчик имеет право:

3.2.1. Своевременно получать услуги в соответствии с настоящим Договором и качеством, установленным для соответствующего вида работ и услуг.

3.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Исполнителя.

3.2.3. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества Дома, об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг.

3.2.4. В случае необходимости обращаться к Исполнителю с заявлением о временной приостановке подачи в Дом (стояк Дома) воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Исполнителем.

3.2.5. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Исполнителя в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, в т.ч. в суд за защитой своих прав и интересов.

3.2.6. Осуществлять контроль за выполнением Исполнителем обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

а) участвовать в осмотрах (измерениях параметров и характеристик, испытаниях, проверках) общего имущества Дома;

б) присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Исполнителем, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

в) знакомиться с содержанием технической документации на Дом;

г) получать от Исполнителя не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

д) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

е) требовать от Исполнителя устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.2.7. За свой счет привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Заказчика, оформленное в письменном виде.

В случае, если в результате экспертизы качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору будут установлены факты ненадлежащего выполнения Исполнителем работ и услуг, иных обязательств по настоящему договору, Заказчик вправе требовать от Исполнителя возмещения стоимости проведения экспертиз и исследований в установленном законом порядке.

3.2.8. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с настоящим Договором в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Доме ненадлежащего качества.

3.2.9. Требовать от Исполнителя возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Исполнителем своих обязанностей, приведших к порче общего имущества Дома или Помещения, принадлежащего Заказчику.

3.2.10. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в Доме, предусмотренные законодательством.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

4.1.1 Исполнитель несет ответственность:

за ущерб, причиненный Заказчику в результате действий или бездействия Исполнителя, в размере причиненного ущерба;

за нарушение сроков предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором.

4.1.2. Заказчик несет ответственность за несвоевременное и (или) неполное внесение денежных средств по настоящему Договору путем оплаты Исполнителю 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 девяносто 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.

Начисление пени, также производится на средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг. Полученный Исполнителем доход в виде пени, не обращается в прибыль Исполнителя и может использоваться только на покрытие штрафных санкций организаций – поставщиков коммунальных услуг, или для оплаты коммунальных услуг.

4.1.3. Заказчик несет ответственность за ущерб, причиненный Исполнителю в результате действий или бездействия Заказчика, в размере причиненного ущерба.

4.1.4. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика, общему имуществу Заказчика в Доме, а также по требованию Исполнителя либо Заказчика составляется Акт.

4.2. В случае письменного признания Исполнителем или Заказчиком своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость с указанием виновной стороны.

5. ФОРС-МАЖОР

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

5.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

5.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

6. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

6.1. Стоимость работ и услуг, методика расчета услуг по Договору определяется в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору. В Приложении № 1 к настоящему Договору приведен действующий на момент заключения настоящего Договора прейскурант тарифов и цен на услуги и работы, оказываемые по настоящему Договору.

Исполнитель вправе представить свои предложения и обоснования для проведения общего собрания собственников помещений Дома для изменения цены договора и тарифов, определенных Приложением № 1, в порядке, установленном пунктом 2.1.8. настоящего Договора.

6.2. До даты заключения Заказчиком индивидуального договора с электроснабжающей организацией, компенсация оплаты за потребление электроэнергии производится Заказчиком по факту расхода электроэнергии по сданным показаниям прибора учета электроснабжения в Помещении. В случае если показания приборов учета электроэнергии не сданы в соответствии с п. 2.2.6 настоящего Договора, компенсация оплаты за потребление электроэнергии производится исходя из общедомового потребления электроэнергии (жилыми помещениями Дома), пропорционально площади Помещения, занимаемого Заказчиком.

Перерасчет фактически потребленной Заказчиком электроэнергии, исходя из показаний индивидуальных приборов учета Помещения Заказчика, будет производиться после заключения индивидуального договора с электроснабжающей организацией. Перерасчет производится исходя из тарифов, действовавших до заключения Заказчиком индивидуального договора с электроснабжающей организацией.

6.3. Работы по проведению ремонта в Помещении Заказчика, а также иные услуги, связанные с обслуживанием и ремонтом имущества Заказчика и внутренних сетей Помещения Заказчика (не являющихся общим имуществом Дома), не входят в стоимость услуг, указанных в настоящем Договоре.

6.4. Сумма платежей Заказчика по настоящему Договору рассчитывается в соответствии с требованиями законодательства и оплатой фактически потребленных Домом объемов (количества) коммунальных услуг, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома.

6.5. Оплата производится на основании платежных документов (счета-извещения), представленных Исполнителем не позднее не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. В случае внесения Заказчиком суммы, не соответствующей сумме начислений за определённый период времени (за месяц или несколько месяцев), платежи, оплаченные Заказчиком без указания цели платежа, идут на оплату услуг и работ по настоящему Договору соразмерно начислениям по каждому виду работ и услуг.

6.6. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Заказчика от оплаты по настоящему Договору. Заказчик в этом случае обязан самостоятельно обратиться к Исполнителю за платежным документом, который последним должен быть немедленно представлен Заказчику для оплаты.

6.7. В случае непредоставления Заказчиком до 25 (Двадцать пятого) числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета коммунальных услуг в Помещении, а также в случае отсутствия прибора учета или нахождения его в состоянии, не пригодном для эксплуатации, или повреждения опломбирования, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг Заказчику в соответствии с законодательством Российской Федерации (Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

6.8. Исполнитель ежемесячно не позднее **15 (Пятнадцатого)** числа текущего месяца (месяца оказания услуг) производит расчет сумм, подлежащих ежемесячной оплате Заказчиком по настоящему Договору, и направляет Заказчику счет-квитанцию, в которой в том числе указывается перечень и объем услуг (работ), предусмотренных к оплате по настоящему Договору.

В расчет оплаты отдельной строкой также включаются начисленные Заказчику штрафы и пени, предусмотренные п.п. 4.2. настоящего Договора.

Услуги, оказанные Исполнителем по настоящему Договору, считаются оказанными в полном объеме и принятыми Заказчиком, если до 25 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, от Заказчика не поступило мотивированных письменных возражений.

6.9. Перерасчет Заказчику по оплате услуг, начисления за потребление которых осуществляется по индивидуальным приборам учёта, производится Исполнителем не менее одного раза в год на основании заявления Заказчика и Акта о показаниях индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг на день составления Акта, составленного работником (представителем) Исполнителя.

6.10. Стоимость оказанных в соответствии с Приложением № 1 услуг и работ включается в квитанцию Заказчика.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, будут разрешаться с использованием претензионного порядка урегулирования споров.

7.2. В случае невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются с использованием претензионного порядка в соответствии с законодательством.

