

г. Санкт-Петербург

«01» августа 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Содружество», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Юрганова Юрия Михайловича, действующего на основании Устава (Лицензия №78-000267 от 08.05.2015 года на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданная Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга), с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Гардиен», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Дубина Елена Владимировна, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые/далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

## 1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников в Многоквартирном доме.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.09.2003г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», иными законодательными и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

### 1.3. Основные понятия, используемые в Договоре:

**Многоквартирный дом** – многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Кирочная 62, строение 1;

**Помещение** – жилое и/или нежилое помещение в Многоквартирном доме;

**Собственник** –

- физическое лицо или юридическое лицо, которое владеет на праве собственности Помещением, в котором имеется инженерное оборудование, с использованием которого осуществляется потребление коммунальных услуг;
- в целях настоящего Договора: физическое лицо или юридическое лицо, принявшее от Застройщика, после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, Помещение по акту приема-передачи (передаточному акту) или иному документу о передаче;
- в целях настоящего Договора: Застройщик – юридическое лицо, владеющее Помещениями, не реализованными по Договорам долевого участия на момент выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.
- **Общее имущество многоквартирного дома** (согласно ст. 36 ЖК РФ) – помещения, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом.

## 2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация обязуется обеспечивать управление многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Кирочная 62 строение 1 (далее – Многоквартирный дом), обеспечивать предоставление коммунальных услуг в жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме (далее - Помещения), обеспечивать вывоз твердых бытовых отходов, а также, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность.

2.2. Настоящий Договор заключен в соответствии с частью 14 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ.

2.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- год постройки - 2017 год;
- этажность – 7 - 10 этажей;
- количество квартир - 70;
- общая площадь – 12237,9 кв. м;
- общая площадь жилых помещений – 6603,3 кв. м, кроме того, площадь балконов, лоджий, террас и эксплуатируемой кровли – 117,3 кв.м;
- общая площадь нежилых помещений – 3414,5 кв. м;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома – 2425,0 кв. м;

- кадастровый номер земельного участка 78:31:0111901:1.

2.4. Состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, содержание и текущий ремонт, указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

### 3. Права и обязанности Управляющей организации

#### 3.1. Управляющая организация имеет право:

3.1.1. Требовать возмещения затрат на ремонт общего имущества, поврежденного по вине Собственника.

3.1.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств в части содержания и технической эксплуатации общего имущества Многоквартирного дома, предоставления жилищных, коммунальных и прочих услуг, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, при необходимости заключать договоры со специализированными и иными организациями.

3.1.3. Рассматривать и принимать решение по заявкам на технологическое присоединение энергопринимающих устройств.

3.1.4. От своего имени вести гражданские дела во всех судебных учреждениях со всеми правами, которые предоставлены законом истцу, ответчику и третьим лицам: полного или частичного отказа от исковых требований, изменения предмета иска, заключения мирового соглашения, передачи полномочий другому лицу (передоверие), обжалования постановления суда, предъявления исполнительного листа к взысканию, получения присужденного имущества или денег по вопросам, связанным с взысканием с Собственника и с граждан, проживающих в жилых помещениях по договору социального найма, найма, аренды, задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг, штрафов, убытков.

3.1.5. Требовать от Собственника внесения платы за выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, оказание коммунальных услуг, принимать меры к взысканию задолженности, а также начисление пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

#### 3.2. Управляющая организация обязана:

3.2.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с даты подписания настоящего Договора.

В течение 5 (Пяти) дней с даты выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, осмотреть и принять в управление Многоквартирный дом по Акту приема-передачи (Приложение № 4 к Договору), и принять техническую документацию на Многоквартирный дом, перечень которой указан в Приложении № 5 к Договору.

3.2.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.2.3. Вести и хранить техническую и иную документацию (журналы осмотров, паспорта готовности объектов к эксплуатации в зимних условиях, сметы и описи работ на текущий ремонт, журналы заявок от населения и др.), вносить в документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Застройщика, Собственника, знакомить с содержанием указанных документов.

3.2.4. В срок не позднее 10 (Десяти) дней от даты передачи Застройщиком нижеперечисленной документации, подать документы на заключение от своего имени договоров с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг:

**а) холодное водоснабжение:**

для заключения договора холодного водоснабжения, Застройщик передает Управляющей организации:

1. Акт технического освидетельствования (приёмки в эксплуатацию) узлов учёта;

2. Исполнительные чертежи водопроводных вводов;

3. Акт технического освидетельствования водопроводного ввода.

4. Акты по Форме ОС-1а о передаче Застройщиком Управляющей организации наружных сетей водоснабжения.

**б) водоотведение:**

для заключения договора водоотведения, Застройщик передает Управляющей организации:

1. Акт освидетельствования общесплавной канализационной сети;

2. Исполнительный чертёж сети канализации.

3. Акты по Форме ОС-1а о передаче Застройщиком Управляющей организации наружных сетей водоотведения.

**в) электроснабжение:**

для заключения договора электроснабжения, Застройщик передаёт Управляющей организации:

1. Акт об осуществлении технологического присоединения ПАО «Ленэнерго»;

2. Акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сетей с ПАО «Ленэнерго»;

3. Разрешение СЗУ Ростехнадзора на допуск в эксплуатацию энергоустановки.

**г) отопление и горячее водоснабжение:**

для заключения договора теплоснабжения Застройщик передаёт Управляющей организации:

1. Акт приёмки в постоянную эксплуатацию теплового ввода, ИТП и внутренней системы теплоснабжения (форма 1 часть 2);

2. Разрешение СЗУ Ростехнадзора на допуск в эксплуатацию энергоустановки.

3. Документы о передаче наружных сетей на баланс города и в хозяйственное ведение ГУП «ТЭК СПб»

С даты подписания Управляющей организацией от своего имени Договоров с ресурсоснабжающими организациями обязательства по оплате счетов, выставяемых ресурсоснабжающими организациями, за поставляемые в Многоквартирный дом коммунальные услуги, несет Управляющая организация.

В случае, если Застройщиком будут понесены затраты по оплате счетов ресурсоснабжающих организаций за коммунальные услуги, поставляемые в Многоквартирный дом за период с даты передачи Застройщиком Собственнику Помещения до даты заключения Управляющей организацией договоров на поставку коммунальных услуг, Управляющая организация обязуется компенсировать, затраты Застройщика в течение 10 (Десяти) дней с момента выставления Застройщиком соответствующего счета с приложением подтверждающих затраты документов.

3.2.5. Заключать договоры от своего имени на выполнение работ и оказание услуг специализированными организациями (обслуживание лифтов, трубочистные работы, электроизмерительные работы, услуги по дератизации, вывоз бытового мусора и др.) в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней от даты подписания настоящего Договора.

3.2.6. Обеспечить предоставление иных услуг (телефон, радиовещание, телевидение, обеспечение работы домофона, видеонаблюдение) в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.7. Контролировать и требовать надлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе по объему, качеству и срокам предоставления Застройщику, Собственникам, жилищных, коммунальных и прочих услуг.

3.2.8. Обеспечивать учет и хранение договоров, заключенных в связи с выполнением условий настоящего Договора.

3.2.9. Предоставить Застройщику, Собственнику на ознакомление копии заключенных Управляющей организацией договоров на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг, указанных в п. 3.2.4. Договора, а также договоров по п. 3.2.5.-3.2.6 Договора.

3.2.10. Не менее чем за два дня до начала работ, путем вывешивания соответствующих объявлений, информировать Застройщика, Собственника о проведении планового ремонта общего имущества Многоквартирного дома, о планируемом отключении, испытании или ином режиме работы инженерных систем Многоквартирного дома. Информация о работах аварийно-восстановительного характера – по факту возникновения аварии.

3.2.11. Производить начисление платежей за оказываемые в рамках настоящего Договора жилищные, коммунальные и прочие услуги в порядке и на условиях, установленных законодательством, с правом передачи этих полномочий третьим лицам. Обеспечить доставку платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. Застройщику по окончании расчетного месяца к счет-квитанции, выставлять Акт по форме, указанной в Приложении №10 к Договору.

Производить перерасчет начисленных платежей в случае:

- предоставления коммунальных услуг с нарушением их перечня, объемов и качества;
- принятия органами законодательной власти Санкт-Петербурга или общим собранием собственников иных размеров платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и тарифов на коммунальные и другие услуги.

