

Договор № _____
управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 201_ г.

Владелец помещения № _____, находящегося по адресу: Санкт-Петербург,
ул. Адмирала Черокова, дом 20, литера Б, действующий на основании
№ _____ от «___» _____ 20__ года,
в лице гражданина(ки) РФ _____,

именуемый(ая) в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СОДРУЖЕСТВО» в лице Генерального директора Юрганова Юрия Михайловича, 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, ул. Адмирала Черокова, дом 20, литера Б.

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 и системы контроля доступа в подъезд, подготовка инженерных систем дома к сезонной эксплуатации, обеспечение условий для подключения к сетям коммуникаций (в том числе для доступа в Интернет), обслуживание систем коллективного приема телевидения, 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 Постановлениями Правительства РФ от 13.08.2006г. №491, № 290 от 03.04.2013г.

– Обеспечение Заказчика коммунальными услугами, 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 услуг, путем расчета Исполнителем суммы оплаты за коммунальные услуги Заказчиком, аккумуляции денежных средств собственников (правообладателей и иных плательщиков) на расчетном счете Исполнителя и их дальнейшего перечисления в счет оплаты коммунальных услуг на основании соответствующих договоров, заключенных Исполнителем с организациями – поставщиками коммунальных услуг (Ресурсоснабжающими организациями).

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 организациям, и сумму вознаграждения Исполнителю за организацию оплаты коммунальных услуг путем перечисления транзитных денежных средств Заказчика Ресурсоснабжающим организациям.

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

3.4. Границей эксплуатационной ответственности между Исполнителем и Заказчиком является:

- 3.4.1. по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение.
- 3.4.2. по системе электроснабжения – точки крепления к автоматическому выключателю в этажном электрощите отводящих фазового, нулевого, заземляющего проводов, проложенных к помещению Заказчика. Стояковые кабели и автоматический выключатель в этажном электрощите обслуживает Исполнитель. Отводящие провода от точек их крепления в этажном электрощите и внутреннюю электроустановку Помещения Заказчика, с подключенными к ней электроприборами, 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 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 до первого соединения на ответвлениях 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 переговорно-замочного устройства (ПЗУ) – точки крепления подводящего слаботочного кабеля к индивидуальному абонентскому устройству (если такое имеется), расположенному внутри Помещения. Основное оборудование ПЗУ обслуживает Исполнитель. Индивидуальное абонентское устройство обслуживает Заказчик.
- 3.4.7. по системе противопожарной защиты (АППЗ) – точки крепления подводящего слаботочного кабеля к первому тепловому датчику, расположенному в Помещении Заказчика. Основное оборудование АППЗ обслуживает Исполнитель. Тепловой и автономные дымовые датчики, расположенные внутри Помещения обслуживает Заказчик.
- 3.4.8. по системе коллективного приёма телевидения (СКПТ) – точка крепления подводящего кабеля в этажном слаботочном электрощите по контактам распределительной коробки. Разводку кабеля по дому до распределительной коробки в этажном слаботочном электрощите обслуживает Исполнитель.
- 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 Заказчиками в своих Помещениях.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

