

**Договор № _____
управления многоквартирным домом**

г. Санкт-Петербург

« _____ » _____ 201__ г.

Владелец помещения № _____, находящегося по адресу: **Санкт-Петербург, муниципальный округ №21, Гражданский проспект, до 107, корпус 4, строение 1**, действующий на основании

№ _____ от « _____ » _____ 20__ года, в лице гражданина(ки) РФ _____,

именуемый(ая) в дальнейшем **«Заказчик»**, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью **«Экосити»** в лице Генерального директора Матрова Артема Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»**, с другой стороны, при совместном упоминании - **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее по тексту **Общее имущество**), решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.2. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ и иными положениями законодательства РФ.

1.3. Стороны пришли к соглашению о том, что местом исполнения настоящего договора, является: Санкт-Петербург, муниципальный округ №21, Гражданский проспект, дом 107, корпус 4, строение 1.

2. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

2.1. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значения, указанные в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.2. Все заголовки, используемые в тексте настоящего Договора, приводятся только для удобства пользования и при толковании настоящего Договора не могут рассматриваться как положения, имеющие самостоятельное значение.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

Организация содержания, текущего ремонта и управления общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома и выполнение сопутствующих услуг, таких как содержание мест общего пользования и придомовой территории в надлежащем санитарном состоянии, вывоз бытовых отходов и мусора, контроль технического состояния общего имущества путем проведения плановых и внеплановых технических осмотров, обслуживание, в том числе аварийное, инженерных сетей дома, круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы, обслуживание объединенных диспетчерских систем контроля доступа в подъезд и на территорию, подготовка инженерных систем дома к сезонной эксплуатации, обеспечение условий для подключения к сетям коммуникаций (в том числе для доступа в Интернет), обслуживание тепловых пунктов, общедомовых коммерческих узлов учета тепловой энергии, автоматизированной противопожарной защиты, переговорных и замочных устройств, лифтов и другие виды услуг и работ, определенно не упомянутые в настоящем Договоре, но необходимые для надлежащего обслуживания и управления Домом в соответствии с Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Постановлениями Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, от 03.04.2013 № 290 и другими нормативными актами.

– Обеспечение Заказчика коммунальными и прочими услугами, предоставляемыми третьими лицами, действуя при этом от своего имени, но в интересах и за счет Заказчика, организация оплаты собственниками помещений многоквартирного дома (правообладателями и иными плательщиками), в том числе и Заказчиком, коммунальных и прочих услуг, путем расчета Исполнителем суммы оплаты за коммунальные и прочие услуги Заказчиком, аккумуляции денежных средств собственников (правообладателей и иных плательщиков) на расчетном счете Исполнителя и их дальнейшего перечисления в счет оплаты коммунальных и прочих услуг на основании соответствующих договоров, заключенных Исполнителем с организациями – поставщиками коммунальных услуг (Ресурсоснабжающими организациями) и третьими лицами.

3.2. Заказчик, со своей стороны, обязуется оплатить услуги Исполнителя в порядке и размере, предусмотренном настоящим Договором, а также произвести оплату на расчетный счет Исполнителя транзитных денежных средств,

предназначенных для перечисления Исполнителем Ресурсоснабжающим и прочим организациям, и сумму вознаграждения Исполнителю за организацию оплаты коммунальных и прочих услуг путем перечисления транзитных денежных средств Заказчика Ресурсоснабжающим и прочим организациям.

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

3.4. Границей раздела между общим имуществом многоквартирного дома и личным имуществом Заказчика является:

3.4.1. по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение.

3.4.2. по системе электроснабжения – точка присоединения к выключателю нагрузки в этажном щите (ЩЭ) на отходящих контактах: фазового, нулевого, заземляющего проводников (проводов), проложенных в сторону индивидуального узла учета. Стояковые кабели и автоматический выключатель в этажном щите обслуживает Исполнитель. Отходящие проводники от точек их присоединения в этажном щите и внутреннюю электроустановку Помещения Заказчика, с подключенными к ней электроприборами, а также индивидуальные приборы учета обслуживает Заказчик.

3.4.3. по системе холодного и горячего водоснабжения – первое соединение (резьбовое, сварное, фитинговое, фланцевое и т.д.) на ответвлении от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк и ответвления от него до первого запорно-регулирующего крана обслуживает Исполнитель. Первый запорный регулировочный кран на ответвлении от транзитного стояка и внутриквартирную водопроводную сеть с установленными на ней санитарно-техническими приборами, включая индивидуальные приборы учета, обслуживает Заказчик.

3.4.4. по системе водоотведения – место присоединения внутренней системы водоотведения Помещения к тройнику транзитного канализационного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Исполнитель. Внутреннюю систему водоотведения Помещения с установленными на ней санитарно-техническими приборами обслуживает Заказчик.

3.4.5. по системе теплоснабжения – первое соединение (резьбовое, сварное, фитинговое, фланцевое и т.д.) на ответвлении отводящего и подводящего коллекторов к внутренней системе теплоснабжения помещения Заказчика. Коллектора обслуживает Исполнитель. Внутреннюю систему теплоснабжения помещения: кран, запорно-регулирующая арматура, индивидуальный прибор учета тепла, подводящие и отводящие трубы, внутриквартирную тепловую сеть с установленными приборами отопления обслуживает Заказчик.

3.4.6. по системе санкционированного доступа (СКУД) – точка присоединения подводящего кабеля в этажном слаботочном электрощите по выходным контактам распределительной коробки. Основное оборудование СКУД обслуживает Исполнитель. Индивидуальное абонентское устройство (аудио/видео) с подводящим кабелем до выходных контактов из распределительной коробки слаботочного электрощита обслуживает Заказчик.

3.4.7. по системе противопожарной защиты (АППЗ) – точки присоединения подводящего слаботочного кабеля к первому пожарному извещателю, расположенному в Помещении Заказчика. Основное оборудование АППЗ обслуживает Исполнитель. Извещатели и подводящие слаботочные кабели, расположенные внутри Помещения, обслуживает Заказчик с привлечением организации, имеющей лицензию на выполнение данного вида работ. За сохранность и целостность извещателей и линии, установленных в Помещении, отвечает Заказчик.

3.4.8. по системе коллективного приёма телевидения (СКПТ) – точка присоединения подводящего кабеля в этажном слаботочном электрощите по контактам распределительной коробки. Разводку кабеля по дому до распределительной коробки в этажном слаботочном электрощите обслуживает Исполнитель. Разводку кабеля от распределительной коробки до оконечного устройства обслуживает Заказчик.

3.4.9. по системе объединенной диспетчерской связи (ОДС) - обслуживает Исполнитель.

3.4.10. по системе видеонаблюдения - обслуживает Исполнитель за исключением установок видеонаблюдения, установленных самостоятельно Заказчиком.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. **Исполнитель обязан:**

4.1.1. Принять полномочия по организации управления и содержания многоквартирного дома, предусмотренные в п.3.1. настоящего Договора:

- а. Обеспечить выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров. Представлять интересы Заказчика в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета (цели) настоящего Договора.
- б. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в соответствии с Перечнем работ и услуг, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 3, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора), а также вносить изменения в указанный Перечень при изменении видов работ и услуг или их периодичности.
- в. В случае принятия общим собранием собственников помещений многоквартирного дома соответствующего решения – выполнять работы по капитальному ремонту самостоятельно либо путем заключения договоров с подрядными организациями.
- г. Осуществлять контроль исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям коммунальных и прочих услуг.