3.2.12. Обеспечивать мероприятия по сбору платы с Застройщика, Собственников за предоставленные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги, оказываемые в рамках настоящего Договора.

3.2.13. Со дня передачи Собственнику по акту приема-передачи Помещения от Застройщика, все платежи за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, за коммунальные и прочие услуги по переданному Помещению и соответствующей доли общего имущества Многоквартирного дома, пропорциональной общей площади Помещения, предъявлять к оплате к Собственнику. До передачи Помещения Собственнику, вышеуказанные платежи Управляющей организации производит Застройщик.

3.2.14. Вести реестр лиц, принявших от Застройщика по Акту приема-передачи Помещения в Многоквартирном доме. Еженедельно проводить с Застройщиком сверку о количестве переданных Собственникам Помещений в Многоквартирном доме.

3.2.15. Контролировать своевременное внесение Собственниками установленных в рамках настоящего Договора обязательных платежей.

3.2.16. По требованию Застройщика производить сверку платежей по Договору.

3.2.17. Принять и обеспечить хранение технической документации на Многоквартирный дом, передаваемой в соответствии с Приложением №5 к Договору.

3.2.18. Обеспечивать надлежащее техническое и санитарное состояние общего имущества в Многоквартирном доме.

3.2.19. Производить проверку технического состояния общего имущества Многоквартирного дома.

3.2.20. Вести прием и рассмотрение обращений, жалоб Застройщика, Собственников на действия (бездействия) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций; не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.2.21. Незамедлительно информировать Застройщика, Собственников в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне Многоквартирного дома, о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

3.2.22. Информировать Застройщика и Собственников о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей, не позднее, чем за сутки до начала перерыва, путем вывешивания объявлений на информационных стендах.

3.2.23. Производить в установленном порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги в случае нарушения установленного режима и качества предоставления коммунальных услуг, в соответствии с



действующим законодательством.

3.2.24. Произвести приемку в эксплуатацию индивидуальных (в квартирах и во встроенных нежилых помещениях) приборов учета тепловой энергии, ХВС и ГВС с установкой контрольных пломб, с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов:

- Для помещений, Собственником которых на дату подписания настоящего Договора является Застройщик: при участии представителя Застройщика - в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания настоящего Договора.

- Для всех остальных помещений: при участии Собственника (или его представителя) - в течение 5 (пяти) рабочих дней после поступления от Собственника соответствующей заявки или в сроки, согласованные с Собственником.

3.2.25. На основании заявки Застройщика, Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (помещениям) Застройщика, или Собственника.

3.2.26. Осуществлять сбор и анализ информации о состоянии Многоквартирного дома и территории (проведение системы технических осмотров).

3.2.27. Предоставлять Застройщику, Собственнику по его требованию информацию, связанную с исполнением условий Договора.

3.2.28. Осуществлять контроль за целевым использованием Собственниками Помещений в Многоквартирном доме, до момента полной передачи Застройщиком всех Помещений в Многоквартирном доме. В случае использования Помещений не по назначению, незамедлительно информировать Застройщика об указанных нарушениях.

3.2.29. В случае возникновения аварийной ситуации в помещении Собственника на инженерных сетях, грозящей повреждению имущества других Собственников или имуществу Застройщика (при отсутствии Собственников, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства), ликвидировать её в оперативные сроки в соответствии с действующим законодательством.

3.2.30. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома. Прием заявок по тел. 750-09-11, аварийная служба по тел. 929-35-01.

3.2.31. Рассматривать обращения, заявления и жалобы Застройщика, Собственников, принимать меры для устранения указанных в них недостатков, вести учет заявлений.

3.2.32. Информировать Застройщика, Собственников о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома.

3.2.33. Представлять Застройщику, Собственнику отчет о выполнении условий Договора, включающий информацию о выполненных работах и оказанных услугах за истекший календарный год в течение первого квартала текущего года. В случае имеющейся задолженности (остатка) по итогам года, учитывать при формировании плана работ на следующий год. Отчет размещается путем размещения информации на официальном сайте Управляющей организации, а также в помещениях Многоквартирного дома, доступных для всех Собственников, на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания Собственников помещений.

3.2.34. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Застройщика, Собственников, без письменного разрешения Застройщика, Собственника или наличия иного законного основания.

3.2.35. Предоставлять Застройщику, Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества.

3.2.36. За 30 (тридцать) дней до даты прекращения действия Договора:

- передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников недвижимости, либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников.
- произвести выверку расчетов по платежам, внесенным Застройщиком, Собственниками Помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт выверки произведенных Застройщиком, Собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

В случае переплаты Застройщиком, Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Застройщика, Собственника о сумме переплаты и получить распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

3.2.37. В случае привлечения Управляющей организации к административной ответственности и наложения контролирующими надзорными организациями (в том числе Государственной Жилищной Инспекцией Санкт-Петербурга, МЧС России, Роспотребнадзором и т.д.) штрафных санкций на Управляющую организацию из-за виновных действий Собственника Помещения, Управляющая организация вправе предъявить требование Собственнику Помещения о возмещении убытков в размере суммы наложенного штрафа.

#### 4. Права и обязанности Застройщика, Собственника

##### 4.1. Застройщик, Собственник имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

4.1.2. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора.



3. Требовать изменения размера платы при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) перерывами, превышающими продолжительность, установленную Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.1.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения, либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

4.1.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении условий настоящего Договора.

4.1.6. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору, в т. ч. ежегодно в течение первого квартала текущего года получать в Управляющей организации письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

#### **4.2. Застройщик, Собственник обязан:**

4.2.1. Своевременно в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также оплачивать предоставленные в Помещения коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

4.2.2. До 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги, в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом-квитанцией (для физических лиц) и Актом оказанных услуг к Договору на предоставление коммунальных услуг, техническое обслуживание, ремонт общего имущества Многоквартирного дома (для Застройщика).

4.2.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей, не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, а также не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети Помещения;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не создавать шум в помещениях и местах общего пользования превышающий нормативный уровень, установленный законодательством РФ, Санкт-Петербурга а также решениями общих собраний МКД;

к) при проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, в том числе при замене оконных и дверных заполнений, дополнительно оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов;

л) не производить работы по перепланировке и/или переустройству Помещений, оказывающие влияние на безопасность конструкций здания и нарушающих целостность несущих конструкций здания.

4.2.4. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителям Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ и работ по ликвидации аварий.

4.2.5. В целях исполнения настоящего Договора предоставить Управляющей организации право на обработку своих персональных данных в соответствии с п. 9 ФЗ «О персональных данных». Уведомлять Управляющую организацию или указанную Управляющей организацией специализированную организацию 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 перехода права, 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).

4.2.6. Застройщик, Собственник обязан информировать Управляющую организацию о возможных способах связи с ним или иными указанными Собственником лицами в целях исполнения договора, а так же на случай возникновения аварийной ситуации в его отсутствие. В противном случае при возникновении опасности причинения вреда жизни, здоровью, имуществу проживающих граждан представители Управляющей организации вправе, для устранения возникшей опасности и проведения ремонтных работ, проникнуть в квартиру либо помещение Собственника без его разрешения, в присутствии представителя правоохранительных органов и не менее двух свидетелей из числа проживающих в доме, и с условием составления акта о проникновении и выполненных ремонтных работах.

4.2.7. Для обеспечения при необходимости оперативной связи в целях, связанных с исполнением Договора, Собственник или иной владелец Помещения обязан сообщить Управляющей организации свои либо Представителя контактные телефоны.

4.2.8. Застройщик обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения документации, указанной в п.3.2.4. Договора, подать в соответствующие ресурсоснабжающие организации (АО «Теплосеть Санкт-Петербурга», ГУП «Водоканал СПб»), пакеты документов для передачи в собственность города Санкт-Петербург



бъектов инженерной инфраструктуры: наружных сетей теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения в составе, указанном в Приложениях № 7, 8, 9 к настоящему Договору.

## 5. Расчеты по договору и порядок оплаты

5.1. Размер платы определяется ежемесячно в порядке, установленном действующим законодательством Санкт-Петербурга, в зависимости от объема работ и услуг, предоставленных за отчетный период, с учетом площади Помещения Собственника, иных количественных и качественных характеристик Помещения и Многоквартирного дома, численности семьи Собственника и иных лиц, проживающих в Помещении, нормативов предоставления коммунальных услуг, объема их потребления, установленных действующим законодательством РФ, Санкт-Петербурга, Управляющей организацией, исходя из стоимости услуг, в соответствии с п. 2 ст. 162 ЖК РФ. При отсутствии приборов учета размер платежа за коммунальные услуги определяется по нормативам потребления.