7.3. Разрешение всех споров, вытекающих из данного Договора, возникших в связи с ненадлежащим исполнением обязательств Заказчиком, осуществляется в судебном порядке в Выборгском районном суде г. Санкт-Петербурга, либо мировым судьей Выборгского района, к территориальной подсудности которого относится адрес местонахождения Исполнителя.

Иные споры рассматриваются в соответствии с подсудностью установленной действующим законодательством.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Условия настоящего Договора устанавливаются едиными для всех собственников многоквартирного дома.

8.2. Договор распространяет свое действие на отношения (т.е. услуги, оказываемые Заказчику), возникшие с даты подписания Заказчиком Акта приема-передачи помещения с Застройщиком или с той даты, начиная с которой Заказчик имеет возможность осуществлять фактическое использование помещения, исходя из более ранней даты.

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

Договор заключен сроком на 1 (один) год или до избрания в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации иного способа управления Домом (иной управляющей организацией). При выборе иного способа управления (иной управляющей организации) Договор действует в течение срока, установленного общим собранием собственников.

8.3. Настоящий Договор подлежит изменению в случае утверждения иных условий настоящего Договора на общем собрании собственников помещений в Доме. При этом настоящий Договор считается измененным или прекращенным с даты принятия соответствующего решения на общем собрании собственников помещений Дома без заключения дополнительного соглашения.

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Стороны пришли к соглашению о том, что оплачиваемые Заказчиком Исполнителю, равно как и иными собственниками (правообладателями) помещений в Доме, средства на оплату коммунальных услуг, получаемых собственниками помещений в Доме, не являются прибылью Исполнителя.

9.2. В случае возникновения опасности для граждан, а также для любого из помещений Дома аварийной ситуации в Помещении Заказчика в его отсутствие Исполнитель после получения информации об этом обязан сообщить Заказчику по телефону, указанному в настоящем Договоре, а Заказчик обязан принять сообщение и обеспечить доступ в свое Помещение представителей соответствующих организаций для ликвидации аварийной ситуации.

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

9.4. Контроль над выполнением Исполнителем обязательств по настоящему Договору осуществляется Заказчиком в соответствии с действующим законодательством, а также комиссией или уполномоченным лицом, выбранным по решению общего собрания собственников помещений в Доме из числа собственников помещений в Доме.

9.5. Исполнитель обязан предоставлять комиссии (уполномоченному лицу) информацию по выполнению настоящего Договора в десятидневный срок с момента получения соответствующего запроса от комиссии или уполномоченного лица о перечне, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг и (или) выполненных работ.

9.6. Заказчику рекомендуется своими силами установить обратные клапаны на отводах от транзитных стояков холодного и горячего водоснабжения с целью исключить передавливание воды из одного стояка в другой. В системе канализации при установке унитаза (и других приборов) рекомендуется устанавливать обратные клапана между унитазом и приемным раструбом канализационного стояка для защиты в случае засоров системы канализации.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Один экземпляр передан Заказчику, один экземпляр остался у Исполнителя.

10.2. Если одно или несколько условий настоящего Договора теряют силу вследствие изменения действующего законодательства или иных причин, это не затрагивает действительности остальных его условий.

10.3. В остальных случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

10.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1. Тарифы на услуги;

Приложение № 2. Состав общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 3. АКТ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем, касающихся Помещения Заказчика;

Приложение № 4. Стандарт оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 5. Правила проведения ремонтно-строительных работ в помещении.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

| Исполнитель: | Заказчик: |
|---|--|
| Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЖИВИ - ЮГ» 194044, г. Санкт-Петербург, Финляндский пр., д. 4, литера А ИНН 7802549567, КПП 780201001 ОГРН 1157847381405 к/сч 30101810900000000790 БИК 044030790 р/сч 40702810190380001079 в ПАО «БАНК «САНКТ- ПЕТЕРБУРГ» Тел. (812) 332-05-05 _____/Лобанова А.Н./ | Тел. (моб.) _____ Тел. (раб.дом) _____ Email: _____ _____/_____/_____./ |

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

ТАРИФЫ НА УСЛУГИ
для владельцев жилых помещений дома, расположенного по адресу:
Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Гатчинское городское поселение, город
Гатчина, Пушкинское шоссе, дом 13, корпус 1.

| | Наименование | Ед. измерения (в месяц) | Тариф | Основание |
|-----------|--|----------------------------|--------|---|
| I. | Содержание и ремонт жилого помещения | руб./кв.м. | | |
| | Содержание общего имущества многоквартирного дома | руб./кв.м. | 4,89 | Распоряжение Комитета по тарифам СПб от 20.12.16г. № 260-р |
| | Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома | руб./кв.м. | 3,70 | Услуга, рассчитанная по себестоимости ее предоставления, необходимая для надлежащего обслуживания |
| | Уборка лестничных клеток | руб./кв.м. | 4,65 | Услуга, рассчитанная по себестоимости ее предоставления, необходимая для надлежащего обслуживания |
| | Санитарное содержание придомовой территории | руб./кв.м. | 2,50 | Услуга, рассчитанная по себестоимости ее предоставления, необходимая для надлежащего обслуживания |
| | Обслуживание системы видеонаблюдения | руб./кв.м. | 0,59 | Услуга, рассчитанная по себестоимости ее предоставления, необходимая для надлежащего обслуживания |
| | Обслуживание системы контроля управления доступом | руб./кв.м. | 1,18 | Услуга, рассчитанная по себестоимости ее предоставления, необходимая для надлежащего обслуживания |
| | Обслуживание систем автоматической противопожарной защиты | руб./кв.м. | 0,44 | Распоряжение Комитета по тарифам СПб от 20.12.16г. № 260-р |
| | Обслуживание узла учета тепловой энергии, холодной воды, электрической энергии | руб./кв.м. | 0,62 | Распоряжение Комитета по тарифам СПб от 20.12.16г. № 260-р |
| | Обслуживание, освидетельствование, страхование лифтов | руб./кв.м. | 1,88 | Распоряжение Комитета по тарифам СПб от 20.12.16г. № 260-р |
| | Вывоз твердого бытового мусора и утилизация отходов | руб./кв.м. | 3,71 | Распоряжение Комитета по тарифам СПб от 20.12.16г. № 260-р |
| | Управление многоквартирным домом в том числе: - бухгалтерское и юридическое сопровождение, - административно-хозяйственная работа. | руб./кв.м. | 5,00 | Услуга, рассчитанная по себестоимости ее предоставления, необходимая для надлежащего обслуживания |
| | Служба регистрационного учета | руб./кв.м. | 0,27 | Услуга, рассчитанная по себестоимости ее предоставления, необходимая для надлежащего обслуживания |
| | Аварийно-диспетчерская служба | руб./кв.м. | 2,37 | Услуга, рассчитанная по себестоимости ее предоставления, необходимая для надлежащего обслуживания |
| | Служба охраны | руб./кв.м. | 2,36 | Услуга, рассчитанная по себестоимости ее предоставления, необходимая для надлежащего обслуживания |
| | Вознаграждение за организацию предоставления и оплаты коммунальных услуг | руб./кв.м. | 0,02 | В соответствии с договором |
| | Обслуживание системы приема телевидения | руб./отвод | 120,00 | Услуга, рассчитанная по себестоимости ее предоставления, необходимая для надлежащего обслуживания |