- д. Принимать выполненные работы и оказанные услуги по заключенным договорам.
 - е. Начислять, осуществлять сбор и перерасчет платежей со всех собственников помещений в многоквартирном доме за предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и ремонту общего имущества.
- 4.1.2. Организовать предоставление Заказчику коммунальных услуг, возможность оплаты Заказчиком коммунальных услуг, включающих в себя горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление путем:
- а. Заключения агентских договоров с Ресурсоснабжающими организациями;
 - б. Расчета Исполнителем суммы оплаты, которую необходимо произвести Заказчику за коммунальные услуги, а также аккумуляции денежных средств собственников (правообладателей и иных плательщиков) на расчетном счете Исполнителя и перечисления организациям – поставщикам коммунальных услуг на основании Договоров, заключенных между Исполнителем и Ресурсоснабжающими организациями;
 - в. Контроля и требования исполнения Договорных обязательств Ресурсоснабжающими организациями;
 - г. Установления и фиксирования факта неисполнения или ненадлежащего исполнения Ресурсоснабжающими организациями договорных обязательств, участия в составлении соответствующих актов.
- 4.1.3. Устанавливать и фиксировать факты причинения вреда Общему имуществу многоквартирного дома с составлением соответствующих актов.
- 4.1.4. Вносить предложения на общее собрание собственников помещений о порядке дополнительного финансирования при недостатке средств на проведение работ по текущему ремонту. Исполнитель выполняет работы по текущему ремонту в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества Исполнитель определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на входах в подъезды, либо путем уведомления совета дома. Исполнитель не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о проведении ремонта с указанием источника финансирования, либо если собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств, либо если необходимые денежные средства не поступили на счет Исполнителя по другим причинам, не зависящим от Исполнителя.
- 4.1.5. При наличии предписания органов, осуществляющих государственный жилищный надзор, пожарный надзор, иных надзирающих и контролирующих государственных органов, Исполнитель имеет право провести необходимые ремонтные работы, указанные в предписании, без проведения общего собрания собственников помещений.
- 4.1.6. Осуществлять проверку технического состояния Общего имущества многоквартирного дома.
- 4.1.7. Принять и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на Многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 4.1.8. Принять от Заказчика и хранить копии правоустанавливающих документов на помещение, а также документов, устанавливающих личность Заказчика или документов, являющихся основанием для проживания в помещении третьих лиц, в соответствии с ФЗ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».
- 4.1.9. Принимать и рассматривать обращения, жалобы Потребителей на действия (бездействие) Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций.
- 4.1.10. Рассматривать обращения Заказчика по вопросам управления многоквартирным домом в сроки, предусмотренные нормативными актами РФ.
- 4.1.11. Вести и хранить техническую, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.
- 4.1.12. Выполнять иные функции в соответствии с решениями общего собрания собственников многоквартирного дома.
- 4.1.13. Оказывать дополнительные платные услуги, либо на добровольной основе – при обращении конкретного Заказчика, либо централизованно, при условии, что оказание такой централизованной услуги было одобрено общим собранием собственников многоквартирного дома.
- 4.1.14. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора и расчета платежей Заказчикам за содержание, Текущий и Капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств.
- 4.1.15. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять собственникам помещений отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в соответствии со ст. 162 ЖК РФ.
- 4.1.16. Добросовестно действовать в интересах Заказчика, в рамках полномочий, предоставленных Исполнителю по настоящему Договору.
- 4.1.17. При изменении размеров тарифов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги заблаговременно информировать Заказчика путем размещения соответствующего сообщения на информационных стендах.
- 4.2. **Исполнитель вправе:**
- 4.2.1. Выполнять работы и услуги по содержанию, ремонту общего имущества самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц (сторонних организаций). При этом Исполнитель несет всю ответственность за выполнение третьими лицами условий заключенных договоров.
 - 4.2.2. Требовать от Заказчика своевременного внесения платы за оказываемые по настоящему Договору услуги.
 - 4.2.3. В случае образования задолженности Заказчика по настоящему Договору в сумме превышающей двухмесячную сумму начислений по настоящему Договору, производить ограничение в предоставлении услуг, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.4. Проводить начисление, сбор и расчет платежей Заказчиком за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные, другие и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

4.2.5. Не обращая в прибыль Исполнителя, в рамках организации оплаты коммунальных и прочих услуг Заказчиком, принимать от Заказчика и иных собственников (правообладателей) помещений в многоквартирном доме денежные средства, предназначенные для оплаты коммунальных и прочих услуг организациям – поставщикам коммунальных услуг (Ресурсоснабжающим организациям) и третьим лицам, предоставляющим прочие услуги. Аккумулировать принятые в рамках организации оплаты коммунальных и прочих услуг средства Заказчика и собственников, и перечислять данные денежные средства Ресурсоснабжающим организациям и третьим лицам. За осуществление данной услуги в размере, указанном в Приложении № 4, Заказчик оплачивает Исполнителю вознаграждение.

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

4.2.7. Размещать рекламную информацию на платежных документах.

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

4.2.9. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям индивидуальных приборов учета.

4.2.10. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.11. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

4.2.12. Совершать другие юридически значимые и иные действия, связанные с выполнением предмета (цели) настоящего Договора, не противоречащих действующему законодательству РФ.

4.2.13. Принимать меры по взысканию задолженности с Заказчика по оплате за предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплате коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ, а также оплате иных услуг, в том числе целевых взносов, одобренных решениями общих собраний собственников.

4.2.14. Представлять интересы Заказчика по защите прав, связанных с обеспечением его коммунальными и прочими услугами.

4.2.15. Инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Заказчиком при условии, что необходимость таких инвестиций была одобрена общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.16. Использовать нежилые помещения и иное общее имущество вверенного многоквартирного дома исключительно в целях, определяемых настоящим Договором.

4.3. **Заказчик обязан:**

4.3.1. Передать Исполнителю полномочия по содержанию и управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора.

4.3.2. Ежемесячно, **до 15 (пятнадцатого) числа месяца**, следующего за истекшим, вносить на расчетный счет Исполнителя плату за услуги, оказываемые по настоящему договору и коммунальные услуги на основании показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг, предусмотренные п.3.1. настоящего договора.

4.3.3. Производить оплату необходимых разовых целевых сборов при условии, что необходимость таковых была одобрена общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3.4. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, установленных как в помещениях собственника, так и за его пределами, и предоставлять информацию о показаниях Исполнителю в срок не позднее **20 (Двадцатого) числа** текущего месяца.

4.3.5. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную поверку) индивидуальных приборов учета коммунальных услуг. При эксплуатации индивидуальных приборов учета свыше срока очередной поверки расчет объема потребленного коммунального ресурса производится без учета показаний приборов учета в порядке, предусмотренном п. 5.2 настоящего Договора. При замене индивидуального прибора учета Заказчик обязан уведомить об этом Исполнителя и вызвать представителя Исполнителя для оформления Акта ввода прибора учета в эксплуатацию.

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

4.3.7. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

4.3.8. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории.

4.3.9. В целях обеспечения выполнения Исполнителем своих обязательств по договору управления Заказчик передает в безвозмездное пользование Исполнителю помещение 10-Н (помещение – диспетчерская), расположенное в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ №21, Гражданский проспект, дом 107, корпус 4, строение 1 для целей управления домом: хранения технической документации, договоров и организации приема граждан.

4.3.10. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Заказчику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к Общему имуществу.

4.3.11. В случае повреждения Общего имущества по вине Заказчика, последний обязан возместить причиненный

ущерб на основании Акта, составленного представителями Исполнителя и Заказчиком (представителем Заказчика), и/или данных, полученных через систему видеонаблюдения.

4.3.12. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила пользования и содержания Общего имущества Заказчиков в многоквартирном доме. В том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не оставлять бытовой и строительный мусор на лестничных площадках, лифтовых холлах, переходных лоджиях, на территории Многоквартирного дома и прилегающем земельном участке, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод, не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, в т.ч. строительных, засоряющих канализацию. В случае засорения канализационной системы строительным, бытовым или иным мусором Заказчик несет ответственность за причинение вреда третьим лицам, а Исполнитель освобождается от ответственности.

4.3.13. Соблюдать тишину и не причинять беспокойство проживающим в других помещениях лицам в ночное время в выходные дни с 22.00 до 12.00 и в ночное время в будние дни с 22.00 до 08.00.

4.3.14. В соответствии с п. 5.8.7. Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" необходимо соблюдать настоящие правила пользования водопроводом и канализацией:

- а) содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;
- б) не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- в) не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- г) не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;
- д) не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
- е) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- ж) немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
- з) оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;
- и) оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- к) для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;
- л) при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

4.3.15. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, после предварительного уведомления об этом Исполнителя и при наличии разрешения Межведомственной комиссии (далее – МВК) администрации района Санкт-Петербурга.

До начала производства выше указанных работ заключить договор на ведение технического надзора за их исполнением с организацией, имеющей соответствующую лицензию, предоставить исполнителю копии проектов с соответствующим разрешением районной МВК (для ознакомления, согласования и создания архива перепланировок помещений дома).

Производство указанных выше работ может осуществляться в период, установленный действующими нормативными актами по Санкт-Петербургу.

4.3.16. Проводить следующие работы по изменению внешнего вида фасада многоквартирного дома:

– остекление или изменение конструкций остекления балконов и лоджий, установку 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 многоквартирного дома только после получения соответствующего согласования с Исполнителем и Комитетом по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга.

4.3.17. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

4.3.18. Не курить и не распивать спиртных напитков в подъездах многоквартирного дома, кабинах лифтов и иных местах общего пользования дома.

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

4.3.20. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения МОП, коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, лифтовых холлов.

4.3.21. Не парковать автотранспортные средства на следующих прилегающих территориях – на газонах, проездах, детских площадках, перед парадными входами дома и т.п.

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

4.3.23. Сообщать Исполнителю о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях

Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

4.3.24. Своевременно предоставлять Исполнителю сведения о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Заказчиком, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих.

4.3.25. В согласованное время допускать в помещение должностных лиц Исполнителя, а также предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

4.3.26. В период действия настоящего Договора не передавать предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора права другим Исполнителям.