Плата по настоящему Договору производится Застройщиком, Собственником по счету-квитанции и включает:

а) платежи за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома;

б) платежи за коммунальные услуги;

в) платежи за иные услуги, предоставляемые в соответствии с п.3.2.5. настоящего Договора.

5.2. Плата по Договору вносится Собственником ежемесячно, не позднее 10 числа месяца следующего за оплачиваемым, в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом – счетом-квитанцией.

5.3. Размер ежемесячной платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома рассчитывается в соответствии с Перечнем стоимости работ и услуг, указанных в Приложении № 3 настоящего Договора.

5.4. Размер ежемесячной платы за коммунальные услуги (горячее, холодное водоснабжение; водоотведение; отопление; электроснабжение), поставляемые в жилые помещения, рассчитывается в соответствии с показаниями приборов учета, согласно тарифам установленным органами государственной власти и местного самоуправления для населения и правил расчета платы за коммунальные услуги, регулируемых Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». Утвержденные на 2017 год тарифы на предоставляемые коммунальные услуги приведены в Приложении №3 к Договору.

Размер платы Застройщика, Собственника за коммунальные услуги, поставляемые в нежилые помещения определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - в установленном законодательством порядке, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.5. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.6. В случае изменения в установленном законом порядке тарифов на коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества дома, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

При этом, Управляющая организация обязана информировать Застройщика, Собственников об изменении размера платы за коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества дома не позднее, чем за 30 тридцать календарных дней до даты представления платежных документов на основании которых будет осуществляться оплата, путем размещения данной информации на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, а также в лифт-холлах, расположенных на первом этаже в каждом подъезде Многоквартирного дома.

5.7. При временном отсутствии граждан – Собственников, размер платы Собственника Помещения по Договору за услуги по холодному, горячему водоснабжению, а также электроснабжению, рассчитанный исходя из нормативов потребления, подлежит перерасчету в порядке, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.8. В случае изменения доли Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее законодательство, сумма платежа по Договору подлежит изменению.

5.9. Затраты по содержанию Помещения и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома до подписания Собственником Акта приема-передачи Помещения, несет Застройщик.

5.10. Для упорядочивания взаиморасчетов Управляющая организация еженедельно запрашивает, а Застройщик предоставляет Управляющей организации список Собственников, которым переданы Помещения, с приложением копий подписанных актов приема-передачи.

5.11. С даты подписания акта приема-передачи Помещения Собственником и Застройщиком, либо с даты подписания Застройщиком акта приема-передачи Помещения в порядке, установленном п. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ, расходы по содержанию Помещения и общего имущества Многоквартирного дома несет Собственник Помещения, и Управляющая организация выставляет счета на оплату услуг по настоящему Договору Собственнику. При этом стоимость работ и оказываемых услуг, выставаемая Застройщику, изменяется соразмерно переданным Помещениям Собственникам.

## 6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

2. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Застройщика, Собственника, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6.4. В случае нарушения Собственником пункта 4.2.3 Договора, Собственник несет ответственность за ущерб, возникший при нарушении п.4.2.3. Договора перед Управляющей организацией и третьими лицами в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.5. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.6. В случае нарушения Застройщиком, Собственником сроков внесения платежей, установленных п. 4.2.2. Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере установленном Жилищным Кодексом Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Застройщиком, Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

6.7. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств в случае, если это вызвано обстоятельствами непреодолимой силы: техногенные и природные катастрофы, военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## 7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, кроме случаев, установленных Договором или гражданским законодательством.

7.2. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Сторон иные правила, чем те, которые закреплены в настоящем Договоре.

7.3. Расторжение Договора допускается только по соглашению Сторон, и в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

7.4. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в случае, если Управляющая организация не выполняет условий Договора, предусмотренных п. 3.2. настоящего Договора.

## 8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор заключен сроком на три месяца и вступает в силу со дня подписания Сторонами. Срок действия настоящего Договора пролонгируется на тот же срок в случае, если:

- не проведено общее собрание собственников помещений МКД об отказе в об отказе в одностороннем порядке от исполнения договора;

- не проведен открытый конкурс по отбору управляющей компании для управления МКД.

8.2. Управляющая организация обязана оповестить Собственников о дате передачи Многоквартирного дома в управление Управляющей организации путем размещения информации в помещениях Многоквартирного дома, доступных для всех Собственников или лиц, принявших помещение по Акту приема-передачи.

## 9. Особые условия

9.1. Застройщик подтверждает, что Управляющая организация является единственной организацией, с которой заключен Договор управления Многоквартирным домом.

9.2. Застройщик подтверждает, что подписанием настоящего Договора предоставляет Управляющей организации право в интересах и от имени Собственника заключать договоры, направленные на достижение целей настоящего Договора (включая договоры на предоставление коммунальных ресурсов) с любыми организациями, предприятиями, учреждениями, органами власти РФ и органами местного самоуправления.

9.3. При осуществлении полномочий по управлению Многоквартирным домом генеральный директор Управляющей организации действует от имени Собственника без доверенности. Другие работники Управляющей организации - только на основании доверенности, выдаваемой генеральным директором.

9.4. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания Собственников помещений за счет Собственника или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета города Санкт-Петербурга.

9.5. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

9.6. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Застройщиком, Собственником и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией.

9.7. Претензии могут быть предъявлены Застройщиком, Собственником в течение срока действия настоящего Договора. Претензии, предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не принимает.

9.8. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматривает суд.



7

9. Условия Договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению Сторон, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания.

9.10. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

**10. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:**

1. Приложение № 1 – Состав общего имущества Многоквартирного дома
2. Приложение № 2 – Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома
3. Приложение № 3 – Размер платы за содержание и текущий ремонт инженерного оборудования жилого дома.
4. Приложение № 4 – Акт приема-передачи Многоквартирного дома в управление
5. Приложение № 5 – Печень технической документации на Многоквартирный дом
6. Приложение № 6 – Акт разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования домохозяйства между Собственником Помещений и Управляющей организацией
7. Приложение № 7 – Схема наружных сетей водоснабжения
8. Приложение № 8 – Схема наружных сетей водоотведения
9. Приложение № 9 – Схема наружных сетей теплоснабжения
10. Приложение №10 – Акт оказанных услуг – форма

**11. Реквизиты сторон**

**Управляющая организация:**

**ООО «УК «Содружество»**

198261, г. Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, д. 114, корп. 1 А2, пом. 7Н.

Тел. 755-23-42, факс 755-23-42

ИНН 7805434275, КПП 780501001

р/с 40702810255240002149 в Северо-Западный банк

ПАО "Сбербанк России",

БИК 044030653,

к/с 30101810500000000653

ОГРН 1077847487695,

ОКПО 80599790

Управляющая организация:

Юрганов Ю.М.

**Застройщик:**

**ООО «Гардиен»**

199034, г. Санкт-Петербург, В.О., Бугский пер., д. 4, лит. А.