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

| | | | | |
|-------------|---|--------------|--|---|
| | Электрическая энергия, потребляемая в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме | руб. /кВт-ч. | 2,73/1,32 | Приказ комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области №546-п от 23.12.16г. |
| | Холодная вода, потребляемая в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме | руб. /куб.м | 15,89 | Приказ комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области №390-пн от 19.12.16 |
| | Холодная вода для производства горячей воды, потребляемой в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме | руб. /куб.м | 15,89 | Приказ комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области №390-пн от 19.12.16г. |
| | Тепловая энергия для производства горячей воды, потребляемой в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме | руб./гКал. | 1772,53 | Приказ комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области №514-п от 19.12.16г. |
| | Водоотведение в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме | руб. /куб.м | 18,70 | Приказ комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области №390-пн от 19.12.16г. |
| | Прочие (могут быть включены иные виды услуг, а также платежи на основании договора либо решения, принятого на общем собрании) | | | |
| II. | Коммунальные услуги | | | |
| | Электроснабжение (индивидуальное потребление) | руб. /кВт-ч. | 2,73/1,32 | Приказ комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области №546-п от 23.12.16г. |
| | Отопление (индивидуальное потребление) | руб./гКал. | 1772,53 | Приказ комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области №514-п от 19.12.16г. |
| | Холодная вода для нужд горячего водоснабжения (индивидуальное потребление) | руб. /куб.м | 15,89 | Приказ комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области №390-пн от 19.12.16 |
| | Тепловая энергия для нужд горячего водоснабжения (индивидуальное потребление) | руб./гКал. | 1772,53 | Приказ комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области №514-п от 19.12.16г. |
| | Холодное водоснабжение (индивидуальное потребление) | руб. /куб.м | 15,89 | Приказ комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области №390-пн от 19.12.16 |
| | Водоотведение (индивидуальное потребление) | руб. /куб.м | 18,70 | Приказ комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области №390-пн от 19.12.16г. |
| III. | Пени | | 30 дней-0 с 31-90 день-1/300 ставки с 91 дня-1/130 ставки | Жилищный кодекс РФ 1ст.155, п.14 |

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

Состав

**общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:
Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Гатчинское городское поселение, город
Гатчина, Пушкинское шоссе, дом 13, корпус 1**

Год постройки: **2017 г.**

Фундамент (тип и материал) – монолитный железобетон

Несущие стены (материал) – монолитный железобетон

Перекрытия (материал) – монолитный железобетон

Крыша (материал кровли) – рулонная из наплавляемых материалов

Инженерное и иное оборудование: **система холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения; индивидуальные тепловые пункты (количество) – 3; автоматизированная система противопожарной защиты; лифт грузо/пассажирский (количество) - 8 шт.; объединенная диспетчерская система; системы безопасности: система видеонаблюдения, система контроля и управления доступом; система приема телевидения; система телефонизации; специализированный комплекс технических средств оповещения населения о чрезвычайных ситуациях.**

Количество зданий: **1**

Количество этажей: **7-12** (в том числе подземных 1)

Количество секций: **7**

Количество квартир: **266** (общая площадь жилых помещений за исключением балконов, лоджий, веранд и террас **13 575,60 кв. м.**);

Площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме: **2 744,80 кв. м** (в том числе встроенные нежилые помещения **722,20 кв.м.**);

Общая площадь Здания: **20 215,40 кв. м.**

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

АКТ

**балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности
в отношении инженерных систем помещения Заказчика, расположенного по адресу:
Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Гатчинское городское поселение, город
Гатчина, Пушкинское шоссе, дом 13, корпус 1.**

Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

- по системе электроснабжения: точки крепления в квартирном электрощитке подходящих к Помещению **Заказчика** фазового (L), нулевого (N), заземляющего (PE) проводов от вводного (этажного) распределительного щита. Стояковую разводку до точки крепления обслуживает **Исполнитель**. Точки крепления и отходящие от точек провода Помещения и все электрооборудование (автоматы на электрощите, розетки, выключатели и пр.), расположенное после этих точек, обслуживает **Заказчик**.

- по системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает **Исполнитель**, оставшуюся часть (краны, фильтры, водосчетчики и другие приборы, расположенные в Помещении) – **Заказчик**.

- 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 **Исполнитель**, оставшуюся часть и точку присоединения – **Заказчик**.

- по системе теплоснабжения: обслуживается Исполнителем внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях и предназначенного для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме. В случае, если в указанную систему **Заказчик** вносит изменения, не согласованные с **Исполнителем**, а также производит работы по замене отдельных ее элементов, не согласованные с **Исполнителем**, последний не несет ответственности за вред, причиненный такими действиями. Индивидуальные приборы учета тепловой энергии (распределители тепловой энергии) обслуживает **Заказчик**.

- по системе контроля управления доступом: точка присоединения подводящего кабеля Помещения к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает **Исполнитель**, остальное – **Заказчик**.

- по системе автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ): точка присоединения подводящего кабеля к первому датчику Помещения АППЗ. Общедомовую систему и подводку к первому датчику Помещения АППЗ обслуживает **Исполнитель**, остальное – **Заказчик**.