4.3.27. После государственной регистрации права собственности на помещение в течение 10 дней представить Исполнителю копии правоустанавливающих документов (договоров, актов – при их наличии) и выписки из ЕГРН, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав.

4.3.28. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

4.3.29. При прекращении права собственности на помещение Заказчик обязан уведомить об этом Исполнителя.

4.3.30. В целях исполнения настоящего Договора Заказчик дает свое согласие Исполнителю на обработку своих персональных данных в соответствии с ФЗ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных». Уведомлять Исполнителя о смене Собственника в случае приобретения права собственности на помещение, изменении доли в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме в пятидневный срок с момента регистрации указанной сделки, а также об изменении количества зарегистрированных (проживающих) лиц в занимаемом жилом помещении, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в наем (поднаем).

4.3.31. Информировать Исполнителя о возможных способах связи с ним или иными указанными Заказчиком лицами в целях исполнения договора, а также на случай возникновения аварийной ситуации в его отсутствие. В противном случае при возникновении аварийной ситуации в помещении Заказчика, грозящей повреждением имущества других Заказчиков, причинением вреда жизни или здоровью (при отсутствии в момент аварии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывании собственника, либо нанимателя или арендатора помещения, где произошла авария, либо куда требуется доступ для устранения аварии), Исполнитель обязан ликвидировать ее всеми возможными средствами и способами, вплоть до вскрытия помещения с привлечением службы МЧС и участкового уполномоченного полиции и в присутствии понятых.

4.4. **Заказчик вправе:**

4.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.

4.4.2. Требовать от Исполнителя исполнения принятых им полномочий и взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

4.4.3. Получать от ответственных лиц Исполнителя информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, и проверять объемы, качество и периодичность оказанных услуг и (или) выполненных работ.

4.4.4. Требовать в установленном законом порядке от Исполнителя перерасчета размера платы за услуги по настоящему Договору, в случае несоответствия предоставляемых услуг перечню, составу и периодичности на основании предъявления документов, подтверждающих несоответствие выполненных работ и оказанных услуг.

4.5. **Заказчик не вправе:**

4.5.1. Проводить работы по переоборудованию инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества, без согласования такого переоборудования в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.5.2. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).

4.5.3. Каким-либо образом изменять имеющиеся схемы учета и предоставления коммунальных услуг, без согласования таких изменений в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.5.4. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормам, не имеющие технических паспортов и сертификатов.

5. **ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ**

5.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома для Заказчика устанавливается в размере, обеспечивающем содержание Общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованием законодательства РФ и исходя из размеров платы, установленных действующим законодательством, и необходимых затрат.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ определяется исходя из объема потребленных коммунальных услуг по показаниям приборов учета, а в отдельных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ – исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса либо исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных

на территории Санкт-Петербурга.

5.3. Порядок определения цены договора, размер платы и виды предоставляемых работ (услуг) корректируются Исполнителем в следующих случаях:

- при изменении тарифов организациями, поставляющими коммунальные ресурсы на территории Санкт-Петербурга, а также организациями, оказывающими иные услуги собственникам помещений в Многоквартирном доме,
 - в случаях увеличения тарифов на услуги в соответствии с нормативными актами Санкт-Петербурга,
 - в связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги на рынке Санкт-Петербурга, ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ, повышение размера платы по указанным основаниям не должно превышать роста индекса потребительских цен в Санкт-Петербурге за предыдущий год, официально подтвержденного Росстатом (Петростат),
 - в соответствии с изменением нормативно-правовых актов РФ и Санкт-Петербурга, а также документов по изменению минимального размера оплаты труда по РФ и Санкт-Петербургу,
 - в связи с появлением нового общего имущества Многоквартирного дома.
- Повышение размера платы на основаниях, не связанных с нормативно-правовыми актами, производится не более 1 раза в год.

В указанных в настоящем пункте случаях корректировка размера платы Исполнителем не требует дополнительного одобрения решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.4. Заказчик ежемесячно, **до 15 (пятнадцатого) числа месяца**, следующего за истекшим, вносит на расчетный счет Исполнителя плату за услуги, оказываемые по настоящему договору, и коммунальные услуги на основании показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг.

5.5. Плата за услуги, оказываемые по настоящему договору, и коммунальные услуги вносится Заказчиком на основании платежных документов, предоставляемых Исполнителем **не позднее 5 (пятого) числа месяца**, следующего за истекшим.

5.6. Работы и услуги по настоящему Договору считаются выполненными и оказанными Исполнителем в полном объеме и принятыми Заказчиком, если **до 10 (десятого) числа месяца**, следующего за месяцем оказания услуг, от Заказчика не поступило письменных возражений в адрес Исполнителя.

5.7. За несвоевременное и/или не полное внесение платы за услуги, оказываемые по настоящему договору, и коммунальные услуги Заказчик обязан уплатить Исполнителю пени в соответствие с действующим Жилищным законодательством.

Штрафы и пени указываются в платежном документе отдельной строкой

5.8. Отсутствие выставленных платежных документов в срок не является основанием для отказа Заказчиком от оплаты по настоящему Договору. Заказчик обязан самостоятельно обратиться к Исполнителю с требованием о предоставлении платежных документов, который должен быть немедленно представлен Заказчику для оплаты.

5.9. Неиспользование Заказчиком (правообладателями и иными плательщиками) помещения не является основанием невнесения платы за услуги, оказываемые по настоящему договору, и коммунальные услуги.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Исполнитель не несет ответственности по обязательствам Ресурсоснабжающих организаций в случае не предоставления или неоказания ими коммунальных услуг надлежащего качества.

6.3. При отсутствии соответствующих согласований Заказчик за самовольное изменение внешнего вида фасада многоквартирного дома, в том числе несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде, а также за самовольную перепланировку и переоборудование помещения, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.4. В случае наложения на Исполнителя административного штрафа за нарушение правил изменения внешнего вида фасада многоквартирного дома, правил пожарной безопасности, несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных устройств, а также перепланировку мест общего пользования Заказчик, виновный в нарушении, полностью компенсирует Исполнителю суммы, уплаченные им в качестве штрафных санкций, а также затраты Исполнителя на приведение общего имущества многоквартирного дома в исходное состояние.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1 Контроль деятельности Исполнителя включает в себя предоставление уполномоченному представителю Заказчиков информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома и оценку качества работы Исполнителя.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания протокола общего собрания, на котором утверждена форма настоящего договора, действует в течение 1 (одного) года и считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если не менее чем за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении, при этом такое заявление со стороны Заказчика должно быть подтверждено решением общего собрания собственников в Многоквартирном доме, оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. Полномочия по содержанию и управлению Многоквартирным домом передаются Заказчиком и принимаются Исполнителем с момента вступления в силу настоящего Договора. Действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон и после государственной регистрации Заказчиком своего права собственности на помещение.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

8.4. Расторжение настоящего договора не освобождает Заказчика от обязанности оплатить работы Исполнителя по оказанию ему жилищно-коммунальных и иных услуг, выполненных до расторжения настоящего договора.

8.5. Исполнитель в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязан передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

9.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда по месту нахождения Исполнителя, а в случае подсудности спора мировому судье – спор передается мировому судье судебного участка, включающего адрес Исполнителя.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Все устные договоренности Сторон при подписании настоящего Договора теряют силу.

10.2. Стороны пришли к соглашению об использовании Исполнителем факсимильного воспроизведения подписи лица, уполномоченного подписывать настоящий Договор.

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

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

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Приложение № 1 – Термины и определения.

11.2. Приложение № 2 – Состав общего имущества многоквартирного дома.

11.3. Приложение № 3 – Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

11.4. Приложение № 4 – Структура и размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, другие и прочие услуги, предоставляемые Исполнителем.

11.5. Приложение № 5 – Правила проведения общестроительных работ на объекте многоквартирный жилой дом «Мэйн Хаус».

12. РЕКВИЗИТЫ, АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

Исполнитель:

ООО «Экосити»
198332, г. Санкт-Петербург, Ленинский проспект,
дом 72, корп.1, литера А, помещение 6Н
ИНН 7807208200/ КПП 780701001
ОГРН 1187847217359
р/с 40702810755000035306
Северо-Западный банк ПАО Сбербанк
к/с 30101810500000000653, БИК 044030653

Заказчик:

Фамилия _____
Имя _____
Отчество _____
Паспорт _____
Кем выдан _____
Дата выдачи _____
Код подразделения _____
Адрес регистрации _____

Генеральный директор

_____ А.А.Матров

подпись

подпись

м.п.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Помещение – часть многоквартирного дома (жилая или нежилая), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Общее имущество – имущество, находящееся в общей долевой собственности Заказчиков жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением.