Тел: 328-09-28, факс 328-09-28

ОГРН 1127847255326,

ИНН 7838475051, КПП 780101001,

р/с 40702810012060009846

в филиале №7806 ВТБ 24 (ПАО),

к/с 30101810300000000811,

БИК 044030811

Застройщик:

Е.В. Дубина



**Состав общего имущества многоквартирного дома расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Кирочная ул., дом 62, строение 1.**

№ п/п	Наименование	№ помещения по справке ПИБ	Площадь кв.м
1	ИТП № 3 с установленным оборудованием (встроенных помещений)	2-Н	14,0
2	ИТП №2 с установленным оборудованием (автостоянка)	3-Н	17,8
3	Венткамера автостоянки приточная	7-Н	29,6
4	ИТП №1 с установленным оборудованием (жилая часть)	4-Н	30,4
5	Водомерный узел с установленным оборудованием	5-Н	17,8
6	ГРЩ с установленным оборудованием	6-Н	13,7
7	Помещение хранения люминесцентных ламп	8-Н	8,8
8	Насосная АТП с установленным оборудованием	9-Н	17,6
9	Помещение охраны/диспетчерская	15-Н	24,7
10	Санузел	16-Н	2,8
11	Кладовая уборочного инвентаря	18-Н	4,2
12	Колясочная	24-Н	11,6
13	Мусоросборная камера	29-Н	7,7
14	Необорудованный подвал, лестничные клетки и пр.		1001,5 (кроме того 113,0 террасы, эксплуатируемая кровля)
14/1	Лестничная клетка	ЛК-1	638,9
14/2	Лестничная клетка	ЛК-2	297,7 (кроме того 113,0 террасы, эксплуатируемая кровля)
14/3	Лестничная клетка	ЛК-3	64,9
15	Внутридомовые системы отопления до границ эксплуатационной ответственности	В соответствии с проектом	
16	Внутридомовые системы горячего водоснабжения до границ эксплуатационной ответственности	В соответствии с проектом	
17	Внутридомовые системы водоснабжения, водоотведения до границ эксплуатационной ответственности в помещениях собственников	В соответствии с проектом	
18	Внутридомовые системы электроснабжения до границ эксплуатационной ответственности	В соответствии с проектом	
19	Лифты	КОНЕ	4 лифта
20	Лифтовые шахты	В соответствии с проектом	4 шахты
21	Системы дымоудаления, пожарного	В соответствии с проектом	




	оповещения, пожарного водопровода с установленным оборудованием		
22	Общедомовая диспетчерская система охранной и технологической сигнализации	В соответствии с проектом	
23	Общедомовая система санкционированного доступа (домофон)	ПЗУ	
24	Система коллективного приема телевидения		
25	Фундамент, отмостка	В соответствии с проектом	
26	Ограждающие несущие конструкции, в том числе несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты	В соответствии с проектом	
27	Ограждающие ненесущие конструкции помещений общего пользования, включая двери и окна, перила, парапеты	В соответствии с проектом	
28	Перекрытие и кровля	В соответствии с проектом	
29	Земельный участок с установленным ограждением, воротами, калитками	кадастровый номер 78:31:0111901:1	

**Подписи Сторон:**

**Застройщик  
ООО «Гардиен»  
Генеральный директор**



/Е.В. Дубина/

**Управляющая организация  
ООО «УК «Содружество»  
Генеральный директор**



/Ю.М. Юрганов/

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ  
ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА  
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ: г. Санкт-Петербург, Кировная ул., дом 62, строение 1.**

Содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома включает в себя комплекс работ и услуг по техническому обслуживанию инженерных коммуникаций и технических устройств, выполняемых в течение всего жизненного цикла здания постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью в целях поддержания его сохранности, обеспечения функционирования и надлежащего санитарно-гигиенического состояния.

**I. Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя:**

- услуги аварийного обслуживания;
- общие и частичные осмотры;
- работы и услуги по договорам со специализированными организациями (трубочистные работы, замер сопротивления изоляции проводов, поверка манометров, счетчиков, техническое обслуживание лифтов, газовых сетей и оборудования, ПЗУ, сбор и вывоз бытовых отходов, услуги по дератизации и др.);
- услуги и работы по санитарному содержанию помещений, являющихся общим имуществом (лестничные клетки, чердачные, подвальные и др. помещения), и придомовой территории.

1. К работам аварийного характера относятся:

- повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования многоквартирного дома во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
- засоры стояков и лежачков канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению многоквартирного дома;
- выходы из строя запорной, водозаборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий, приводящие к нарушению функционирования систем;
- поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;
- выход из строя оборудования электрических щитов, повреждение электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире.

Нижеуказанный перечень работ по аварийному обслуживанию является открытым и включает в себя, в том числе:

- Устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения.
- Незамедлительная ликвидация засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения внутри многоквартирного дома.
- Выполнение иных работ по аварийному обслуживанию, таких как:

а) водопровод и канализация:

- ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
- установка бандажей на трубопроводе;
- замена небольших участков трубопровода (до 2 м);
- ликвидация засора канализации внутри строения;
- ликвидация засора канализационных труб "лежачков" до первого колодца;
- заделка свищей и зачеканка растробов;
- замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи;
- выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;

б) центральное отопление, горячее водоснабжение:

- ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;
- ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;
- ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
- смена небольших участков трубопровода (до 2 м);
- выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;

в) электроснабжение:

- замена (восстановление) неисправных участков электрической сети;
- замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;
- ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электротехники и пакетных переключателей;
- замена плавких вставок в электрощитах;

г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:

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

2. Требования к содержанию общего имущества

В вестибюле подъезда, на лестничной клетке должен поддерживаться температурно-влажностный режим, соответствующий нормативным требованиям, путем регулярного проветривания, обеспечения исправности приборов отопления и влажной уборки лестничной клетки и вестибюля. Работы по уборке вестибюля подъезда, лестничных клеток (влажная уборка, мытье лестниц, стен и окон) должны производиться с установленной периодичностью.

Вид и периодичность работ по уборке мест общего пользования (МОП)

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1	Влажная уборка центрального холла, лифтовых холлов, лестничных площадок и маршей 1 этажа.	2 раза в день
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше первого этажа, в том числе холлы и коридоры	2 раза в неделю
3	Мытье лестничных площадок и маршей	4 раза в месяц

 Застройщик

 Управляющая организация

4	Мытье пола кабины лифта	Ежедневно
5	Влажная противна стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
6	Мытье окон МОП	1 раз в год
7	Уборка площадки перед входом в подъезд; очистка металлической решетки и приемка	Ежедневно
8	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и т.д.	1 раз в год
9	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	2 раза в год

В чердачных помещениях, подвалах и технических подпольях должен обеспечиваться температурно-влажностный режим, исключающий конденсацию влаги на ограждающих конструкциях или появление плесени, путем проветривания и вентиляции через продухи (окна), обеспечения исправности изоляции трубопроводов системы отопления и других мер в зависимости от местных условий.

Захламление, загрязнение и затопление подвалов и технических подполий, лестничных клеток, чердачных помещений и других мест общего пользования не допускаются.

Подвалы, технические подполья должны быть защищены от проникновения животных: грызунов, кошек и собак.

Для предупреждения возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием жилого здания; при необходимости проводить дезинсекцию и дератизацию помещений.

Работы, выполняемые при уборке придомовой территории, различаются в зависимости от сезона.

Зимняя уборка должна обеспечивать нормальное движение пешеходов и транспорта независимо от погодных условий. Зимняя уборка включает: подметание и сдвигание снега, устранение скользкости, удаление снега и снежно-ледяных образований. Очистка внутриквартальных проездов во время снегопада должна быть начата с окончанием снегопада и завершена не позднее 6-12 часов (в зависимости от класса территории) после завершения снегопада.

Летняя уборка включает: подметание пыли и сора с поверхности покрытий, поливку территории для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха, удаление мусора с газонов, мойку покрытий и полив зеленых насаждений.

В осеннее время помимо обычных уборочных работ производится подметание и сгребание листьев, очистка от мусора территорий, на которых зимой предполагается складировать снег.

Весной помимо обычных работ расчищаются канавы для стока талых вод к люкам и приемным колодцам ливневой сети и т.д.

### 3. Требования к сбору и вывозу бытовых отходов

Вывоз бытового мусора осуществляется по договору между Управляющей организацией и специализированными организациями, имеющими специально оборудованный транспорт, подготовленный персонал и лицензию на право осуществления этой деятельности.

Крупногабаритный мусор - отходы потребления и хозяйственной деятельности (бытовая техника, мебель и др.), утратившие свои потребительские свойства, загрузка которых в контейнеры для сбора твердых бытовых отходов не представляется возможной, складывается в специально отведенных для этого местах и вывозится транспортом специализированной организации по мере его накопления.

Неутилизируемые отходы, образующиеся при строительстве, ремонте, реконструкции помещений и зданий, вывозятся транспортом строительной (ремонтной) организации на специальные полигоны или сооружения для их обезвреживания и (или) захоронения.

Управляющая организация обязана контролировать соблюдение своевременности вывоза бытового мусора и состояние контейнеров (исправность и мытье в установленные нормативными документами сроки).

Сбор жидких отходов в неканализованных домовладениях, в том числе емкостями для сбора, и порядок их очистки установлены соответствующими нормативными документами.