- по системе приема телевидения: точка крепления в щитке мест общего пользования, подходящего к Помещению **Заказчика**. Разводку до точки крепления обслуживает **Исполнитель**. Точки крепления и отходящие от точек провода Помещения обслуживает **Заказчик**

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

СТАНДАРТ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

| | Виды работ (услуг) | Периодичность (количество в месяц) |
|-------|--|---|
| 1 | СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА | |
| 1.1 | Содержание общего имущества жилого дома (работы выполняются только при обнаружении соответствующих недостатков) | |
| 1.1.1 | Стены и фасады | |
| | Отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки) | по мере необходимости |
| | Удаление элементов декора, представляющих опасность | по мере необходимости |
| | Снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации | по мере необходимости |
| | Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец | по мере необходимости |
| 1.1.2 | Крыши и водосточные системы | |
| | Укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год |
| | Укрепление защитной решетки водоприемной воронки | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год |
| | Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год |
| | Прочистка водостока от засорения | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год |
| | Укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен наружного водостока; промазка образовавшихся свищей мастиками | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
| | Проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год |
| 1.1.3 | Оконные и дверные заполнения | |
| | Укрепление, регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях | по мере необходимости |
| | Установка, укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях | по мере необходимости |
| | Утепление оконных и дверных проемов | по мере необходимости |
| 1.1.4 | Внешнее благоустройство | |
| | Вывеска, снятие, укрепление фасадных табличек | по мере необходимости |
| | Закрытие и раскрытие продухов | 1 раз год |
| | Установка и окраска урн, решетчатых ограждений, ворот | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
| | Агротехнические мероприятия по уходу за зелеными насаждениями | по графику регламентных работ |
| | Подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок | 1 раз в год |

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

| | | |
|-------|--|--|
| 1.2 | Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома | |
| 1.2.1 | Центральное отопление | |
| | Консервация и расконсервация систем центрального отопления | 1 раз в год |
| | Регулировка кранов, вентилей и задвижек в технических подпольях, помещениях индивидуальных тепловых пунктов | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
| | Регулировка и набивка сальников | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
| | Уплотнение сгонов | По мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
| | Очистка от накипи запорной арматуры | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
| | Испытание систем центрального отопления | 1 раз в год |
| | Отключение радиаторов при их течи | по мере необходимости |
| | Очистка грязевиков воздухоотборников | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
| | Промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом | 1 раз в год |
| | Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках | по мере необходимости |
| | Утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях | по мере необходимости |
| 1.2.2 | Водопровод и канализация, горячее водоснабжение | |
| | Смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентилях кранах в технических помещениях | по мере необходимости |
| | Уплотнение сгонов | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
| | Прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
| | Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках | по мере необходимости |
| | Консервация и расконсервация поливочной системы | 1 раз в год |
| | Утепление трубопроводов | по мере необходимости |
| | Прочистка дренажных систем | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год |
| | Проверка исправности канализационной вытяжки | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год |
| | Прочистка канализационных стояков от жировых отложений | по мере необходимости |
| | Проветривание канализационных колодцев | 1 раз в год |
| | Прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев | 1 раз в год |
| | Прочистка ливневой, дворовой канализационной сети | по мере необходимости, но не реже 1 раз в год |
| | Устранение течи санитарно-технических приборов в технических помещениях | по мере необходимости |
| | Утепление трубопроводов в технических подпольях | по мере необходимости |
| 1.2.3 | Электроснабжение | |
| | Замена перегоревших электроламп | По мере необходимости |
| | Укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки | по мере необходимости |
| | Протяжка электрических контактов в щитах | 1 раз в год |
| | Ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов | по мере необходимости |
| | Обеспыливание электрооборудования | 2 раза в год |
| | Замеры сопротивления изоляции электрооборудования | 1 раз в 3 года |
| | Измерение температуры электрических контактов с помощью пирометра | 1 раз в неделю |

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

| | | |
|--------------|---|---|
| 1.3 | Аварийное обслуживание | |
| 1.3.1 | Водопровод и канализация, горячее водоснабжение | |
| | Ремонт и замена сгонов, фитингов на трубопроводе, ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры | в рабочее время – немедленно, в не рабочее время – не позднее 12 часов, за исключением сложного ремонта |
| | Установка бандажей на трубопроводе | в рабочее время – немедленно, в не рабочее время – не позднее 12 часов, за исключением сложного ремонта |
| | Смена небольших участков трубопровода (до 2 м) | в рабочее время – немедленно, в не рабочее время – не позднее 12 часов, за исключением сложного ремонта |
| | Ликвидация засора канализации внутри дома | в рабочее время – немедленно, в не рабочее время – не позднее 12 часов, за исключением сложного ремонта |
| | Ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца | в рабочее время – немедленно, в не рабочее время – не позднее 12 часов, за исключением сложного ремонта |
| | Заделка свищей и зачеканка раструбов | в рабочее время – немедленно, в не рабочее время – не позднее 12 часов, за исключением сложного ремонта |
| | Замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи | в рабочее время – не позднее 12 часов, в не рабочее время – не позднее суток, за исключением сложного ремонта |
| | Выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода | в рабочее время – не позднее 12 часов, в не рабочее время – не позднее суток, за исключением сложного ремонта |
| 1.3.2 | Центральное отопление | |
| | Ремонт и замена сгонов на трубопроводе, ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры | в рабочее время – немедленно, в нерабочее время – в течение 12 часов, за исключением сложного ремонта |
| | Ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов | в рабочее время - немедленно, в нерабочее время – в течение 12 часов |

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

| | | |
|--------------|---|--|
| | Смена небольших участков трубопровода (до 2 м) | в рабочее время – немедленно, за исключением сложного ремонта в не рабочее время – не позднее 12 часов |
| | Выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода | в рабочее время – не позднее 12 часов, в не рабочее время – не позднее суток, за исключением сложного ремонта |
| 1.3.3 | Электроснабжение | |
| | Замена (восстановление) неисправных участков электрической сети: - внешние линии электроснабжения - внутридомовая электрическая сеть | - при наличии переключателей кабелей на вводе в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом - в рабочее время - в течение 4 часов в нерабочее время – в течение 12 часов, за исключением сложного ремонта |
| | Замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах | в рабочее время – немедленно, за исключением сложного ремонта, в нерабочее время – в течение 4 часов, за исключением сложного ремонта |
| | Ремонт электрощитов | в рабочее время – немедленно, за исключением сложного ремонта, в нерабочее время – в течение 4 часов, за исключением сложного ремонта |
| 1.3.4 | Аварийный ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты | незамедлительно, не более 3 часов, за исключением сложного ремонта |
| 1.3.5 | Аварийный ремонт общедомовых систем приема телевидения (антенн) | не более 3 часов, за исключением сложного ремонта |
| 1.3.6 | Аварийный ремонт объединенных диспетчерских систем | не более 12 часов, за исключением сложного ремонта |
| 1.3.7 | Аварийный ремонт индивидуального теплового пункта | не более 8 часов, за исключением сложного ремонта |
| 1.3.8 | Аварийный ремонт коммерческого узла учета тепловой энергии | не более 15 дней, за исключением сложного ремонта |