В состав Общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Многоквартирный дом – единый комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: *Санкт-Петербург, муниципальный округ №21, Гражданский проспект, дом 107, корпус 4, строение 1,*

включающий в себя земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилья или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Заказчиков.

Заказчик – Собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в многоквартирном доме.

Потребитель – Заказчик и/или наниматель помещения, у которого имеются отвечающие установленным техническим требованиям энергопринимающие устройства, присоединенные к сетям Ресурсоснабжающей организации, и другое необходимое оборудование.

Исполнитель – управляющая организация, на которую возложена обязанность по обслуживанию и содержанию общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению Заказчику (Потребителю) коммунальных услуг.

Коммунальные услуги – предоставляемые потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления.

Содержание – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Заказчика и нормами действующего законодательства РФ.

Текущий ремонт – ремонт Общего имущества в многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Заказчика и нормами действующего законодательства РФ.

Капитальный ремонт – ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса при необходимости с заменой конструктивных элементов и систем инженерного оборудования; а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Плата за содержание и ремонт общего имущества – платеж, взимаемый с Заказчика за исполнение обязательств, предусмотренных п.3.1. настоящего Договора, по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества. В случае принятия Заказчиками решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого Заказчика, в плату за содержание и ремонт общего имущества дополнительно включается статья – «оплата за Капитальный ремонт».

Плата за коммунальные услуги – платеж, взимаемый с Заказчика за потребленные коммунальные услуги, определенный исходя из показаний приборов учета, установленных как в помещениях Заказчика, так и за его пределами, а при их отсутствии исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса либо исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг.

Плата за помещение – плата включающая в себя:

- плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- плату за коммунальные услуги.

Доля участия – доля Заказчика в праве общей собственности на Общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт,

в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Заказчиков. Доля участия Заказчика рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Заказчику помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу.

Управление многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение Содержания, Текущего и Капитального ремонта и организацию обеспечения Потребителей коммунальными и прочими услугами в интересах Заказчиков помещений.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие коммунальные услуги Потребителям.

Обслуживающие организации – организации, выполняющие и оказывающие работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины и определения применимы ко всему Договору.

Исполнитель:

Генеральный директор

Заказчик:

_____ **А.А.Матров**

подпись

подпись

М.П.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
многоквартирного дома по адресу:
Санкт-Петербург, муниципальный округ №21,
Гражданский проспект, дом 107, корпус 4, строение 1

№ п/п	Наименование	№ помещения согласно технической документации	Площадь кв. м
1	Диспетчерская	10-Н	62,5
2	Помещение	17-Н	20,6
3	Насосная	19-Н, 20-Н	81,5
4	Помещение СС	21-Н, 58-Н, 81-Н	56,4
5	Электрощитовая	22-Н – 23-Н, 55-Н – 57-Н, 82-Н	150,3
6	ИТП	52-Н – 53-Н	140,9
7	ИТП встроенных помещений	54-Н	50,9
8	Венткамера	59-Н	30,0
9	Техническое помещение	87-Н	24,4
10	Машинное помещение	88-Н – 91-Н	249,2
11	Места общего пользования	2 МОП – 7 МОП	335,6
12	Места общего пользования	1 МОП, 8 МОП	2004,0
13	Электрощитовая	18-Н	18,6
14	ИТП	51-Н	42,6
15	Венткамера и форкамера автостоянки	83-Н	93,7
16	ПУИ	92-Н, 93-Н	22,7
17	Лестничные клетки	1ЛК – 4ЛК	4133,6
18	Лифты	КМЗ	8
19	Лифтовые шахты	В соответствии с проектом	8 шт.
20	Внутридомовые системы отопления до границ эксплуатационной ответственности	В соответствии с проектом	
21	Внутридомовые системы горячего водоснабжения до границ эксплуатационной ответственности	В соответствии с проектом	
22	Внутридомовые системы водоснабжения, водоотведения до границ эксплуатационной ответственности в помещениях собственников	В соответствии с проектом	
23	Внутридомовые системы электроснабжения до границ эксплуатационной ответственности	В соответствии с проектом	
24	Системы дымоудаления, пожарного оповещения, пожарного водопровода с установленным оборудованием	В соответствии с проектом	
25	Система санкционированного доступа	СКУД	
26	Система видеонаблюдения	В соответствии с проектом	
27	Система коллективного приема телевидения	СКПТ	
28	Радиотрансляционная сеть	В соответствии с проектом	
29	Фундамент, отмостка	В соответствии с проектом	
30	Ограждающие несущие конструкции, в том числе несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты	В соответствии с проектом	
31	Ограждающие конструкции помещений, включая двери, ворота, калитки, окна, перила, парапеты.	В соответствии с проектом и планом благоустройства	
32	Перекрытие и кровля	В соответствии с проектом	
33	Иные системы, устройства, конструктивные элементы, являющиеся неотъемлемой частью здания, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома		

34	Земельный участок с установленным оборудованием и озеленением	В соответствии с планом благоустройства	
----	---	---	--

Исполнитель:

Генеральный директор

А.А.Матров

подпись

М.П.

Заказчик:

подпись

Перечень
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, муниципальный округ №21,
Гражданский проспект, дом 107, корпус 4, строение 1

№№ п/п	Виды работ и услуг	Периодичность
1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов:	
1.1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
1.1.1.	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений	2 раза в год
1.1.2.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; - при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций	2 раза в год
1.1.3.	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности	2 раза в год
1.2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:	
1.2.1.	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	1 раз в месяц
1.2.2.	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	1 раз в месяц
1.2.3.	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей	постоянно
1.3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	
1.3.1.	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств	2 раза в год
1.3.2.	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и накладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков	2 раза в год
1.3.3.	Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями	2 раза в год
1.3.4.	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение	при необходимости
1.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
1.4.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	2 раза в год
1.4.2.	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия из монолитного железобетона и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения	2 раза в год
1.4.3.	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия	2 раза в год
1.4.4.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
1.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш:	
1.5.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год
1.5.2.	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	2 раза в год
1.5.3.	Выявление деформации и повреждений водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках,	2 раза в год

	осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	
1.5.4.	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	2 раза в год
1.5.5.	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	1 раз в месяц
1.5.6.	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	постоянно в зимний период
1.5.7.	Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	1 раз в год
1.5.8.	Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	1 раз в год
1.5.9.	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
1.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:	
1.6.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	1 раз в месяц
1.6.2.	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях железобетонных лестниц	1 раз в месяц
1.6.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
1.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов:	
1.7.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	2 раза в год
1.7.2.	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	2 раза в год
1.7.3.	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	2 раза в год
1.7.4.	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	2 раза в год
1.7.5.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	постоянно
1.7.6.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
1.8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:	
1.8.1.	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	2 раза в год
1.8.2.	Проверка звукоизоляции и огнезащиты	2 раза в год
1.8.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
1.9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:	
1.9.1.	Проверка состояния внутренней отделки МОП	1 раз в месяц
1.9.2.	При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений	при необходимости
1.10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
1.10.1	Проверка состояния основания, поверхностного слоя	1 раз в месяц
1.10.2	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
1.11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений МОП:	
1.11.1	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	постоянно
1.11.2.	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
2.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения:	
2.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и	

	дымоудаления:	
2.1.1.	Техническое обслуживание и управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов	постоянно
2.1.2.	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	постоянно
2.1.3.	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них	2 раза в год
2.1.4.	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений	при необходимости
2.1.5.	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления	постоянно
2.1.6.	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	2 раза в год
2.1.7.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
2.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек:	
2.2.1.	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах	2 раза в месяц
2.3.2.	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	постоянно
2.2.3.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	1 раз в год
2.2.4.	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год и по необходимости
2.2.5.	Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	постоянно
2.3.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:	
2.3.1.	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	постоянно
2.3.2.	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	постоянно
2.3.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	постоянно
2.3.4.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	при необходимости
2.3.5.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	постоянно
2.3.6.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	постоянно
2.3.7.	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	при необходимости
2.3.8.	Промывка розливов и главных стояков систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
2.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):	
2.4.1.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год
2.4.2.	Проведение пробных пуско-наладочных работ (пробные топки)	1 раз в год
2.4.3.	Удаление воздуха из системы отопления и системы горячего водоснабжения	при необходимости
2.4.4.	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
2.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования:	
2.5.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и	1 раз в 3 года