- 4.1. **Исполнитель обязан:**
- 4.1.1. Принять полномочия по организации управления и содержания многоквартирного дома, предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора:
- 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.
 - Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в соответствии с Приложением № 3, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.
 - В случае принятия общим собранием собственников помещений многоквартирного дома соответствующего решения – выполнять работы по капитальному ремонту самостоятельно либо путем заключения договоров с подрядными организациями.
 - Осуществлять контроль исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям коммунальных и прочих услуг.
 - Принимать выполненные работы и оказанные услуги по заключенным договорам.
 - 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:
- Заключения договоров с Ресурсоснабжающими организациями;
 - 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;
 - Контроля и требования исполнения Договорных обязательств Ресурсоснабжающими организациями;
 - 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 общем собрании собственников помещений о сроке начала текущего ремонта в необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, источнике финансирования, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения ремонта.
- Исполнитель выполняет указанные выше работы 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, но при обязательном уведомлении председателя совета дома за 10 дней до проведения работ.
- 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.
- 4.1.9. Принимать и рассматривать обращения, жалобы Потребителей на действия (бездействие) Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций.
- 4.1.10. Вести и хранить техническую, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.
- 4.1.11. Выполнять иные функции в соответствии с решениями общего собрания собственников многоквартирного дома.
- 4.1.12. 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.
- 4.1.13. 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.
- 4.1.14. 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.
- 4.1.15. Добросовестно действовать в интересах Заказчика, в рамках полномочий, предоставленных Исполнителю по настоящему Договору.
- 4.1.16. 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 или в платежных документах.
- 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 Заказчикам за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.
- 4.2.5. Не обращая в прибыль Исполнителя, в рамках организации оплаты коммунальных услуг Заказчиком, принимать от Заказчика и иных собственников (правообладателей) помещений в многоквартирном доме денежные средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг организациям – поставщикам коммунальных услуг (Ресурсоснабжающим организациям). Аккумулировать принятые в рамках организации оплаты коммунальных услуг средства Заказчика и собственников, и перечислять данные денежные средства Ресурсоснабжающим организациям. 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. Производить приостановление и/или ограничение в предоставлении коммунальных услуг в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.
- 4.2.8. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям индивидуальных

приборов учета.

4.2.9. Принимать участие в общих собраниях собственников многоквартирного дома.

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

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

4.2.12. 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.

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

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

4.2.15. 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 коммунальные услуги на основании показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг и услуги, 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 многоквартирного дома.

4.3.4. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг и предоставлять информацию о показаниях Управляющей компании 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. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Заказчику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к Общему имуществу.

4.3.10. 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.

4.3.11. 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 санитарный узел 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.

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

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 потока 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.

4.3.12. 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 – МК) 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 МК (для ознакомления, согласования и создания архива перепланировок помещений дома).

Производство указанных выше работ может осуществляться по рабочим дням с 9.00 до 19.00, при этом работы, связанные с повышенным уровнем шума, могут производиться только в период с 10.00 до 18.00 (обязательный перерыв шумных работ с 13.00 до 15.00). В субботние, воскресные и праздничные дни работы, связанные с повышенным уровнем шума, производить запрещено.

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

– остекление или изменение 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.

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

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

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

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

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

4.3.19. 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.

4.3.20. 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.

4.3.21. 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.

4.3.22. 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.

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

4.3.24. После государственной регистрации права собственности на помещение в течение 10 дней представить Исполнителю копию свидетельства о регистрации права собственности на недвижимое имущество и оригинал для сверки.

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

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

4.3.27. В целях исполнения настоящего Договора Заказчик дает свое согласие Исполнителю на обработку своих персональных данных в соответствии с ФЗ «О персональных данных», а также их распространение в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 731 от 23 сентября 2010 г. 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).

4.3.28. 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), 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. **РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.**

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, при условии, что таковые были одобрены общим собранием собственников многоквартирного дома.

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, установленных на территории Санкт-Петербурга.

5.3. 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,

– в связи с ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ,

– в соответствии с изменением законодательства РФ.

Повышение размера платы на основаниях, не связанных с нормативно-правовыми актами, не должно превышать роста индекса потребительских цен в Санкт-Петербурге за предыдущий год, официально подтвержденного Росстатом (Петростат).

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 размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый

день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена; начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

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 не оказания 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 полностью компенсирует Исполнителю суммы, уплаченные им в качестве штрафных санкций, а также затраты Исполнителя на приведение общего имущества многоквартирного дома в исходное состояние.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания протокола общего собрания, на котором утверждена форма настоящего договора и действует в течение 1 (одного) года.

7.2. Настоящий Договор 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.

7.3. 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.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

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

7.6. Исполнитель в течение 30 (тридцати) дней с момента принятия общим собранием собственников решения о расторжении настоящего Договора обязан передать указанному в решении общего собрания собственников юридическому лицу (управляющей компании, ТСЖ, жилищному или иному специализированному потребительскому кооперативу) или выбранному общим собранием собственников Многоквартирный дом (включая принадлежащие ему инженерные сети), техническую и другую, связанную с управлением домом, документацию. Факт передачи Многоквартирного дома, принадлежащих ему территории и инженерных сетей, технической и другой документации оформляется соответствующими актами. До завершения документальной передачи Исполнитель продолжает выполнять свои обязанности по настоящему Договору.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

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

8.2. 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.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

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

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

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

10. ПРИЛОЖЕНИЯ.