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

| | | |
|--------|--|--|
| 1.3.9 | Аварийный ремонт повысительных насосных станций | не более 3 часов без замены насоса не более 8 часов при замене насоса, за исключением сложного ремонта |
| 1.3.10 | Сопутствующие работы при ликвидации аварий | |
| | 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 | в рабочее время – немедленно, в не рабочее время – не позднее 2 часов |
| 1.4 | Обслуживание слаботочных систем | |
| | Обслуживание переговорно-замочного устройства | 2 раза в месяц |
| | Обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты | 2 раза в месяц |
| | Обслуживание системы контроля доступа и видеонаблюдения территории | 2 раза в месяц |
| | Обслуживание общедомовых систем приема телевидения (антенн) | 2 раза в месяц |
| | Обслуживание объединенных диспетчерских систем | 2 раза в месяц |
| | Обслуживание автоматических ворот | 2 раза в месяц |
| | Обслуживание систем противопожарного водоснабжения | 2 раза в месяц |
| | Обслуживание системы контроля управления доступом | 2 раза в месяц |
| | Обслуживание радиоточки | по мере необходимости |
| | Обслуживание внутридомовой системы оповещения МЧС | 1 раз в месяц |
| 1.5 | Обслуживание индивидуальных технических устройств и сложных инженерных систем | |
| | Техническое обслуживание, регулировка и наладка систем автоматического управления индивидуального теплового пункта | 1 раз в месяц |
| | Техническое обслуживание коммерческого узла учета тепловой энергии | 1 раз в месяц |
| | Техническое обслуживание повысительных насосных станций | 1 раз в месяц |
| | Техническое обслуживание узла учета холодной воды, горячей воды и электроэнергии | 1 раз в месяц |
| | Техническое обслуживание лифтов | 1 раз в месяц |
| | Освидетельствование и страхование лифтов | 1 раз в год |
| 2 | ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА | |
| 2.1 | Фундаменты | |
| | - заделка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен, поврежденных участков гидроизоляции; - устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки; - ремонт просевшей отмостки (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту) | по мере необходимости |
| | Устройство и ремонт вентиляционных продухов | по мере необходимости |
| | Восстановление приямков, входов в подвалы | по мере необходимости |
| 2.2 | Стены и фасады | |
| | Заделка трещин, отверстий, расшивка швов, герметизация стыков, утепление промерзающих участков стен во вспомогательных помещениях, восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту) | по мере необходимости |
| | Ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных элементов | по мере необходимости |
| 2.3 | Перекрытия | |
| | Заделка швов в стыках сборных перекрытий, заделка выбоин и трещин (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту) | по мере необходимости |
| 2.4 | Крыши | |

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

| | | |
|-------------|--|----------------------------------|
| | - все виды работ по устранению неисправностей кровли, включая все элементы: примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, козырьки над трубами и пр.; - замена водосточных труб (кроме полной замены и за исключением других случаев, относящихся к капитальному ремонту) | по мере необходимости |
| | Ремонт слуховых окон и выходов на крыши | по мере необходимости |
| 2.5 | Оконные и дверные заполнения | |
| | Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных проемах | по мере необходимости |
| | Замена сломанных доводчиков пружин, упоров | по мере необходимости |
| | Смена оконных и дверных приборов | по мере необходимости |
| 2.6 | Полы | |
| | Замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к обязательному имуществу дома (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту) | по мере необходимости |
| 2.7 | Внутренняя отделка и ремонт входных зон | |
| | Восстановление штукатурки стен и потолков, облицовки стен и полов отдельными участками (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту) | по мере необходимости |
| | Все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах и т.п.) | по мере необходимости |
| | Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, проступей, подступенков (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту) | по мере необходимости |
| | Частичная замена и укрепление металлических перил | по мере необходимости |
| | Заделка выбоин, трещин, восстановление гидроизоляции крылец (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту) | по мере необходимости |
| | Окраска стен входных зон | по мере необходимости |
| 2.8 | Центральное отопление | |
| | - Замена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры, водоразборных кранов, расширительных баков; - Ремонт циркуляционных, повысительных насосов, воздушных кранов, фитингов (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту) | по мере необходимости |
| | Замена контрольно-измерительных приборов | согласно техническому регламенту |
| | Восстановление разрушенной тепловой изоляции трубопроводов | по мере необходимости |
| | Укрепление трубопровода | по мере необходимости |
| 2.9 | Водопровод и канализация, горячее водоснабжение | |
| | - Замена отдельных участков трубопроводов, запорно-регулирующей арматуры, водоразборных кранов, сифонов, трапов, фитингов, расширительных баков; - Ремонт циркуляционных, повысительных насосов; - Уплотнение соединений (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту) | по мере необходимости |
| | Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов | по мере необходимости |
| | Прочистка ливневой и дворовой канализации, дренажа | по мере необходимости |
| | Укрепление трубопроводов | по мере необходимости |
| | Замена контрольно-измерительных приборов | согласно техническому регламенту |
| 2.10 | Электроснабжение и электротехнические устройства | |
| | Замена неисправных участков электрической сети здания (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту) | по мере необходимости |
| | Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, | по мере необходимости |

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

| | | |
|-------------|--|-------------------------|
| | штепсельные розетки) | |
| | Замена светильников | по мере необходимости |
| | Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, вводно-распределительных устройств, щитов | по мере необходимости |
| | Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту) | по мере необходимости |
| 2.11 | Вентиляция | |
| | Устранение засоров вентиляционных шахт | по мере необходимости |
| 2.12 | Внешнее благоустройство | |
| | Замена, ремонт элементов оборудования детских игровых, спортивных площадок, площадок для отдыха, мусорных площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д. (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту) | по мере необходимости |
| 3 | УБОРКА ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК | |
| | Мытье входных холлов первых этажей | 2 раза в день |
| | Мытье лестничных площадок и маршей черных лестниц | 4 раза в месяц |
| | Мытье лифт-холла выше первого этажа | 2 раза в неделю |
| | Мытье межквартирных коридоров, пылеудаление с горизонтальных поверхностей на этажах | 2 раза в неделю |
| | Влажная уборка пола кабины лифта, протирка стен лифта, зеркал лифта | 1 раз в день |
| | Влажная уборка поверхности плафонов | 1 раз в неделю |
| | Подметание межквартирных коридоров, удаление мелкого мусора, пылеудаление с горизонтальных поверхностей на этажах | 2 раза в неделю |
| | Уборка мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов (при работе мусоропровода) | 2 раза в неделю |
| | Влажная уборка переходных лоджий (в теплый период) | 1 раз в месяц |
| | Сухая уборка переходных лоджий (в холодный период) | 1 раз в месяц |
| | Влажная протирка дверей шахты лифта (на этажах) | 2 раза в неделю |
| | Удаление механических загрязнений с поверхностей | 2 раза в неделю |
| | Мытье окон в местах общего пользования | 2 раза в год |
| | Мытье пола и пылеудаление с горизонтальных поверхностей, а также уборка санузлов в помещениях диспетчера, помещениях охраны и помещениях Управляющей компании | 1 раз в день |
| | Пылеудаление со стен | 1 раз в год |
| | Уборка технических помещений дома | не реже 1 раз в квартал |
| | Влажная протирка дверей, отопительных приборов, подоконников | 2 раза в год |
| 4 | ВЫВОЗ ТВЕРДОГО БЫТОВОГО МУСОРА | |
| | Вывоз твердого бытового мусора и утилизация отходов | по мере накопления |
| | Вывоз крупногабаритного мусора - отходы потребления и хозяйственной деятельности (бытовая техника, мебель и др.) | по мере накопления |
| 5 | САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ | |
| | Уборка площадки перед входом в парадные | 1 раз в день |
| | Очистка металлической решетки и приямка | 4 раза в месяц |
| | Подметание снега ручное | по мере необходимости |
| | Сдвигание снега ручное | по мере необходимости |
| | Пескопосыпка ручная | по мере необходимости |
| | Посыпка территории противогололедными материалами | по мере необходимости |
| | Подметание территории в дни без снегопада | 1 раз в день |
| | Подметание территории в летний период | 1 раз в день |
| | Уборка мусора с газонов зимой | 1 раз в день |