	восстановление цепей заземления по результатам проверки	
2.5.2.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	1 раз в квартал
2.5.3.	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	постоянно
2.5.4.	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	при необходимости
2.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов):	
2.6.1.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	круглосуточно
2.6.2.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов)	в соответствии с инструкцией по эксплуатации лифтового оборудования
2.6.3.	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)	круглосуточно
2.6.4.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования	1 раз в год
3.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:	
3.1.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
3.1.1.	Влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, лестничных площадок и маршей выше первого этажа (по графику)	1 раз в неделю
3.1.2.	Влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок первого этажа	2 раза в день кроме воскресенья
3.1.3.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек (по графику)	По графику
3.1.4.	Мытье окон в МОП	2 раза в год
3.1.5.	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);	ежедневно кроме воскресенья
3.1.6.	Проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 раз в месяц
3.2.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:	
3.2.1.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	через 3 часа после окончания снегопада
3.2.2.	Сдвигание свежеснегавпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см	через 3 часа после окончания снегопада
3.2.3.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	6 раз в неделю
3.2.4.	Очистка придомовой территории от наледи и льда	при необходимости
3.2.5.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок	6 раз в неделю
3.2.6.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	6 раз в неделю
3.3.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	
3.3.1.	Подметание и уборка придомовой территории	6 раз в неделю
3.3.2.	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок	6 раз в неделю
3.3.3.	Уборка и выкашивание газонов	По мере необходимости, не реже чем 2 раза за сезон
3.3.4.	Прочистка ливневой канализации	при необходимости
3.3.5.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	6 раз в неделю
3.4.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:	
3.4.1.	Вывоз твердых бытовых отходов	постоянно
3.4.2.	Организация мест накопления бытовых отходов	

3.4.3.	Сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	постоянно
3.5.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:	
3.5.1.	Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	2 раза в год
3.6.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	постоянно

Исполнитель:
Генеральный директор

Заказчик:

_____ **А.А.Матров**

подпись

подпись

М.П.

**Структура и размер платы
за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, другие и прочие услуги,
предоставляемые Исполнителем по многоквартирному дому, расположенному по адресу:
Санкт-Петербург, муниципальный округ №21, Гражданский проспект, дом 107, корпус 4, строение 1**

№ п/п	Услуги (структура)	Ед. измере ния	Размер платы за 1 кв. м общей площад и помеще ния, руб. в месяц	Основание
1	Содержание общего имущества	руб./кв. м	10,10	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
2	Уборка МОП	руб./кв. м	3,65	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
3	Вывоз и утилизация ТБО	руб./кв. м	5,13	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
4	Текущий ремонт общего имущества	руб./кв. м	5,42	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
5	Управление домом, в т.ч. вознаграждение за организацию предоставления и оплаты коммунальных услуг (0,25 руб./кв.м)	руб./кв. м	6,25	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
6	Содержание и ремонт лифтов	руб./кв. м	3,00	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
7	Содержание придомовой территории	руб./кв. м	3,65	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
8	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов	руб./кв. м	0,69	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
9	Обслуживание АППЗ	руб./кв. м	0,34	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
10	Обслуживание ССД (СКУД)	руб./кв. м	0,70	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ

11	Диспетчерская служба	руб./кв. м	5,87	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
12	Обслуживание системы видеонаблюдения	руб./кв. м	0,35	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
13	Обслуживание ворот	руб./кв. м	0,70	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
14	Обслуживание вентиляции	руб./кв. м	0,55	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
15	Радио (с одной квартиры – в случае предоставления данной услуги)	руб.	75,00	Устанавливается поставщиками услуг
16	Система коллективного приема телевидения (за один абонентский отвод)*	руб.	180,00	Устанавливается поставщиками услуг
17	Электроэнергия (день/ночь) (индивид. потребление и в целях содержания ОИ)	Тарифы устанавливаются согласно нормативным актам Комитета по тарифам Санкт-Петербурга		
18	Отопление			
19	Тепловая энергия на подогрев воды в целях ГВС (межотопительный период)**			
20	Холодная вода для нужд ГВС (индивид. потребление и в целях содержания ОИ)			
21	Компонент на тепловую энергию для ГВС (индивид. потребление и в целях содержания ОИ)			
22	Холодное водоснабжение (индивид. потребление и в целях содержания ОИ)			
23	Водоотведение ХВС, ГВС (индивид. потребление и в целях содержания ОИ)			

Размеры платы меняются в случаях, предусмотренных в п. 5.3. договора управления многоквартирным домом.

* В случае отказа от пользования пакетом сигналов телепрограмм, за исключением сигналов обязательных общедоступных каналов, начисление производится только за техническое обслуживание СКПТ в соответствии с договором, заключенным с поставщиком услуги.

**В летний период времени плата за коммунальную услугу «Отопление» не начисляется. Расход тепловой энергии, связанный с теплоотдачей через полотенцесушители, начисляется по статье «Тепловая энергия на подогрев воды в целях ГВС (межотопительный период)».

Исполнитель:

Генеральный директор

_____ **А.А. Матров**

подпись, м.п.

Заказчик:

подпись

**Правила проведения общестроительных работ
на объекте многоквартирный жилой дом
«Мэйн Хаус»**

I. Общие положения

1. Общая информация

- 1.1. Перед началом общестроительных (ремонтно-строительных) работ Владелец помещения необходимо получить технические условия на помещения в Управляющей компании «Экосити» (далее Эксплуатирующая организация).
- 1.2. При проведении общестроительных (строительно-отделочных) работ необходимо руководствоваться настоящими Правилами.
- 1.3. Момент начала и окончания общестроительных (ремонтно-строительных) работ фиксируется Актами: Акта допуска на общестроительные (ремонтно-строительные) работы, Акт ввода помещения в эксплуатацию, подписываемые Эксплуатирующей организацией.
- 1.4. Скрытые работы в обязательном порядке должны быть предъявлены Эксплуатирующей организации и оформлены соответствующим Актом в течение 2-х календарных дней с момента окончания работ. При подписании Акта скрытых работ Представитель подрядной организации или Владелец помещения (передает в отдел технического надзора Эксплуатирующей организации исполнительные схемы на произведенные работы, указанные в Акте).
- 1.6. По завершению общестроительных (строительно-отделочных) работ, Владелец помещения необходимо представить в диспетчерскую службу эксплуатирующей организации комплект исполнительной документации по инженерным системам помещения, в случае, если таковы не предоставлялись ранее.

2. Режим работы на Объекте

- 2.1. Режим работы при проведении общестроительных работ в помещениях на Объекте:

2.1.1. В корпусах МКД «Мэйн Хаус»

Понедельник - Пятница с 09.00 до 18.00

Перерыв в проведении шумных работ с 13.00 до 15.00

Суббота с 12.00 до 16.00 - тихие работы.

Воскресенье и праздничные дни - производство работ запрещено.

- 2.2. Подъем материала в помещение понедельник - пятница с 9.00 до 18.00

- 2.3. Режим работы может быть изменен. Информация по изменению режима работы размещается на информационных досках на Объекте.

3. Порядок выдачи пропусков.

- 3.1. Пропуска выдаются Владелец помещения или доверенному лицу на основании предоставленной заявки на пропуск рабочих (с приложением: ксерокопии удостоверения личности, пропиской по месту жительства, и разрешением на работу, если не является гражданином РФ).
- 3.2. Прием заявок на пропуска осуществляется ежедневно (кроме субботы, воскресенья) с 09.00 до 18.00 в офисе Эксплуатирующей организации, **Владелец помещения или его доверенное лицо в обязательном порядке заполняют гарантийное письмо.**
- 3.3. Иностранному рабочим пропуска выдаются при предъявлении документов, удостоверяющих регистрацию в г. Санкт-Петербург и разрешение на работу на территории РФ.
- 3.4. Пропуска выдаются на срок не более 90 (Девяносто) дней, с последующим переоформлением для доверенных лиц, для рабочих – на срок не более 30 (Тридцати) дней.
- 3.5. В случае несоблюдения указанных правил по каждому факту нарушения составляется соответствующий акт, пропуск аннулируется без права допуска в дальнейшем на Объект.

4. Допуск на общестроительные (ремонтно-строительные) работы.

- 4.1. Допуск на общестроительные (ремонтно-строительные) работы оформляется после того, как Владелец подрядной организацией, представлены документы, согласно списку:

Документы от владельца, которые необходимо иметь при себе:

1. Копия договора долевого участия, договора купли-продажи или Свидетельства о государственной регистрации права, подписанного АПП.
2. Проект переустройства помещения в составе частей: архитектурно-строительной, электроснабжения, водоснабжения и канализации, слаботочными устройствами пожарной сигнализации, отопления, кондиционирования, вентиляции и кондиционирования.

Документы от Владельца помещения, которые оформляются на объекте:

1. Гарантийное письмо о соблюдении Правил проведения общестроительных работ, утвержденных на объекте.
2. Договор на проведение технического надзора.

3. Квитанция об оплате аванса за коммунальные услуги (в случае, если оговорено договором долевого участия).
4. Доверенность от владельца на доверенное лицо.
5. Страховой полис гражданской ответственности на ущерб третьим лицам.