### 4. Периодичность проведения осмотров и текущих ремонтов лифтов

N п/п	Виды периодических осмотров и текущих ремонтов	Периодичность
1	ЕТО - ежесуточный осмотр (проводится на лифтах, которые не оборудованы устройствами автоматического контроля, выключателей ДК и ДШ)	Не реже одного раза в сутки
2	ТР - месячный (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в месяц
3	ТР-1 - квартальный (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в квартал
4	ТР-2 - полугодовой (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в полугодие
5	ТР-2 - полугодовой (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в полугодие
6	ТР-3 - годовой (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в год

Техническое обслуживание и ремонт лифтов, установленных в доме, осуществляется по договору со специализированной организацией, которая обеспечивает: содержание лифтов в исправном состоянии и безопасную их эксплуатацию путем надлежащего обслуживания, неукоснительного осуществления системы планово-предупредительных ремонтов, своевременного производства диагностического обследования лифтов, отработавших нормативный срок службы.

### II. Текущий ремонт общего имущества дома

Текущий ремонт включает работы неотложного характера, а также планово-предупредительный ремонт, формируемый на основании технических осмотров общего имущества дома, в соответствии с объемом поступивших платежей Собственников и других категорий граждан.

Текущий ремонт общего имущества жилого дома (помещения и инженерные коммуникации) включает:

- систему технических осмотров жилых зданий;
- техническое обслуживание;
- аварийное обслуживание;
- текущий ремонт;
- подготовку к сезонной эксплуатации.

 Застройщик

 Управляющая организация

Периодичность технических осмотров

№ п/п	Конструктивные элементы: отделка, домовое оборудование	Профессия осматривающих рабочих	Расчетное количество осмотров в год
1	Вентиляционные каналы	Специализированная организация	2
2	Холодное и горячее водоснабжение канализация мест общего пользования Поливочные наружные устройства (краны, разводка) Система внутреннего водоотвода с крыш зданий	Слесарь-сантехник	2
		Слесарь-сантехник Слесарь-сантехник	1 2
3	Центральное отопление	Слесарь-сантехник	2
4	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	Электромонтер	В соответствии с договором, но не менее 2 раз
5	Осмотр электрической сети, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	Электромонтер	В соответствии с договором, но не менее 2 раз

2. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров

- 2.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации
- 2.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывкой трубопроводов и отопительных приборов.
- 2.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др. в помещениях общего пользования).
- 2.4. Прочистка канализационного лежака.
- 2.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
- 2.6. Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах.
- 2.7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
- 2.8. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

3. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период

- 3.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
- 3.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
- 3.3. Снятие доводчиков на входных дверях.
- 3.4. Консервация системы центрального отопления.
- 3.5. Ремонт отмостки.
- 3.6. Устройство дополнительной сети поливочных систем.

4. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

- 4.1. Замена разбитых стекол окон, балконных дверей и дверей вспомогательных помещений.
- 4.2. Утепление оконных проемов.
- 4.3. Утепление чердачных перекрытий, трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
- 4.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- 4.5. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
- 4.6. Прочистка и утепление дымоотводящих каналов.
- 4.7. Консервация поливочных систем.
- 4.8. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
- 4.9. Ремонт и укрепление входных дверей, дверей вспомогательных помещений, дверей и решеток чердачных и подвальных помещений, дверей и решеток лифтовых шахт.
- 4.10. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- 4.11. Удаление с крыш снега и наледей.
- 4.12. Выполнение мероприятий по подготовке ИТП к работе в отопительный сезон с подписанием акта готовности с теплоснабжающей организацией и Администрацией Петроградского района.

5. Перечень планируемых работ по текущему ремонту

1. Фундаменты.  
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. Стены и фасады.  
Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов.
3. Перекрытия.  
Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска.
4. Крыши.  
Устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Оконные и дверные заполнения.  
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6. Межквартирные перегородки.  
Усиление, смена, заделка отдельных участков.
7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.  
Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
8. Полы.  
Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования.
9. Внутренняя отделка.  
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, других общедомовых вспомогательных помещениях. Ликвидация последствий протечек (не по вине проживающих).
10. Центральное отопление.  
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.
11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

 -Застройщик

 Управляющая организация

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

12. Электроснабжение и электротехнические устройства.

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

13. Специальные общедомовые технические устройства.

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником жилищного фонда (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованным государственными надзорными органами.

14. Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмостки, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, помещений для контейнеров-мусоросборников.

Застройщик  
ООО «Гардиен»  
Генеральный директор

Управляющая организация  
ООО «УК «Содружество»  
Генеральный директор



**Размер платы**  
за содержание и текущий ремонт инженерного оборудования жилого дома по адресу:  
Санкт-Петербург, ул. Кирочная, д. 62, строение 1

Площадь, в т.ч.	8815,60	Количество помещений:	
квартир	6603,30	Квартир	70
нежилых помещений	598,60	нежилых помещений	6 пом, 9 кладовок
паркинга	1613,70	Паркинг	52

№ п/п	Наименование услуги	Тариф
<b>Эксплуатационные услуги</b>		
1	<i>Содержание общего имущества (в т.ч. аварийное обслуживание, технические осмотры, подготовка дома к сезонной эксплуатации, заявочный ремонт, обследование аварийных квартир, вывоз снега, очистка фасадов)</i>	11.09 руб/м.кв
2	<i>Текущий ремонт общего имущества</i>	2.00 руб/м.кв
3	<i>Управление домом</i>	3.85 руб/м.кв
4	<i>Вознаграждение за организацию предоставления и оплаты коммунальных услуг</i>	0.21 руб/м.кв
5	<i>Обслуживание лифтов (корректируется после заключения договоров со специализированными организациями)</i>	2.10 руб/м.кв
6	<i>Уборка лестничных клеток</i>	3.25 руб/м.кв
7	<i>Уборка паркинга</i>	15.33 руб/м.кв
8	<i>Содержание придомовой территории</i>	5.46 руб/м.кв
9	<i>Вывоз ТБО</i>	4.81 руб/м.кв
10	<i>Обслуживание узлов учета</i>	0.66 руб/м.кв
11	<i>Обслуживание АППЗ</i>	0.44 руб/м.кв
12	<i>Обслуживание ССД</i>	0.34 руб/м.кв
13	<i>Обслуживание видео</i>	0.32 руб/м.кв
14	<i>Диспетчерская служба</i>	10.21 руб/м.кв
15	<i>Reception</i>	12.48 руб/м.кв
16	<i>Обслуживание автоматики ворот</i>	1.24 руб/м.кв
17	<i>Обслуживание вентиляции</i>	3.72 руб/м.кв
18	<i>Радио (с 1 квартиры)</i>	50.00 руб/кв
19	<i>Кабельное телевидение (с 1 квартиры)</i>	140.00 руб/кв

Застройщик  
ООО «Гардиен»  
Генеральный директор

 /Е.В. Дубина/



Управляющая организация  
ООО «УК «Содружество»  
Генеральный директор

 /Ю.М. Юрганов/



Форма для подписания

г. Санкт-Петербург

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 г.

А К Т

приема-передачи многоквартирного дома в управление  
по договору № УПР-01-к62 /2017 управления многоквартирным домом  
от « 01 » августа 2017 года

ООО «Гардиен», в лице генерального директора Дубина Е.В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик» с одной стороны и

ООО «УК «Содружество», в лице генерального директора Юрганова Юрия Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

**Застройщик** передает, а **Управляющая организация** принимает в управление и эксплуатационно-техническое обслуживание **многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой** по адресу: г. Санкт-Петербург, Кирочная ул., дом 62, строение 1, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2017 года. Балансовая стоимость передаваемого многоквартирного дома – \_\_\_\_\_ тыс. руб.

Жилой дом передается со следующими основными характеристиками:

- Общая площадь здания – 12237,9 кв.м.;
- Количество этажей – 7-10, подвал, мезонин;
- Количество секций – 2;
- Количество квартир – 70 шт.,
- Общая площадь жилых помещений – 6603,3 кв.м;
- Площадь встроенно-пристроенных помещений – 2212,3 кв.м;
- Площадь технологических помещений – \_\_\_\_\_ кв.м;
- Кадастровый номер земельного участка - 78:31:0111901:1.

В составе многоквартирного жилого дома на момент передачи находятся следующие инженерные сети, системы и оборудование:

1. Система электроснабжения.
  - 1.1. Сети наружного электроосвещения;
  - 1.2. Система внутреннего электроснабжения.
2. Система водоснабжения.
  - 2.1. Наружные сети водоснабжения в соответствии с Приложением №7 к Договору;
  - 2.2. Система внутреннего водоснабжения.
3. Система водоотведения.
  - 3.1. Наружные сети канализации в соответствии с Приложением №8 к Договору;
  - 3.2. Системы внутренней канализации.
  - 3.3. Внутренние и наружные водостоки.
  - 3.4. Прифундаментный дренаж с КНС.
4. Система теплоснабжения.
  - 4.1. Наружные сети теплоснабжения в соответствии с Приложением №9 к Договору;
  - 4.2. Индивидуальный тепловой пункт жилой части;
  - 4.3. Индивидуальный тепловой пункт автостоянки;
  - 4.4. Индивидуальный тепловой пункт встроенных помещений;
  - 4.5. Система отопления.
  - 4.6. Система теплоснабжения вентиляции;
  - 4.7. Система горячего водоснабжения.
5. Системы вентиляции и дымоудаления.
6. Слаботочные сети.
  - 6.1. Проводное радиовещание и система этажного оповещения.



- 6.2. Сети телефонизации.
- 6.3. Система коллективного приёма телевидения.
- 6.4. Система диспетчеризации инженерного оборудования.
- 6.5. Система контроля и управления доступом.
- 7. Система автоматической пожарной сигнализации.
- 8. Система автоматического водяного пожаротушения.
- 9. Система автоматики противопожарной защиты
- 10. Система оповещения и управления эвакуацией.
- 11. Лифты.

На момент приемки дома представителями Управляющей организация произведено техническое обследование **многоквартирного дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой** по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Кировная, д. 62, строение 1.

Все инженерные системы находятся в исправном состоянии и функционируют нормально. Техническое состояние многоквартирного дома соответствует проектной, исполнительной и технической документации, строительным нормам и правилам:

№	Наименование конструктивных элементов	Техническое состояние элементов МКД
1.	Фундамент, наружные и внутренние капитальные стены	Без дефектов
2.	Перекрытия: междуэтажные, подвальные	Без дефектов
3.	Крыша	Без дефектов
4.	Полы	Без дефектов
5.	Перегородки	Без дефектов
6.	Окна, двери	Без дефектов
7.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электроснабжение, горячее / холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, пожарная сигнализация, пожарный водопровод, лифтовое хозяйство, вентиляция, система дымоудаления	Без дефектов
8.	Крыльцо, элементы благоустройства и малые формы	Без дефектов

При подписании настоящего акта Управляющая организация приняла от Застройщика в полном объеме техническую документацию в соответствии с Приложением №5 к Договору управления многоквартирным домом №УПР-\_\_\_/2017 от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 г.

С момента подписания настоящего акта Управляющая организация ООО «УК «Содружество» принимает на себя ответственность по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Кировная, д. 62, строение 1, согласно Договору на управление многоквартирным домом №УПР-01-к62/2017 от «01» августа 2017 г.

Члены комиссии по приему-передаче многоквартирного дома в управление.

1. Генеральный директор  
ООО «УК «Содружество»

Юрганов Ю.М.

2. \_\_\_\_\_

3. Главный бухгалтер  
ООО «УК «Содружество»

Новикова Е.В.

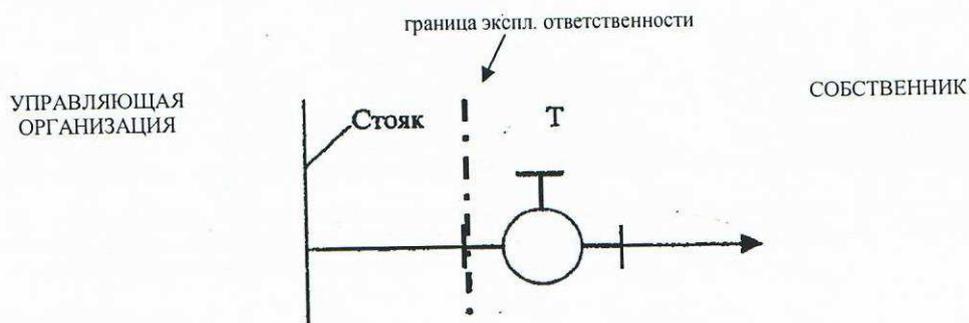
4. Генеральный директор  
ООО «Гардиен»

Дубина Е.В.

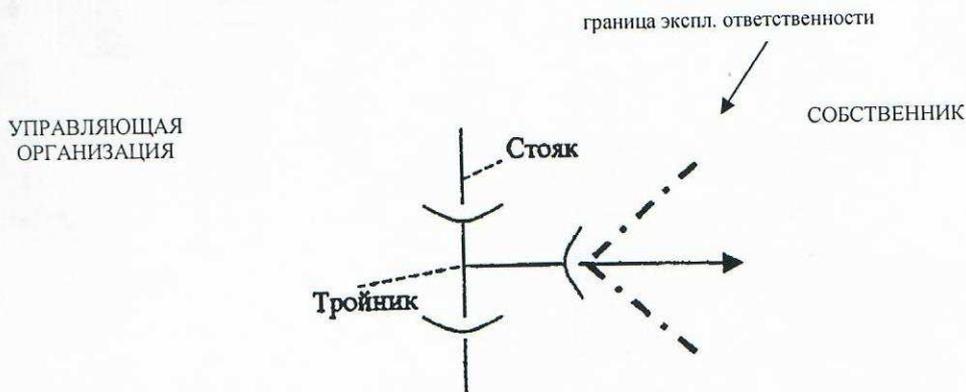
5. Главный бухгалтер  
ООО «Гардиен»

## АКТ разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования между Собственником и Управляющей организацией

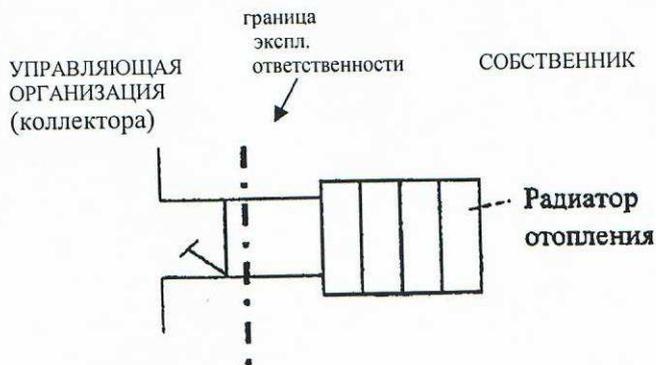
1. По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть – Собственник.



2. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения квартиры к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть – Собственник



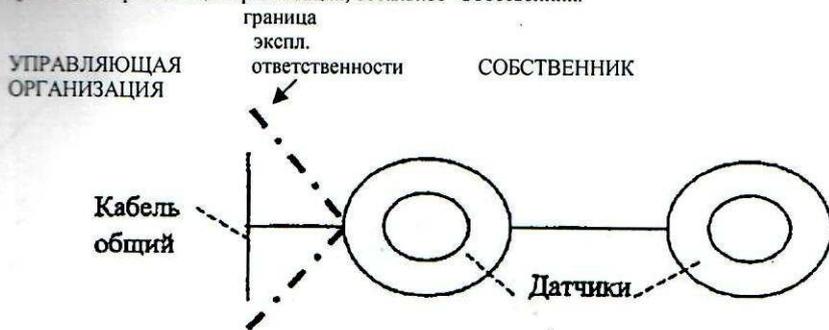
3. По системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отводящих коллекторов системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие коллектора до точек присоединения обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть – Собственник



 Застройщик

 Управляющая организация

По системе охранно-пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ): точка присоединения отходящего кабеля к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ. Общедомовую систему и подводку к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ обслуживает Управляющая организация, остальное - Собственник.

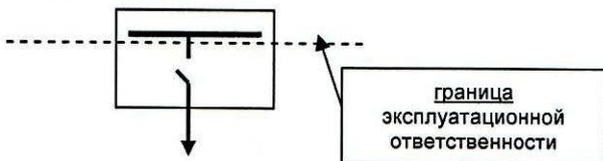


**5. По системе электроснабжения:**

5.1. Для жилых квартир – в этажных щитках, наконечники отходящего кабеля на квартиру - этажные щитки обслуживает Управляющая организация, а отходящие кабельные линии на квартиры с аппаратами защиты в ЭРЩ и электроустановки квартиры обслуживает собственник квартиры.

5.2. Для нежилых помещений – в ГРЩ (АРЩ) наконечники отходящего кабеля на нежилое помещение – ГРЩ (АРЩ) обслуживает Управляющая организация, а отходящие кабельные линии на нежилые помещения с аппаратами защиты в ГРЩ (АРЩ) и электроустановки нежилых помещений обслуживают арендаторы (собственники) этих помещений.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
ГРЩ, АРЩ, ЭРЩ



СОБСТВЕННИК

Застройщик  
ООО «Гардиен»  
Генеральный директор



/Е.В. Дубина/

Управляющая организация  
ООО «УК «Содружество»  
Генеральный директор



/Ю.М. Юрганов/

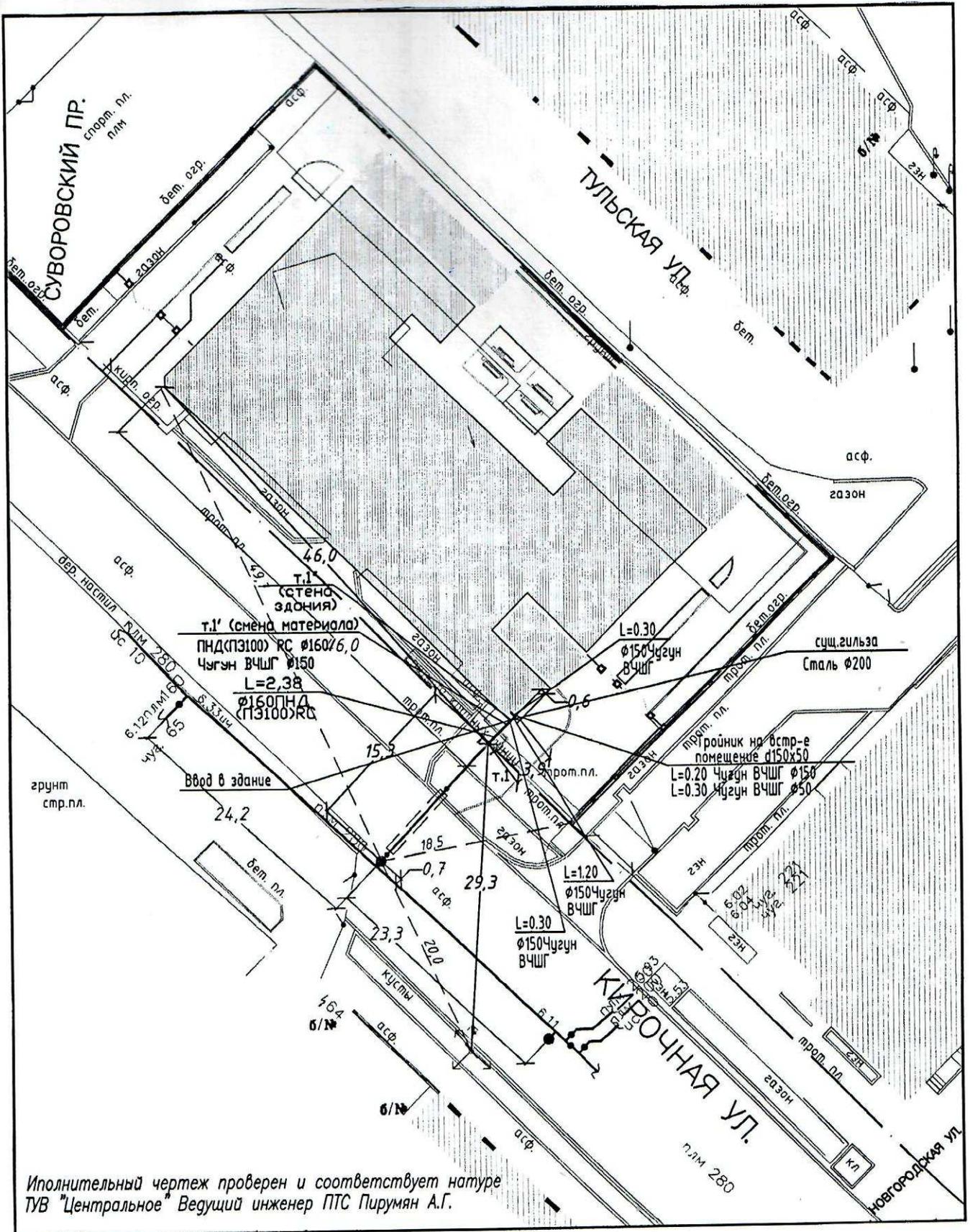
*[Signature]*

Застройщик

*[Signature]*

Управляющая организация

### Схема наружных сетей водоснабжения



Исполнительный чертеж проверен и соответствует натуре  
ТУВ "Центральное" Ведущий инженер ПТС Пирумян А.Г.

Подписи Сторон:

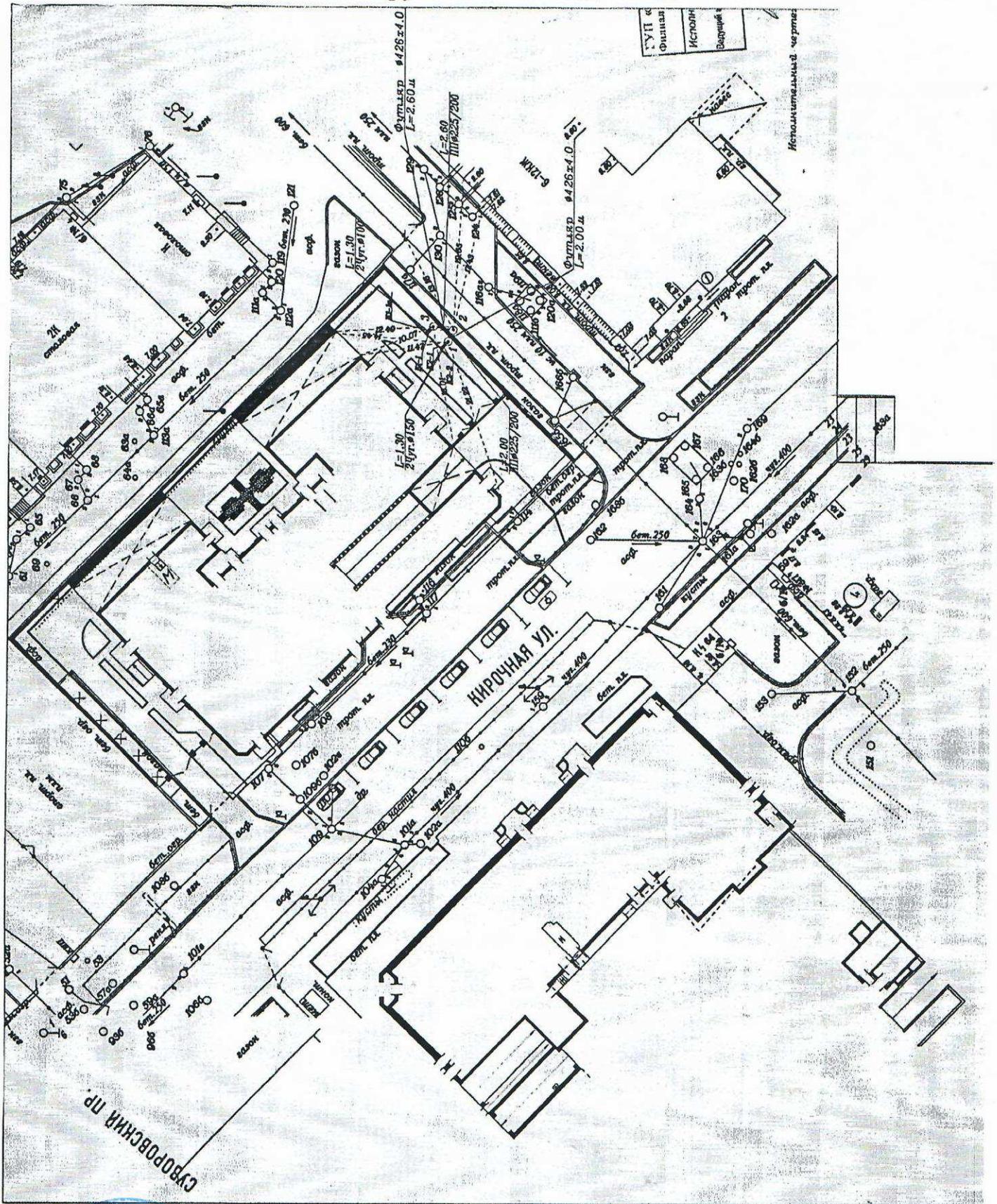
Застройщик  
ООО «Гардиен»  
Генеральный директор

 /Е.В. Дубина/

Управляющая организация  
ООО «УК «Содружество»  
Генеральный директор

 /Ю.М. Юрганов/

### Схема наружных сетей водоотведения



Подписи Сторон:

Застройщик  
ООО «Гардиен»  
Генеральный директор

/Е.В. Дубина/

Управляющая организация  
ООО «УК «Содружество»  
Генеральный директор

/Ю.М. Юрганов/

### Схема наружных сетей теплоснабжения

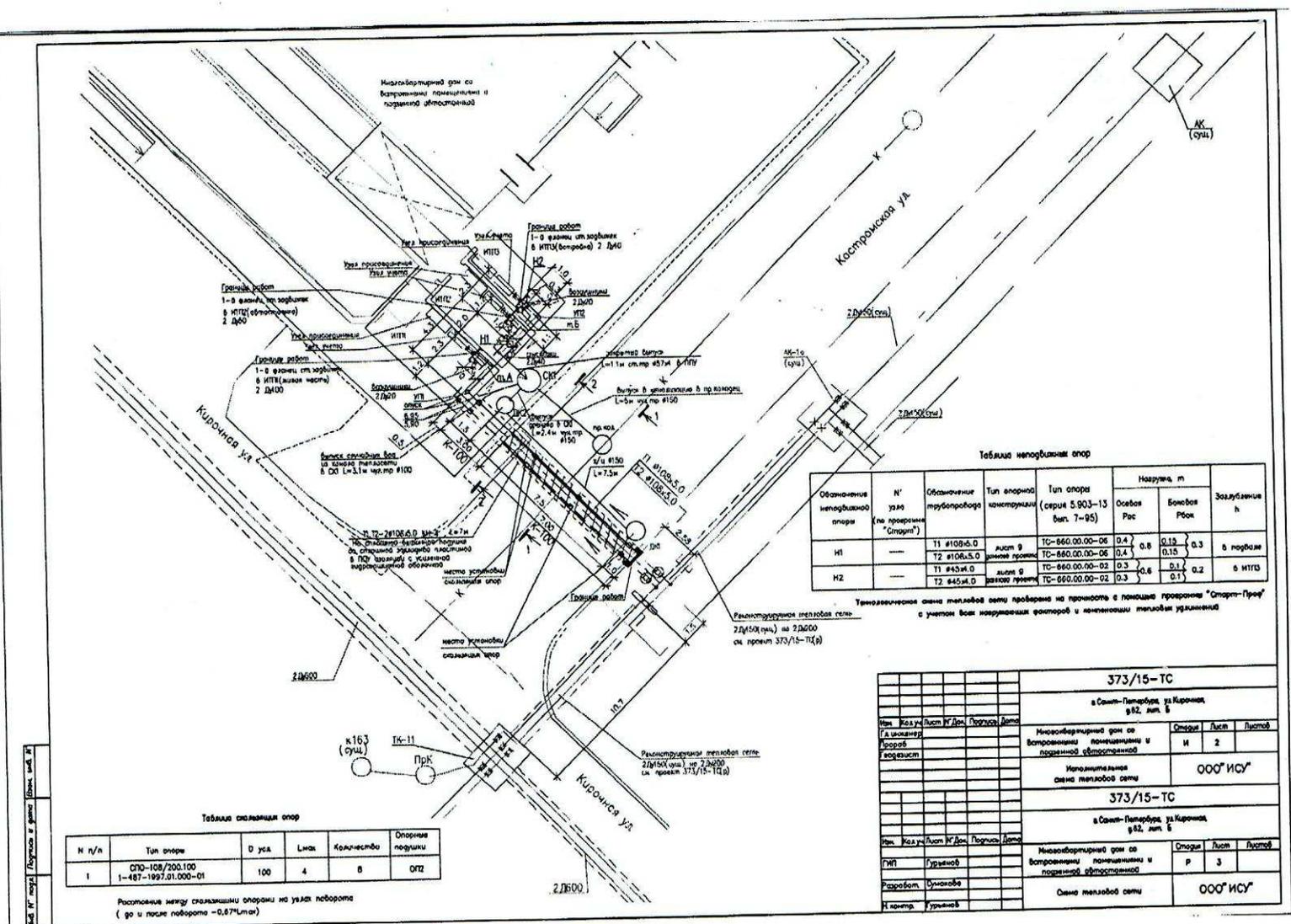


Таблица непокрытых опор

Обозначение непокрытой опоры	№ узла по проекту "Старт"	Обозначение трубопровода	Тип опорной конструкции	Тип опоры (серия 5.903-13 Вып. 7-95)	Норматив		Землеустройство
					Особая Рас	Бонус Рас	
И1	---	T1 #108.0.0	алтн 9	ТС-860.00.00-06	0.4	0.13	в паровом
И2	---	T2 #108.0.0	алтн 9	ТС-860.00.00-06	0.4	0.15	в ИТП
И3	---	T1 #45.0.0	алтн 9	ТС-860.00.00-02	0.3	0.1	в ИТП
И4	---	T2 #45.0.0	алтн 9	ТС-860.00.00-02	0.3	0.1	в ИТП

Техническое задание на проектирование

№	Кол.	Лист	№ Дел.	Получил	Дата
373/15-ТС					
в Санкт-Петербурге, ул. Курочинская, в/д. л. 8					
Исполнитель	И	Лист	Лист	Лист	Лист
Исполнительная	И	2			
Сеть теплоснабжения					
373/15-ТС					
в Санкт-Петербурге, ул. Курочинская, в/д. л. 8					
Исполнитель	И	Лист	Лист	Лист	Лист
Исполнительная	И	3			
Сеть теплоснабжения					

Подписи Сторон:

**Застройщик**  
**ООО «Гардиен»**  
**Генеральный директор**  
  
/Е.В. Дубина/

**Управляющая организация**  
**ООО «УК «Содружество»**  
**Генеральный директор**  
  
/Ю.М. Юрганов/

ФОРМА АКТА

№ \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

на предоставление коммунальных услуг, техническое обслуживание,  
ремонт общего имущества, многоквартирного дома, расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Кирочная ул., дом 62, строение 1,  
по договору № \_\_\_\_ управления многоквартирным домом от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 года

ООО «УК «Содружество», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Юрганова Ю.М., действующего на основании Устава, и  
ООО «Гардиен», именуемое в дальнейшем «Потребитель», в лице Генерального директора Дубина Е.В., действующего на основании Устава, составили и подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. Исполнитель оказал, а Потребитель потребил и оплачивает Исполнителю оказанные услуги по предоставлению коммунальных услуг в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, Кирочная ул., дом 62, строение 1, за период с « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_ г. по « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_ г. на общую сумму: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) руб. 00 копеек НДС не облагается, в т. ч. по следующим квартирам:

№ п/п	№ Кв.	№ л/счета	Площадь	Начало	Конец	Кол-во	Ед. изм.	Цена, руб.	Сумма, руб.

2. Потребленные услуги включают в себя: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение; электроэнергию, холодное и горячее водоснабжение на общедомовые нужды, а так же услуги по содержанию общего имущества, текущий ремонт общего имущества, санитарное содержание придомовой территории, уборку лестничных клеток, вывоз мусора, эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета, обслуживание ПЗУ, АППЗ, услуги диспетчера, услуги по управлению и сопровождению, услуги по расчету квартплаты.

3. Услуги, поименованные в п.2 настоящего акта, оказаны Исполнителем и потреблены Потребителем в полном объеме, в соответствии с поквартирной расшифровкой услуг (приложение 1 к настоящему акту).

4. Стороны не имеют претензий друг к другу.

5. Настоящий акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

От лица Исполнителя:  
Генеральный директор  
ООО «УК «Содружество»

\_\_\_\_\_ Юрганов Ю.М.  
МП

От лица Потребителя:  
Генеральный директор  
ООО «Гардиен»

 Дубина Е.В.  
МП

Подписи Сторон:

Застройщик  
ООО «Гардиен»

Генеральный директор

 /Е.В. Дубина/

\_\_\_\_\_ Застройщик

Управляющая организация  
ООО «УК «Содружество»

Генеральный директор

 /Ю.М. Юрганов/

\_\_\_\_\_ Управляющая организация

В настоящем документе  
Прошито и пронумеровано

23 (двухсоттри)  
листов