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

| | | |
|------------|---|---|
| | Уборка мусора с газонов летом | 1 раз в день |
| | Выкашивание газонов | 2 раза в месяц |
| | Уборка скошенной травы | 2 раза в месяц |
| | Уборка контейнерных площадок | 1 раз в день |
| | Полив территории для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха, полив зеленых насаждений | по мере необходимости |
| | Поливка газонов (в теплый период) | по мере необходимости |
| | Работы по очистке от мусора и промывке урн | 1 раз в день |
| | Помывка урн в теплый сезон | 2 раза в месяц |
| | Дератизация | 1 раза в месяц |
| | Дезинсекция | 1 раз в месяц |
| 6 | УПРАВЛЕНИЕ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ | |
| 6.1 | Услуги центра по работе с клиентами | |
| | Прием телефонных и электронных сообщений клиентов, выдача консультаций | ежедневно |
| | Подготовка и направление ответов на устные, письменные обращения клиентов | ответ на письменные обращения предоставляется в течение 20 рабочих дней после регистрации обращения в офисе, ответ на электронные обращения – не позднее 3 рабочих дней с момента получения |
| | Подготовка и проведение общих собраний собственников помещений | раз в год |
| | Проведение переговоров и заключение договоров оказания услуг между управляющей компанией и собственниками помещений | еженедельно |
| | Претензионная работа с должниками, досудебное взыскание задолженности | раз в месяц |
| | Подготовка и проведение опросов о состоянии качества оказания услуг | раз в год |
| | Выездной контроль качества оказания услуг на объектах управления | еженедельно |
| | Проведение личного приема клиентов, урегулирование разногласий | по мере необходимости |
| | Поддержка деловых контактов с инициативными группами собственников, Советами МКД | еженедельно |
| | Размещение и поддержка актуальной информации на сайте, в социальных сетях, инфостендах | ежедневно |
| | Анализ, разработка и внедрение новых процедур по повышению качества предоставления услуг | по мере необходимости |
| 6.2 | Услуги расчетного центра | |
| | Ведение бухгалтерского и налогового учетов юридического лица, производство расчетов | ежедневно |
| | Сбор, анализ и предоставление отчетов акционерам и собственникам помещений | по мере необходимости |
| | Производство начислений квартирной платы, расчет льгот, выдача финансовых справок | 1 раз в месяц |
| | Проведение личных приемов собственников по вопросам начисления квартирной платы | 2 раза в неделю |
| | Производства закупок услуг, расходных материалов, запасных частей и оборудования | по мере необходимости |
| 6.3 | Услуги юридического отдела | |
| | Разработка договоров с контрагентами, контроль соблюдения договорных обязательств | по мере необходимости |
| | Представление интересов управляющей компаний в судах | по мере необходимости |
| | Представление интересов управляющей компаний в контролирующих органах исполнительной власти | по мере необходимости |

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

| | | |
|-------------|---|-----------------------|
| | Представление интересов собственников помещений по возмещению ущерба страховыми компаниями | по мере необходимости |
| | Предоставление правовых консультаций собственникам и объединениям собственников помещений | по мере необходимости |
| | Судебное взыскание задолженности собственников помещений перед управляющей компанией | по мере необходимости |
| 6.4 | Услуги отдела по работе с персоналом | |
| | Поиск, прием и увольнение персонала для объектов управления, кадровое делопроизводство | ежедневно |
| | Проведение мероприятий по охране труда и технике безопасности | 1 раз в месяц |
| | Организация обучения персонала процедурам исполнения стандартов обслуживания | по мере необходимости |
| 6.5 | Услуги службы технической эксплуатации | |
| | Организация текущего обслуживания и текущего ремонта инженерных систем многоквартирного дома, приемка качества выполнения работ | ежедневно |
| | Прием инженерных систем новых объектов, текущий мониторинг состояния конструкций, узлов и соединений | по мере необходимости |
| | Заключение прямых договоров на поставку коммунальных услуг, сопровождение исполнения договоров | по мере необходимости |
| | Выдача консультаций по устройству инженерных систем внутри помещений собственников, технический надзор за качеством проведения работ | по мере необходимости |
| | Организация и контроль мероприятий по исполнению гарантийных обязательств застройщиков | по мере необходимости |
| | Организация и контроль исполнения противопожарных мероприятий, обучение персонала | по мере необходимости |
| | Руководство выездными инженерными группами по обслуживанию и ремонту тепловых, слаботочных систем, систем электроснабжения зданий | ежедневно |
| 6.6. | Административно-хозяйственная работа | по мере необходимости |
| 7 | ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ ЗА ОРГАНИЗАЦИЮ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ОПЛАТЫ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ | |
| | Вознаграждение Управляющей Компании (Общества) в рамках осуществляемой деятельности по предоставлению коммунальных услуг собственникам, а также расчетам с энерго-, тепло-, водоснабжающими и др. организациями за предоставленные коммунальные услуги в соответствии с целью деятельности Общества (для корректности отражения и уплаты налога на прибыль) | ежемесячно |
| 8 | ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ | |
| 8.1 | Служба регистрационного учета | |
| | Регистрация граждан по месту жительства и снятие граждан с регистрационного учета | 2 раза в неделю |
| | Выдача следующих видов документов: -Форма справки о регистрации (№9); -Форма характеристики жилого помещения (№7); -Форма справки о снятии с регистрации некоторых категорий граждан (№12) | 2 раза в неделю |
| 8.2 | Аварийно-диспетчерская служба | |
| | Прием заявок, заявлений от жильцов, в т.ч. по гарантийным обязательствам Застройщика, их обработка и доведение до исполнителя | круглосуточно |
| | Контроль работы диспетчерских систем жилого комплекса, прием и обработка сигналов, поступающих на диспетчерский пульт | круглосуточно |
| 8.3 | Служба охраны | |
| | Обеспечение установленного порядка и пропускного режима на объекте | круглосуточно |
| | Пресечение преступлений против охраняемой собственности, предупреждение чрезвычайных происшествий | круглосуточно |

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

ПРАВИЛА
проведения ремонтно-строительных работ в помещении

Настоящие рекомендации разработаны в целях обеспечения единого порядка при проведении работ по переустройству квартир (помещений), организации эффективной эксплуатации здания, его инженерных систем и придомовой территории, сохранности общего имущества домовладения, а также для обеспечения комфортных условий проживания семей собственников в квартирах, в которых уже закончен ремонт.