Документы от подрядной организации:

1. Копия договора на переустройство помещений с организацией, имеющей Свидетельство СРО на выполнение соответствующих работ.
2. Копия Свидетельства СРО подрядной организации (с перечнем работ и синей печатью).
3. Список рабочих с ксерокопиями паспортов и фото 3x4 по 1 шт. (для оформления пропусков).
4. Приказ о назначении ответственного лица за производством работ и технику безопасности, пожарную безопасность, за производством электромонтажных работ (с допуском не ниже 3-го уровня).
5. Гарантийное письмо о соблюдении Правил проведения общестроительных работ (ремонтно-строительных), утвержденных на объекте.
6. График выполнения работ.
7. Акт приемки приквартирного и лифтового холла.

5. Подготовка помещения к общестроительным (ремонтно-строительным) работам.

5.1. Перед началом общестроительных (ремонтно-строительных) работ переустраиваемое помещение должно быть оборудовано и оснащено:

- санитарным блоком (умывальник, унитаз, бак для сбора пищевых отходов);
- емкостью для сбора жидких производственных отходов;
- медицинской аптечкой с набором медикаментов для оказания первой медицинской помощи;
- средствами первичного пожаротушения (кошма, огнетушителями) по нормам;
- информационной табличкой на двери переустраиваемого помещения с указанием ответственного за производство работ и контактным телефоном;
- общим журналом производства работ.

6. Ввоз/вывоз строительных материалов и инструментов. Вывоз строительного мусора. Транспортировка грузов

6.1. Вывоз мусора контейнерами осуществлять по предварительной заявке в Эксплуатирующей организации Объекта.

6.2. Строительный мусор вывозится за счет Владельца помещения по предварительной заявке в Эксплуатирующей организации (если в договоре не оговорено другое).

6.3. Строительный мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключаящую загрязнение и повреждение отделочных покрытий, полов, стен мест общего пользования, лифтов.

6.4. Складирование мусора, строительных материалов вне помещения Владельца не разрешается. Складирование мусора на 1 этаже не разрешается;

6.5. Недопустимо загромождение и нахождение строительных материалов и мусора в:

- местах общего пользования
- на эвакуационных путях
- территория подземной автостоянки в том числе проездов;
- придомовой территории и тротуарах;

6.6. При уборке строительного мусора запрещается использование канализации, выкидывать мусор из окон, устанавливать на фасад лебедки, блоки и другие аналогичные устройства для подъема материала и уборки мусора.

6.7. При вывозе строительного мусора разрешается пользоваться лифтом, в этом случае мусор должен быть надежно упакован в ящики или мешки из плотного материала, мусор должен быть размещен равномерно по полу лифта без перегруза.

6.8. Транспортировка грузов и вывоз мусора, осуществляется в присутствии службы контролеров;

6.9. Транспортировка в лифте и хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) в помещениях МКД запрещается.

6.10. Перевозимые в лифтах громоздкие предметы, в т.ч. мебель, сантехническое оборудование, предметы интерьера, а также строительные материалы должны быть тщательно упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта от возможных повреждений. В случае повреждения лифта все восстановительные работы проводятся за счет Владельца помещения.

6.11. При погрузочно-разгрузочных работах необходимо застелить пол лифтового, при квартирном холла от портала лифта до входной двери переустраиваемого помещения защитной полиэтиленовой пленкой.

7. Правила поведения на Объекте для сотрудников подрядных организаций

Рабочие при проведении общестроительных (ремонтно-строительных) работ обязаны соблюдать следующие правила:

- соблюдать Правила проведения общестроительных работ, утвержденные на Объекте;
- проводить работы только в часы, указанные в п. 2 настоящих Правил;
- в нерабочее время следует покинуть здание и территорию Объекта;
- **своевременно осуществлять уборку мусора в специально отведённые места, запрещается складирование мусора на территории комплекса;**

- не допускать складирование строительных материалов на территории ЖК вне отведенных мест;
- осуществлять перевозку грузов только в упакованном виде, не допускать перегрузки лифта;
- **перед подъемом грузов и вывоза мусора осуществлять защиту покрытия вестибюля и этажного холла, а после завершения работ производить их уборку;**
- находиться на объекте в трезвом виде, не распивать и не приносить спиртные напитки;
- находиться на объекте в спецодежде;
- не портить оборудование и имущество Объекта, мест общего пользования, лестниц;
- не наносить ущерб имуществу Владельцев помещений;
- не причинять беспокойства жителям Объекта;
- строго соблюдать правила противопожарной безопасности и санитарной гигиены;
- соблюдать порядок и чистоту;
- иметь в наличии в квартире не менее 1 (одного) огнетушителя.

8. Проведение общестроительных работ (ремонтно-строительных) работ.

8.1 Работы, связанные с переустройством, перепланировкой, переоборудованием, реконструкцией помещения, проводятся в строгом соответствии с действующим законодательством:

- ЖК РФ
- ГК РФ
- Положением о районной межведомственной комиссии, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 04.02.2005 № 112 «О создании межведомственных комиссий», осуществляют районные межведомственные комиссии, созданные при администрациях районов Санкт-Петербурга, действующих на основании Положения об администрации района, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19.12.2017 № 1098 «Об администрациях районов Санкт-Петербурга».
- Перечень документов, необходимых для получения согласования, а также сроки и условия проведения переустройства жилого помещения установлены главой 4 ЖК РФ
- Правилами и административным регламентом предоставления государственной услуги по согласованию переустройства и (или) перепланировки жилых помещений в Санкт-Петербурге, утвержденным распоряжением Жилищного комитета от 13.04.2012 № 263-р «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг» (Портал Государственные услуги в Санкт-Петербурге) размещён в сети Интернет по адресу: www.gu.spb.ru.

При изменении действующего законодательства, регулирующего вопросы оформления перепланировок, переоборудования или реконструкции помещения обязуется соблюдать все требования нового законодательства, при этом он не освобождается от ответственности за проведение незаконной перепланировки/переоборудования помещения по причине изменения в законодательстве или незнания данного законодательства.

8.2. Не допускается переустройство помещений, при котором ухудшаются условия эксплуатации дома и проживания граждан, в т.ч.

- затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам;
- переустроенное помещение или смежное с ним помещения могут быть отнесены к категории непригодных для проживания;
- предусматривается увеличение подсобной площади помещения за счет жилых комнат без изменения статуса (функционального назначения) последних в установленном порядке;
- нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания или может произойти их обрушение;
- устанавливаются отключающие или регулирующие устройства обще домовых (обще квартирных) инженерных сетях, если пользование ими оказывает влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях;
- предусматривается ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции, увеличиваются нагрузка на несущие конструкции, сверхдопустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям);
- при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов;
- размещение дополнительного оборудования в помещениях, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах пилонах, стенах диафрагмах и колоннах (стойках, столбах);
- устройство штроб в плитах перекрытий под размещение электропроводки, разводки трубопроводов.

8.3. Не допускаются мероприятия, влияющие на архитектурный облик объекта (устройство балконов, козырьков, эркеров, устройство мансардных помещений и пр.). Запрещается несогласованная установка на фасадах зданий систем кондиционирования, вентиляции, ТВ, связи, охранных систем, жалюзи и других систем и приспособлений, которых связана с креплением к фасаду здания, и отражается на общем архитектурном облике здания. При проведении подобных работ необходимо обратиться в Эксплуатирующую организацию для получения согласования на стадии разработки проекта.

8.4. Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ сотрудников Эксплуатирующей организации эксплуатации в переустраиваемое помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко-гидроизоляции, элементов обще домовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения пожарной сигнализации.

8.5. Не допускается изменения размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных проемов.

8.6. Не допускается установка, подключение и использование электроприборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети.

8.7. Не допускается применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого шума и вибрации.

8.8. Не допускается подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, а также не сертифицированных в установленном порядке.

8.9. Не допускается переделывать вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты.

8.10. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена гидроизоляция для защиты от проникновения влаги на нижерасположенные этажи.

8.11. Газосварочные работы производятся с соблюдением мер пожарной безопасности и с оформлением в установленном порядке в Эксплуатирующей организации наряда-допуска на выполнение работ повышенной опасности.

8.12. Для проведения фасадных работ, требующих привлечения промышленных альпинистов, необходимо представить документы, разрешающие производство работ на высоте:

- Копия договора с подрядной организацией.
- Копия СРО подрядной организации.
- Копии удостоверений промышленных альпинистов с допуском.
- Гарантийное письмо.
- Приказ о назначении ответственного лица за производство работ
- Наряд – допуск инженера по технике безопасности и охраны труда Эксплуатирующей организации.

Все копии заверяются печатью.

8.13. В процессе производства общестроительных работ своевременно должны быть оформлены и подписаны следующие документы:

- Акт (ы) освидетельствования скрытых работ на все виды инженерных работ.
- Акт (ы) освидетельствования скрытых работ на устройство гидроизоляции пола мокрых зон.
- Акт (ы) освидетельствования скрытых работ на устройство шумоизоляции пола.
- Акт (ы) освидетельствования скрытых работ на устройство перегородок.