- 10.1. Приложение № 1 – Термины и определения.
- 10.2. Приложение № 2 – Состав общего имущества многоквартирного дома.
- 10.3. Приложение № 3 – Перечень работ и услуг, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 10.4. Приложение № 4 – Структура и размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, другие услуги, предоставляемые Исполнителем.

11. РЕКВИЗИТЫ, АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

Исполнитель:

ООО «УК «Содружество»
198261, г. Санкт-Петербург, пр. Ветеранов,
дом 114, корп.1, лит. А2, пом. 7Н
ИНН 7805434275/ КПП 780501001
р/с 40702810955240002465
Северо-Западный банк ПАО «Сбербанк России»
к/с 30101810500000000653, БИК 044030653
<http://www.ucsodr.ru/>

Заказчик:

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

Генеральный директор

Ю.М. Юрганов

подпись

м.п.

подпись

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:

г. Санкт-Петербург, ул. Адмирала Черокова, дом 20, лит. Б,

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.

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 жилого помещения для Заказчика – 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 помещения 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 в помещении Заказчика, а при их отсутствии 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:

Ю.М. Юрганов

подпись

подпись

М.П.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
многоквартирного дома по адресу:
Санкт-Петербург, ул. Адмирала Черокова, дом 20, лит. Б.

№ п/п	Наименование	№ помещения по справке ШИБ	Площадь кв.м
1	Колясочная	551-Н	4,4
2	Кладовая уборочного инвентаря	547-Н	6,2
3	Насосная и водомерный узел	541-Н	22,3
4	Внутридомовые системы холодного водоснабжения до границ эксплуатационной ответственности в помещениях собственников	В соответствии с проектом	
5	Тепловой пункт № 8 (ИТП № 8) жилой части дома с установленным оборудованием	538-Н	49,0
6	Тепловой пункт № 12 (ИТП № 12) встроенных помещений с установленным оборудованием	539-Н	49,1
7	Внутридомовые системы отопления до границ эксплуатационной ответственности в коллекторных	В соответствии с проектом	
8	Внутридомовые системы горячего водоснабжения до границ эксплуатационной ответственности в помещениях собственников	В соответствии с проектом	
9	Внутридомовые системы водоотведения до границ эксплуатационной ответственности в помещениях собственников	В соответствии с проектом	
10	Технические помещения ОБ	543-Н, 549-Н, 553-Н, 556-Н, 558-Н, 559-Н, 560-Н, 562-Н, 564-Н, 565-Н, 566-Н, 568-Н, 570-Н, 571-Н, 572-Н, 574-Н, 576-Н, 577-Н, 578-Н, 580-Н, 582-Н, 583-Н, 584-Н, 588-Н, 589-Н	48,0
11	Электрощитовая с установленным оборудованием	545-Н	15,1
12	Помещение ввода электрокабеля	540-Н	15,5
13	Внутридомовая система электроснабжения до границ эксплуатационной ответственности в помещениях собственников	В соответствии с проектом	
14	Машинные отделения	585-Н, 586-Н, 590-Н	35,3
15	Лифты	OTIS	3 лифта
16	Лифтовые шахты	В соответствии с проектом	3 шахты
17	Подъемники для лиц с ограниченными возможностями		3 подъемника
18	Мусоросборные камеры	546-Н, 552-Н, 554-Н	28,0
19	Системы дымоудаления, пожарного оповещения, пожарного водопровода с установленным оборудованием	В соответствии с проектом	
20	Общедомовая диспетчерская система охранной и технологической сигнализации	В соответствии с проектом	
21	Общедомовая система	ПЗУ	

	санкционированного доступа (домофон)		
22	Система коллективного приема телевидения		
23	Лестничные клетки, включая межквартирные лестничные площадки, лестницы, переходные балконы	ЛК-21, ЛК-22, ЛК-23	1140,5
24	Необорудованная часть подвала (б/н-13)		808,3
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	кадастровый номер 78:40:0008339:100	

Исполнитель:
Генеральный директор

Заказчик:

/Ю.М. Юрганов/

подпись

подпись

М.П.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

№№ 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 крыши) и несущих 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 приемков, 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 закладных 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 деформаций и повреждений водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	2 раза в год
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 антикоррозионными 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, самозакрывающихся 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	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:	
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 мусоропроводов	
2.1.1.	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	1 раз в месяц
2.1.2.	При выявлении засоров - их устранение	незамедлительно
2.1.3.	Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов,	1 раз в месяц

	мусоросборной камеры и ее оборудования;	
2.1.4.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.	при необходимости
2.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления:	
2.2.1.	Техническое обслуживание и управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов	постоянно
2.2.2.	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	постоянно
2.2.3.	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них	2 раза в год
2.2.4.	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
2.2.5.	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления	постоянно
2.2.6.	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	2 раза в год
2.2.7.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
2.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек:	
2.3.1.	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
2.3.3.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	1 раз в год
2.3.4.	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;	1 раз в год и по необходимости
2.3.5.	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
2.4.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения	
2.4.1.	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
2.4.2.	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	постоянно
2.4.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	постоянно
2.4.4.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	при необходимости
2.4.5.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	постоянно
2.4.6.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	постоянно
2.4.7.	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	при необходимости
2.4.8.	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
2.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение)	
2.5.1.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год
2.5.2.	Проведение пробных пуско-наладочных работ (пробные топки)	1 раз в год
2.5.3.	Удаление воздуха из системы отопления	при необходимости
2.5.4.	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
2.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования,	

	радио- и телекоммуникационного оборудования:	
2.6.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в 3 года
2.6.2.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	1 раз в квартал
2.6.3.	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
2.6.4.	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	при необходимости
2.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов):	
2.7.1.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	круглосуточно
2.7.2.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	по договору
2.7.3.	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	круглосуточно
2.7.4.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год
3.	Работы и услуги по содержанию 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);	1 раз в неделю
3.1.4.	Мытье окон	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 свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности 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	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:

Ю.М. Юрганов

подпись

подпись

М.П.

Структура и размер платы
за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, другие услуги,
предоставляемые Исполнителем по многоквартирному дому со встроенными помещениями,
расположенному по адресу:
Санкт-Петербург, ул. Адмирала Черокова, д. 20, лит. Б(квартиры с № 1359 по № 1464).

№ п/п	Услуги (структура)	Размер платы за 1 кв.м общей площади жилого помещения, руб. в месяц
1.	Содержание общего имущества(в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»)	8,60руб/кв.м
2.	Текущий ремонт общего имущества	5,84руб/кв.м
3.	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов	0,62руб/кв.м
4.	Содержание и техническое обслуживание лифтов	3,52руб/кв.м
5.	Вознаграждение за организацию предоставления и оплаты коммунальных услуг	0,20 руб/кв.м
6.	Содержание придомовой территории	2,21руб/кв.м
7.	Управление домом	2,29руб/кв.м
8.	Очистка мусоропроводов (при условии функционирования)	1,36 руб/кв.м
9.	Уборка лестничных клеток	3,72руб/кв.м
10.	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,32руб/кв.м
11.	Обслуживание АППЗ	0,44руб/кв.м
12.	Обслуживание ПЗУ	0,34 руб/кв.м
13.	Диспетчерская служба	1,39руб/кв.м
14.	Радио (50 руб. с одной квартиры – в случае предоставления данной услуги)	50,00 руб.
15.	Система коллективного приема телевидения (140 руб. за один абонентский отвод)***	140,00 руб.
16.	Электроэнергия (день/ночь) (индивидуальное потребление и ОДН)	Тарифы устанавливаются согласно нормативным актам Комитета по тарифам Санкт- Петербурга
17.	Отопление	
18.	Тепловая энергия для подогрева холодной воды в целях ГВС (индивидуальное потребление и ОДН)**	
19.	Тепловая энергия на подогрев воды в целях ГВС (межотопительный период)*	
20.	Холодное водоснабжение в целях приготовления ГВС (индивидуальное потребление и ОДН)	
21.	Холодное водоснабжение(индивидуальное потребление и ОДН)	
22.	Водоотведение (ХВС и ГВС)	

Справка: 1). Тарифы п.п. 1,2,3,4,7,8,11,12 установлены согласно действующим распоряжениям Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.