1. Порядок согласования ремонтных работ

До начала работ необходимо:

1. Направить заявление установленной формы (образец можно получить у Управляющего) в Службу эксплуатации Управляющей Компании, которая находится в диспетчерской дома, либо в центральный офис по адресу: Санкт-Петербург, Б. Сампсониевский проспект, дом 4-6, телефон 332-05-05, с приложением копии свидетельства права собственности на занимаемую квартиру (помещение) и/или договора с Застройщиком.
2. Оформить при необходимости доверенность на лицо, которое будет следить за ходом работ.
3. Получить в Службе эксплуатации Управляющей компании технические характеристики квартиры (помещения), технические условия на ее переустройство, планы размещения в квартире (помещении) несущих элементов конструкции здания, технические условия на установку наружного оборудования на фасаде здания, технические условия на установку перегородок в местах общего пользования (отсечек)
4. Заказать проект переустройства квартиры (помещения) в организации или у физического лица, имеющего лицензию на проектирование.
5. Согласовать проект переустройства квартиры (помещения) со Службой эксплуатации Управляющей компании, с городскими службами, которым законодательством РФ предписано вести контроль за состоянием жилого фонда в части тепло -, водо-, электроснабжения, санитарного состояния и вентиляции квартиры (помещения), а также соответствия проекта нормативам эксплуатации зданий.
6. Согласовать проект в межведомственной комиссии (МВК) при Администрации своего района.
7. Представить Управляющей компании сведения об организации, с которой заключен договор на проведение строительно-монтажных работ, с приложением копии ее лицензии.
8. Передать в Службу эксплуатации Управляющей компании один экземпляр согласованного в МВК проекта переустройства квартиры (помещения) для осуществления контроля за ходом работ.
9. Не допускается переустройство квартиры (помещения) с проведением работ, ведущих к нарушению прочности или разрушению несущих элементов конструкции здания, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению расчетных режимов работы инженерных, противопожарных и иных систем здания.

2. Порядок работы подрядной организации

1. До начала проведения работ по переустройству квартиры (помещения) собственник или подрядная организация, заключившая договор с владельцем квартиры (помещения) (далее – Подрядчик) обязана:
 - Передать инженеру по эксплуатации объекта список лиц, допущенных к производству работ в квартире (помещении), а также копии приказов о назначении ответственного за производство работ, мастеров, бригадиров, ответственного за соблюдение в помещении правил противопожарной и электробезопасности, охраны труда и производственной санитарии.
 - Представить инженеру по эксплуатации объекта копию договора на вывоз строительного мусора со специализированной организацией.
 - Оборудовать и оснастить площадку работ (переустраиваемое помещение):
 - электроцитом для временных строительных нужд;
 - санитарным блоком (умывальник, унитаз, бак для сбора пищевых отходов);
 - емкостью для сбора жидких производственных отходов (не менее 200 литров);
 - медицинской аптечкой с набором медикаментов для оказания первой медицинской помощи;
 - средствами первичного пожаротушения (кошма, огнетушители) согласно нормам.
2. Получить в службе эксплуатации временные пропуска в соответствии с поданной заявкой. Нахождение сотрудников и рабочих строительных организаций в здании **без пропуска и удостоверения личности не допускается.**

3. Проведение работ по переустройству помещений

1. Производство ремонтно-строительных работ в квартире (помещении) производится в соответствии с нормами и правилами, установленными нормами и правилами, утвержденными органами государственной власти.
2. Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ работникам Службы эксплуатации Управляющей компании в переустраиваемую квартиру (помещение) для контроля состояния несущих и ограждающих элементов конструкции здания, звуко- и гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.
3. Дополнения к правилам эксплуатации систем общего пользования при строительно-отделочных работах:
 - 3.1. Разрешенные к применению материалы ХВС, ГВС:
 - металлопластиковые трубопроводы, соединенные при помощи сварки;
 - металлопластиковые трубопроводы, соединенные при помощи обжимных фитингов;
 - медные трубопроводы, соединенные при помощи пайки;
 - медные трубопроводы, соединенные при помощи обжимных фитингов;

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

- металлические трубопроводы, соединенные при помощи резьбы или сварки при соблюдении условий:
 - проходное сечение стояка не должно быть заужено;
 - обеспечить защиту стояка от несанкционированного проворачивания или проведения ремонтных работ другими домовладельцами по этому стояку.
- 3.2. Разрешенные к применению материалы стояков отопления:
- металлические трубопроводы, соединенные при помощи резьбы или сварки;
 - трубопроводы из жесткой (не отоженной) меди, соединенной при помощи пайки при соблюдении условий:
 - проходное сечение стояка не должно быть заужено;
 - при прокладке стояка в штробе исключить его замоноличивание.
4. В диспетчерской дома получить индивидуальный пожарный инвентарь, автономные датчики.
- 4.1. Категорически запрещено без согласования с обслуживающей специализированной организацией:
- Демонтировать оборудование пожарной сигнализации, смонтированной в квартире, коридорах, лифтовых холлах;
 - Подключение отвода СКПТ (антенны) из квартиры к центральной магистрали;
 - Подключать дополнительные аудио- и видеодомофоны к центральной магистрали.
- 4.2. Недопустимо:
- Передавать ключи ТМ (электронные чипы) от входящих дверей парадных посторонним лицам;
 - Разъединять доводчики;
 - Размыкать эл. магнитный замок;
 - Подкладывать посторонние предметы для удержания входной двери в открытом состоянии длительное время.
5. Управляющая компания отвечает за правильную эксплуатацию и бесперебойную подачу напряжения на электроустановку жилого дома:
- Главный распределительный щит;
 - Коммунальное освещение мест общего пользования;
 - Энергоснабжение лифтов;
 - Индивидуальные тепловые пункты и другие агрегаты.
- 5.1. Владельцы жилых помещений отвечают за правильную эксплуатацию электроустановки жилых помещений (квартир).
- 5.2. Категорически запрещается:
- Изменять схему электроснабжения;
 - Заменять и увеличивать количество автоматических выключателей внутри квартирного щитка;
 - Срывать пломбы на электросчетчике;
 - Допускать одновременную работу электрических потребителей, превышающих выделенную на жилое помещение мощностей;
 - Устанавливать дополнительные электронагревательные приборы в ванных комнатах (теплые полы, кондиционеры) без согласования с эксплуатирующей организацией.
- В случае нарушения эксплуатации электрической установки и создания аварийной ситуации владелец за свой счет восстанавливает работоспособность электрических установок.