II. Регламент выполнения работ на системах водоснабжения и канализации помещений. Порядок приема их в эксплуатацию.

2.1. Начало работ:

2.1.1. Работы на системах водоснабжения и канализации производятся на основании и в соответствии с проектом на системы горячего и холодного водоснабжения, системы канализации и дренажных стояков в помещении.

2.1.2. Вышеперечисленные проекты предварительно рассматриваются Эксплуатирующей организацией на Объекте.

Передача проектов на рассмотрение осуществляется через диспетчерскую.

2.1.3. Проект, переданный на рассмотрение должен содержать:

- титульный лист, с указанием адреса;
- пояснительная записка;
- лист общих данных с общими указаниями;
- экспликация помещения;
- план и схема водопровода;
- план и схема канализации;
- сертификаты соответствия на оборудование и используемые материалы;
- чертежи планов с привязкой по месту;
- чертежи фрагментов и выносок узлов, соединений, принципиальные схемы систем;
- паспорта, технические описания и инструкции по монтажу и по эксплуатации на установленное оборудование на русском языке (для владельца помещения);

2.1.3. Все проектные и строительно-монтажные работы на системах водоснабжения и канализации выполняются организациями, имеющими соответствующие лицензии на проведение данного вида работ.

2.2. В процессе производства монтажных работ своевременно должны быть оформлены и подписаны следующие документы:

- Акт(ы) освидетельствования скрытых работ прокладки канализационных труб.
- Акт(ы) освидетельствования скрытых работ на устройства гидроизоляции мокрых зон (комнат).
- Акт(ы) освидетельствования скрытых работ прокладки труб горячего и холодного водоснабжения.
- Акт гидравлического испытания систем горячего и холодного водоснабжения.
- Акт гидравлического испытания (пролива) фекальной и дренажной канализации

2.2.2. Акты освидетельствования скрытых работ (гидравлических испытаний) подписываются инженером службы эксплуатации при наличии исполнительной документации.

2.2.3. Гидравлическое испытание системы ГВС, ХВС и канализации производится до заливки труб в цементную стяжку.

2.2.4. Вызов инженера на подписание Актов осуществляется через диспетчерскую службу.

В процессе производства работ необходимо:

- монтировать разводку системы водоснабжения из труб RE-XarauhisRehau (шитый полиэтилен);
- устанавливать обратные клапана на системе ГВС, ХВС после опломбировки водосчетчиков.
- **обеспечить доступ к водозаборной арматуре, ревизии и прочистке.**

2.2.6. В процессе производства работ запрещается:

- сливать горячую воду из систем отопления, а также изменять, перекрывать сечения вентиляционных шахт и использовать систему естественной вентиляции не по назначению.
- самовольно изменять тип установленных нагревательных (отопительных) приборов и увеличивать количество секций установленных радиаторов, приборов отопления, регуливающую и запорную арматуру.

III. Регламент выполнения работ по системам вентиляции и кондиционирования помещений. Порядок приема их в эксплуатацию

3.1. Начало работ:

3.1.1. Работы на системе вентиляции и кондиционирования производится на основании с проектом по вентиляции и кондиционированию помещений.

3.1.2. Вышеперечисленные проекты предварительно рассматриваются Эксплуатирующей организацией на Объекте. Передача проектов на рассмотрение осуществляется через диспетчерскую.

3.1.3. Проект, переданный на рассмотрение должен содержать:

- титульный лист, с указанием адреса;
- ведомость основного комплекта чертежей;
- ведомость рабочих чертежей основного комплекта: план вентиляции и кондиционирования, план разводки дренажа, план разводки фреона, план разводки фреоновых ТБП, план разводки воздухопроводов (если монтируются канальные кондиционеры), аксонометрическая схема вентиляции, аксонометрическая схема кондиционирования (для канальных кондиционеров);
- ведомость прилагаемых и ссылочных документов: спецификация материалов и оборудования, перечень ссылочных документов;
- пояснительная записка с указанием мест отвода конденсата, способа прокладки дренажных и фреоновых трубопроводов, уклонов, наличия дренажной помпы, места установки наружного блока размеров и цвета заборной решетки;
- таблица тепло – экономических показателей;
- характеристики отопительной – вентиляционных систем;
- экспликация помещения;
- при монтаже приточно-вытяжной вентиляции представить таблицу воздухообменов;
- проект усиления площадки под наружные блоки (при ограниченности пространства размещения).

3.2. В процессе производства монтажных работ

3.2.1. В процессе производства монтажных работ своевременно должны быть оформлены и подписаны следующие документы:

- Акт(ы) освидетельствования скрытых работ прокладки воздухопроводов систем вентиляции, кондиционирования.
- Акт(ы) освидетельствования скрытых работ прокладки фреонов проводов (трубопроводов, Сплит- систем).
- Акт гидравлического испытания дренажа от внутренних блоков Сплит-систем и канальных кондиционеров.
- Акт комплексного испытания системы вентиляции и кондиционирования.
- Акт доступа (фиксации) к воздушным заслонкам.

3.2.2. Акт (ы) освидетельствования скрытых работ (гидравлических испытаний) подписываются инженером службы эксплуатации при наличии исполнительной документации.

3.2.3. Вызов инженера на подписание Актов осуществляется через диспетчерскую службу.

IV. Регламент выполнения работ по системам отопления помещений. Порядок приема их в эксплуатацию

4.1. Начало работ

4.1.1. Работы на системах отопления производятся на основании и в соответствии с проектом по системам отопления помещений.

4.1.2. Вышеперечисленные проекты предварительно рассматриваются службой эксплуатации на Объекте. Передача проектов на рассмотрение осуществляется через диспетчерскую.

4.1.3. Проект, переданный на рассмотрение должен содержать:

- титульный лист, с указанием адреса;
- пояснительная записка;
- чертежи планов с привязкой по месту;
- чертежи фрагментов и выносок узлов, радиаторов отопления, принципиальные схемы систем;
- паспорт технического описания и инструкции по монтажу и эксплуатации на установленное оборудование на русском языке (для владельца квартиры);
- сертификаты соответствия на оборудование и используемые материалы.

4.2. В процессе производства монтажных работ

4.2.1. В процессе производства монтажных работ своевременно должны быть оформлены и подписаны следующие документы:

- Акт(ы) освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции мокрых зон (комнат).
- Акт(ы) освидетельствования скрытых работ прокладки труб отопления.
- Акт гидравлического испытания системы отопления.

4.2.2. Акт(ы) освидетельствования скрытых работ подписываются инженером службы эксплуатации при наличии исполнительной документации.

4.2.3. Вызов инженера на подписание Актов осуществляется через диспетчерскую службу.

V. Регламент выполнения работ по системам слаботочных сетей помещений. Порядок приема их в эксплуатацию.

5.1. Начало работ.

5.1.1. Работы на системах слаботочных сетей производятся на основании и в соответствии с проектом по системам слаботочных сетей помещения.

5.1.2. Вышеперечисленные проекты предварительно рассматриваются Эксплуатирующей организацией на Объекте. Передача проектов на рассмотрение осуществляется через диспетчерскую.

5.1.3. Проект, переданный на рассмотрение должен содержать:

- титульный лист с указанием адреса;
- пояснительная записка проекта;
- структурные схемы систем;
- системы разводки линий по каждой системе отдельно;
- спецификация применяемого оборудования.

5.2. В процессе производства монтажных работ.

5.2.1. В процессе производства монтажных работ своевременно должны быть оформлены Акты освидетельствования скрытых работ.

5.2.2. Акты освидетельствования скрытых работ подписываются инженером службы эксплуатации при наличии исполнительной документации.

5.2.3. Вызов инженера на подписание Актов осуществляется через диспетчерскую службу.

5.2.4. Основные требования при проведении монтажных работ:

1. К монтажу внутреннего квартирного слаботочного щита

– Размер не менее 400x400x150 или 500x300x150 мм.

2. К монтажу телевизионной сети

– Телевизионная проводка выполняется коаксиальным кабелем типа RG6, SAT 700-703, DJ113

– Телевизионные розетки стандартные, оконечные.

– К каждой телевизионной розетке проводится отдельный коаксиальный кабель,

– Телевизионные ответвители (сплитеры, крабы) используются на F-разъемах WISI, и т.п.

– Прокладка кабеля должна осуществляться в ПНД трубах D=25мм под заливку в пол или труба ПВХ D=20мм в стробах и за подшивным потолком.

3. К монтажу телефонной сети

– Телефонная проводка выполняется кабелем – витая пара, марка кабеля UTP, STP, FTP.

– Телефонные розетки используются под разъем RJ11.

– Прокладка кабеля должна осуществляться в ПНД трубах D=25мм под заливку в пол или труба ПВХ D=20мм в стробах и за подшивным потолком.

4. К монтажу ЛВС (для доступа в Интернет):

– Использовать кабель- витая пара, марка UTP, FTP, 5 категории, кабель экранированный восьмижильный.

– Прокладка кабеля выполняется по кратчайшему расстоянию, при этом длина кабеля межэтажного шкафа до самой удаленной розетки не должна превышать 90 м.

– Розетки RJ45, 5 категории.

– Разделку кабеля выполнять по требованиям стандарта EIA/TIA 568BUTP.

– Прокладка кабеля должна осуществляться в ПНД трубах D=25мм под заливку в пол или трубах ПВХ D=20мм в стробах и за подшивным потолком.

5. К монтажу видео домофона

– Для установки видео домофона необходимо предусмотреть от квартирного слаботочного щита два кабеля UTP и один RG-6 до места установки видеомонитора.

– Для установки индивидуальной вызывной панели перед дверью необходимо предусмотреть два кабеля UTP и один RG-6.

- В помещении должна быть предусмотрена слаботочная ниша размером не менее 400x400x140 мм либо 500x300x140 мм с заведенным электрокабелем питания 220 В. С установкой отдельного автоматического выключателя в электрическом квартирном щиту номиналом не менее 6, 10 Ампер.

- Проводка от каждой розетки должна быть выполнена отдельным кабелем и коммутирована в слаботочной нише в месте, где осуществляется ввод кабеля в помещение (для телефонии, телевизионной и компьютерной сети).

- Параллельный пробег силовой и слаботочной проводки допускается в том случае, если ее расстояние между силовым и слаботочным шлейфом составляет не менее 300 мм.

VI. Регламент выполнения работ по электрооборудованию помещений. Порядок приема их в эксплуатацию

6.1. Начало работ

6.1.1. Работы на системах электроснабжения производятся на основании и в соответствии с проектом по системам электрических сетей помещений.

6.1.2. Вышеперечисленные проекты предварительно рассматриваются Эксплуатирующей организацией на Объекте. Передача проектов на рассмотрение осуществляется через диспетчерскую.

6.1.3. Проект, переданный на рассмотрение должен содержать:

- титульный лист с указанием адреса;
- пояснительная записка проекта;
- структурные схемы систем;
- системы разводки линий по каждой системе отдельно;
- спецификация применяемого оборудования.

6.2. Подготовительный этап.

1. Согласовать проект в полном объеме, выполненный в соответствии с действующими нормативными документами в Эксплуатирующей организации и подписать двухсторонний **«Акт разграничения балансовой принадлежности эксплуатационной ответственности между балансодержателем электросети и потребителем»** (Владелец помещения/помещений).

2. Заключить договор со специализированными организациями, имеющими соответствующие разрешения на выполнение: электромонтажных работ, испытаний и измерений электрооборудования.

6.3. Этап выполнения работ.

Представить в Эксплуатирующую организацию копию согласованного проекта для получения разрешения на производство электромонтажных работ.

Подписать заявление-обязательство о соблюдении Правил по охране труда (Правил безопасности) при эксплуатации электроустановок на период проведения электромонтажных работ.

После полного завершения работ по прокладке проводов, кабелей по потолку, стенам, полу и до их окончательной заделки, организовать подписание в 2-х экз. «Акта освидетельствования скрытых работ» между представителем организации, ведущей электромонтаж и эксплуатирующей компанией. Акт скрытых работ подписывается только при наличии исполнительных схем в 2-х экз. с обязательным указанием мест расположения.

6.4. Этап измерений и испытаний

1. По завершении электромонтажных работ и установке электрооборудования организовать проведение измерений и испытаний электроустановок организацией, на их производство и свидетельство регистрации электротехнической лаборатории. По результатам испытаний и измерений составляется «Технический отчет».

6.5. Этап сдачи – приемки электромонтажных работ

1. По окончании электромонтажных работ, Владелец помещения принимает электроустановку помещения (с участием службы эксплуатации) и подписывается «Акт сдачи-приемки электромонтажных работ». Акт заверяется печатью электромонтажной организации, с приложением гарантийного письма на качество выполненных работ.

2. Пакет документов должен содержать:

- согласованный проект электроснабжения помещения в 2-х экземплярах (1-ый экземпляр – владельцу квартиры; 2-ой экземпляр – Эксплуатирующей организации);
- акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности;
- акт освидетельствования монтажа КУПА;
- разрешение на использование электроэнергии в термических целях;
- исполнительная схема электропроводки и дополнительной системы уравнивания потенциалов;
- акт сдачи-приемки электромонтажных работ;
- акта освидетельствования скрытых работ;
- технический отчет испытательной лаборатории;
- паспорта, технические описания и инструкции по монтажу;
- сертификаты соответствия на оборудование и используемые материалы;
- гарантийные обязательства.

6.6. Этап ввода в эксплуатацию.

1. После осмотра и оформления акта-допуска в эксплуатацию электроустановки помещения, Эксплуатирующей организации организует её подключение к электросети по постоянной схеме **ПРИМЕЧАНИЕ:** Электроснабжение на период общестроительных (строительно-отделочных) работ в помещении осуществляется через временный щит механизации (однофазный ввод 16А).

VII. Регламент выполнения работ по системам противопожарной безопасности и порядок приема их в эксплуатацию (нежилые помещения)

7.1. Подготовительный этап

7.1.1. Работы на системах противопожарной безопасности производятся на основании и в соответствии с проектом. Проект должен быть выполнен (согласно ГОСТ 21.601-79) проектной организацией имеющей соответствующие разрешения.

7.1.2. Проект, переданный на рассмотрение должен включать следующие разделы:

- систему сигнализации о пожаре;
- систему автоматического пожаротушения (для нежилых помещений)

7.1.3. Проекты предварительно рассматриваются Эксплуатирующей организацией на Объекте. Передача проектов на рассмотрение осуществляется через диспетчерскую.

7.2. Выполнение работ

7.2.1. Монтажные работы по прокладке трубопроводов и шлейфов пожарной сигнализации выполняются специализированными организациями, имеющими соответствующие разрешения.

7.2.2. По завершении монтажных работ и до окончательной заделки за подшивные потолки, между представителем организации, ведущей монтажные работы и инженером по противопожарной безопасности подписывается Акт освидетельствования скрытых работ и Акт гидравлических испытаний спринклерной системы (в нежилых помещениях) в 2-х экземплярах (в 3-х дневной срок).

7.3. Противопожарные мероприятия:

7.3.1. Согласно НПБ 110-03, НПБ 88-01, СНиП 2.04.01-85, в офисной части проектируется автоматическая установка пожаротушения. Интенсивность орошения из спринклерной системы -0,08 л/сек на один квадратный метр (НПБ 88-01) не жилого помещения.

7.3.2. Расчетное время тушения пожара -30 мин. (п.п.4.4, табл. 1 НПБ 88-01).

7.3.3. При выполнении огневых работ необходимо получить наряд-допуск в Эксплуатирующей организации.

7.3.4. Монтаж трубопроводов установки должен выполняться в соответствии с нормативной документацией, ВСН 2661-01, СНиП 3.05.05, НПБ 88-01. Установка должна обеспечивать прочность и герметичность соединения труб при заданном давлении и присоединении их к арматуре и приборам, надежность закрепления труб на опорных конструкциях и самих конструкций на основаниях, возможность их осмотра, промывки и продувки.

7.3.5. Оптические дымовые датчики типа SSD 521-SecuriPro, устанавливаются из расчета 1 датчик на 30 кв.м (не менее двух датчиков на одно изолированное помещение).

7.3.6. Разводка шлейфа сигнализации проводится в гофротрубе или в ПВХ коробах и выводится в слаботочный стояк.

7.3.7. Оптические дымовые датчики размещаются не ближе 40 см от стен, 50 см от осветительных приборов, 100 см от вентиляционных решеток и стен.

7.4. Этап ввода в эксплуатацию.

7.4.1. Подать заявление через эксплуатирующую компанию для приема систем в эксплуатацию.

7.4.2. Проверка соответствия исполнительной документации и согласованного проекта.

Перечень документов при приемке систем помещения в эксплуатацию:

- проект пожарной сигнализации помещения в 2-х экземплярах (1-ый – в эксплуатирующей организацию, 2-ой – владельцу помещения);
- исполнительные схемы прокладки трубопроводов и слаботочных шлейфов, с привязкой.
- Акт проведения скрытых работ;
- Акт прессовки трубопроводов;
- сертификаты соответствия на оборудование и используемый материал;
- копию гарантийного обязательства от монтажной организации на произведенные работы.

С Правилами проведения общестроительных работ на объекте Многоквартирный жилой дом «Мэйн Хаус» ознакомлен. Гарантирую выполнение.

Исполнитель:
Генеральный директор

Заказчик:

_____ А.А.Матров

подпись

подпись

М.П.