2). Тарифы п.п. 5,6,9,10,13 установлены управляющей организацией исходя из стоимости услуги в соответствии п.1ст.156, п.2 ст.162 ЖК РФ.

3). Тарифы п. 14,15 установлены поставщиками услуг.

Размеры тарифов меняются в случаях, предусмотренных в п. 5.3. настоящего договора.

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

** - Норматив расхода тепловой энергии, используемой на подогрев в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, составляет 0,06 Гкал/куб.м и может корректироваться согласно нормативным актам Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.

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

Исполнитель:
Генеральный директор

Заказчик:

Ю.М. Юрганов

подпись

МП

подпись

Приложение № 2 к Протоколу № 01
внеочередного общего собрания собственников помещений
многоквартирного дома по адресу:
Санкт-Петербург, ул. Адмирала Черокова, д. 20, лит. Б

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Решению собственника помещения на
внеочередном общем собрании
собственников помещений в многоквартирном доме
со встроенными помещениями по адресу:
Санкт-Петербург, ул. Адмирала Черокова, д. 20, лит. Б

Структура и размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, другие услуги, предоставляемые управляющей организацией многоквартирного дома по адресу:
Санкт-Петербург, ул. Адмирала Черокова, д. 20, лит. Б (квартиры с № 1359 по № 1464).

Общая площадь помещений – 3 824,7 кв. м

№ п/п	Услуги (структура)	Размер платы за 1 кв.м общей площади жилого помещения, руб. в месяц
1.	Содержание общего имущества (в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»)	8,60руб/кв.м
2.	Текущий ремонт общего имущества	5,84руб/кв.м
3.	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов	0,62руб/кв.м
4.	Содержание и техническое обслуживание лифтов	3,52руб/кв.м
5.	Вознаграждение за организацию предоставления и оплаты коммунальных услуг	0,20 руб/кв.м
6.	Содержание придомовой территории	2,21руб/кв.м
7.	Управление домом	2,29руб/кв.м
8.	Очистка мусоропроводов (при условии функционирования)	1,36 руб/кв.м
9.	Уборка лестничных клеток	3,72руб/кв.м
10.	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,32руб/кв.м
11.	Обслуживание АППЗ	0,44руб/кв.м
12.	Обслуживание ПЗУ	0,34 руб/кв.м
13.	Диспетчерская служба	1,39руб/кв.м
14.	Радио (50 руб. с одной квартиры – в случае предоставления данной услуги)	50,00 руб.
15.	Система коллективного приема телевидения (140 руб. за один абонентский отвод)***	140,00 руб.
16.	Электросервис (день/ночь) (индивидуальное потребление и ОДН)	Тарифы устанавливаются согласно нормативным актам Комитета по тарифам Санкт-Петербурга
17.	Отопление	
18.	Тепловая энергия для подогрева холодной воды в целях ГВС (индивидуальное потребление и ОДН)**	
19.	Тепловая энергия на подогрев воды в целях ГВС (межотопительный период)*	
20.	Холодное водоснабжение в целях приготовления ГВС (индивидуальное потребление и ОДН)	
21.	Холодное водоснабжение (индивидуальное потребление и ОДН)	
22.	Водоотведение (ХВС и ГВС)	

Справка: 1). Тарифы п.п. 1,2,3,4,7,8,11,12 установлены согласно действующим распоряжениям Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.

2). Тарифы п.п. 5,6,9,10,13 установлены управляющей организацией исходя из стоимости услуги в соответствии п.1ст.156. п.2 ст.162 ЖК РФ.

3). Тарифы п. 14,15 установлены поставщиками услуг.

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

* - В летний период времени статья отопление не начисляется. Расход тепловой энергии, связанный с теплоотдачей через радиаторы, начисляется по статье «Тепловая энергия на подогрев воды в целях ГВС (межотопительный период)».

** - Норматив расхода тепловой энергии, используемой на подогрев в целях предоставления коммунальной услуги на горячее водоснабжение, составляет 0,06 Гкал/куб.м и может корректироваться согласно нормативным актам Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.

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