4. При проведении ремонтно-строительных работ ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

1. Снос, ослабление сечений несущих элементов конструкции здания, устройство проемов и пробивка в них ниш, отверстий и борозд за исключением борозд в защитном слое арматуры глубиной не более 20 мм и длиной не более 1500 мм для прокладки опусков (подводок) к светильникам и электроустановочным изделиям.
2. Пробивка борозд в защитном слое арматуры для прокладки опусков (подводок) к водоразборной арматуре.
3. Применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно-допустимого уровня шума и вибраций;
4. Проведение работ без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен, потолков.
5. Проведение мероприятий, влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений и т.п.) и подлежащие оформлению и реализации в порядке, установленном для реконструкции жилых домов.
6. Изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений.
7. Использование лифтов, не приспособленных (не обшитых защитными материалами) для транспортировки строительных материалов и отходов.
8. Использование подземной автостоянки для складирования мебели, строительных материалов и отходов (в случае ее наличия).
9. Загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования.
10. Закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей без освидетельствования с участием Службы эксплуатации Управляющей компании с оформлением соответствующих актов скрытых работ.
11. Хранение газовых баллонов объемом свыше 50 литров и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены, в переустраиваемой квартире (помещении).
12. Слив в канализацию жидких отходов, содержащих остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение системы канализации.
13. Установка наружных блоков кондиционеров, антенн спутникового телевидения, камер видеонаблюдения без согласования с КГА и Управляющей компанией.
14. Снос, пересечения коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в квартире (Помещении).
15. Отвод конденсата от кондиционеров и наружных блоков сплит-систем на фасад здания.

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

16. Требуют обязательного согласования со Службой эксплуатации Управляющей компании:
- Проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения. Заявка на отключение стояков должна быть принята диспетчером Службы эксплуатации Управляющей компании за 24 часа до начала производства работ.
 - Время отключения стояков отопления, горячего и холодного водоснабжения не должно превышать 3 часов, при этом отключение стояков отопления в отопительный период производится при температуре наружного воздуха не ниже минус 5°С.
 - Изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, а также демонтаж и замена запорно-регулирующей арматуры системы отопления.
 - Демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации
17. Заужать стояки ХВС (холодное водоснабжение), ГВС (горячее водоснабжение), отопления в зоне ответственности Управляющей компании.
18. Замоноличивать любые стояки в стены и перегородки без согласования со Службой эксплуатации Управляющей компании.
19. Устанавливать запорную и регулируемую арматуру на стояках ГВС, ХВС, отопления, которая ухудшает или исключает циркуляцию.
20. Применять не проектные материалы на стояках ГВС, ХВС, отопления без соответствующих разрешительных документов (новое проектное решение).
21. Применять системы теплых полов, подключенные к системе ГВС и отопления.
22. Уменьшать или демонтировать вентиляционные блоки или прокладывать в них коммуникации.
23. Ослаблять несущие конструкции путем штробления, выбуривания отверстий коронками, выдалбливания ударным инструментом, выпиливания алмазными дисками без согласованной разрешительной документации.
24. Переносить кухню в жилую комнату.
25. Устройство санузла за счет жилой комнаты.
26. Увеличение санузла за счет кухни, жилой комнаты и наоборот.
27. Увеличение жилой комнаты или кухни за счет лоджии или балкона.
28. Устанавливать приборы центрального отопления на лоджии или балконе.
29. Демонтировать шлейфовые противопожарные датчики.
30. Категорически запрещено использовать воду из системы ГВС и отопления в качестве теплоносителя в системах теплых полов, т.к. это ведет к разбалансировке соответствующих систем здания и причинению материального вреда владельцам других квартир.
31. Все виды перепланировок возможны только после проведения необходимых согласований, процедура которых определяется инженером объекта в зависимости от сложности письменно заявленной проблемы.
- Домовладельцы должны помнить главное – все основные коммуникации и оборудование, а также несущие конструкции, находящиеся в зоне ответственности Управляющей компании и соответствующие проекту, не могут быть видоизменены без утвержденного дополнительного проекта.

5. Порядок ввоза, вывоза, складирования строительных материалов и вывоз мусора:

1. Вывоз (вывоз) с территории домовладения материалов и имущества допускается только с письменного разрешения руководителя работ в переустраиваемой квартире (помещении).
2. Подача строительных материалов и оборудования в переустраиваемую квартиру (помещение) осуществляется в упаковке, исключающей запыление, загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования.
3. Транспортировка строительных материалов, мебели и оборудования производится в специально оборудованных для этих целей лифтах (обшитых защитными материалами).
4. Не допускается складирование материалов и оборудования: на разгрузочных площадках и в лифтовых холлах на срок более 3 часов; на путях эвакуации, в местах общего пользования, на газонах, отмостках и аварийных проездах, кроме специальных разгрузочных площадок, согласованных со Службой эксплуатации Управляющей компании.
5. Вывоз строительного мусора осуществляется Подрядчиком по договору со специализированной организацией. Мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключающую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования.
6. Не допускается складирование строительного мусора в переустраиваемой квартире (помещении).
7. Контейнеры для вывоза мусора должны устанавливаться только в местах, определенных Службой эксплуатации Управляющей компании, полностью загружаться и вывозиться в течение 8 часов с момента подачи на площадку. Не допускается спуск и складирование мусора на погрузочной площадке до подачи бункера.
8. Уборку маршрута транспортировки материалов, оборудования, мебели и мусора осуществляет персонал Подрядчика/собственник, ведущего(ий) работы в переустраиваемой квартире (помещении). Ответственный представитель Подрядчика/Заказчика обязан в каждом случае произвести уборку маршрута после окончания транспортировки материалов, оборудования, мебели и мусора.

Заранее благодарим Вас за соблюдение вышеуказанных ПРАВИЛ проведения ремонтно-строительных работ.

Соблюдение ПРАВИЛ позволит сохранить Ваш дом красивым!

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись