Приложение № 1
к решению собственника помещения
на внеочередном общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Светлановское, улица Манчестерская, дом 3, строение 1 проводимого в период с 08.09.2022 г. по 10.11.2022 г.

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург «15» ноября 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Цивилизация», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице Генерального директора Семеновой Анны Валентиновны, действующего на основании Устава и Лицензии № 78-000541, выданной «16» февраля 2018 года Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга, с одной стороны, и

_____

_____,

(Ф. И. О. собственника помещения)

обладающий правом на жилое помещение (владеющий) – квартиру (нежилое помещение) №_____, расположенную в многоквартирном доме по адресу: **Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Светлановское, улица Манчестерская, дом 3, строение 1** (далее по тексту – «квартира» или «помещение»), именуемый (ая) в дальнейшем - **«Собственник»**, действующий от своего имени и в собственных интересах, с другой стороны,

далее при совместном упоминании – «Стороны», а по отдельности – «Сторона», на основании частей 2 и 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года №188-ФЗ заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Раздел 1
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Управляющая организация обязуется по заданию собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Светлановское, улица Манчестерская, дом 3, строение 1,** (далее по тексту – многоквартирный дом или дом), выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. При предоставлении коммунальных услуг Собственникам деятельность Управляющей организации является посреднической (по поручению собственников помещений в многоквартирном доме управляющая организация заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями по поставке коммунальных услуг).

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома указывается в Разделе № 2 настоящего Договора.

1.4. Размер платы за услуги и работы (порядок определения цены договора) по настоящему Договору согласуются Сторонами в Разделе № 3 настоящего Договора.

1.5. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме общего имущества содержится в Разделе № 4 настоящего Договора.

1.6. Перечень дополнительных услуг содержится в Разделе № 5 настоящего Договора.

1.7. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Собственником и Управляющей организацией установлены Сторонами в Акте разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (Раздел № 6 настоящего Договора).

1.8. Перечень коммунальных услуг определен в Разделе № 7 настоящего Договора.

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

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязуется:

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

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

2.1.3. Обеспечивать соблюдения мер пожарной безопасности в местах общего пользования, в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности.
2.1.4. Обеспечивать взаимодействие со специализированными организациями для обеспечения и создания условий эксплуатации многоквартирного дома.
2.1.5. Осуществлять текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства, расположенных на земельном участке.
2.1.6. Своевременно уведомлять Собственника об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей многоквартирного жилого дома.
2.1.7. Производить расчет, начисление и сбор платежей за жилищные, коммунальные и прочие услуги Собственнику в порядке и на условиях, установленных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
2.1.8. Осуществлять контроль за состоянием общего имущества многоквартирного жилого дома.
2.1.9. Размещать отчет о выполнении договора управления на сайтах раскрытия информации и в системе до первого апреля года, следующего за отчётным. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.
2.1.10. Ежемесячно представлять платежные документы (извещение/счет-квитанция), в том числе платежные документы в электронной форме, размещенные в системе (личный кабинет собственника), не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг (выполнения работ) по настоящему Договору.

2.2. Собственник обязуется:

2.2.1. Осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ, соблюдать права и законные интересы собственников/законных владельцев других помещений, расположенных в многоквартирном доме, в том числе выполнять требования Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, требования жилищного законодательства РФ, иных нормативных правовых актов и настоящего Договора.
2.2.2. Представлять в адрес управляющей организации сведения о Собственнике (ФИО, паспортные данные), сведения о занимаемом им помещении (площадь помещения, размер доли, реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение).
2.2.3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовых территорий, в том числе:

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

2.2.4. Ежемесячно не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг (выполнения работ), вносить плату за работы и услуги по настоящему Договору.
2.2.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.
2.2.6. Обеспечивать представителям Управляющей организации своевременный, беспрепятственный доступ в помещения в целях: установления причин в случаях возникновения аварийных ситуаций, профилактических осмотров общедомовых коммуникаций, проходящих транзитом через помещения Собственника, для ремонта и обслуживания внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов многоквартирного дома, приборов учета и контроля за надлежащим содержанием Собственником сантехнического и иного оборудования, находящихся в его помещениях. Доступ должен быть обеспечен таким образом, чтобы была обеспечена возможность Управляющей организации производить визуальный осмотр стояков на всем их протяжении, а также производить профилактические и ремонтные мероприятия на стояках.

2.2.7. В случае непредставления либо несвоевременного предоставления доступа, предусмотренного п. 2.2.6. Договора, вина за ущерб, нанесенный третьим лицам в результате аварийной ситуации либо ненадлежащего содержания инженерных коммуникаций или оборудования, ложится на Собственника помещения.
2.2.8. Своевременно и за свой счет производить обслуживание, необходимый текущий и капитальный ремонт внутри занимаемого помещения, в том числе электрических сетей, электрических приборов, устройств и оборудования, инженерных коммуникаций, устройств и оборудования, не являющихся общим имуществом многоквартирного дома и расположенных после вводных устройств в помещение.
2.2.8.1. В случае неисполнения Собственником обязательства, предусмотренного пунктом п. 2.2.8. Договора, и как следствие такого неисполнения, возникновения аварийной ситуации, повлекшей за собой ущерб собственникам/законным владельцам других помещений и их имуществу, Собственник несет ответственность перед указанными лицами за причиненный им вред.
2.2.9. Сообщать об изменении данных, имеющих отношение к исполнению Договора (отчуждение помещения, доли в праве собственности на помещение, перепланировка, реконструкция и т.п.), своих персональных данных (ФИО, места жительства, контактных телефонов и пр.) в течение 10 дней со дня возникновения соответствующих обстоятельств с приложением копий подтверждающих документов в соответствующих случаях.
2.2.10. Ежемесячно снимать показания индивидуального прибора учета и передавать полученные показания Управляющей организации не позднее 25-го числа текущего расчетного периода.
2.2.11. Осуществлять производство шумных работ в соответствии с со ст. 8 Закона Санкт-Петербурга от 31.05.2010 № 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге».
2.2.12. Не парковать автотранспортные средства на прилегающей к многоквартирному дому территории вне специально установленных мест (на газонах, проездах, детских площадках, перед парадными входами многоквартирного дома, перед площадкой мусорных контейнеров и т.п.).
2.2.13. Изменение внешнего вида фасада многоквартирного дома: остекление или изменение остекления балконов/лоджий, установка на фасадах многоквартирного дома рекламных объявлений, рекламных щитов и/или конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ-трансляции, систем связи, охранных систем, внешних жалюзи и других систем и приспособлений, связанных с изменением внешнего облика фасада многоквартирного дома, осуществлять только при соблюдении правил и норм действующего законодательства Российской Федерации и только по согласованию с Управляющей организацией и соответствующими государственными надзорными органами по градостроительству и архитектуре. При отсутствии указанных согласований нести полную ответственность (материальную, административную и иную ответственность) за самовольное изменение внешнего вида фасада многоквартирного дома, в том числе несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае наложения на Управляющую организацию штрафов за нарушение правил изменения внешнего вида фасада многоквартирного жилого дома и несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных устройств, - компенсировать в полном объеме Управляющей организации суммы, уплаченные последней в качестве штрафных санкций, а также затраты Управляющей организации на приведение фасада многоквартирного дома в исходное состояние.
2.2.14. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество, инженерные сети многоквартирного дома, без согласования с Управляющей организацией. В противном случае нести ответственность (материальную, административную и иную ответственность) за самовольное вмешательство в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе компенсировать в полном объеме Управляющей организации суммы штрафов за несоответствие общего имущества многоквартирного дома, его инженерных сетей и коммуникаций (после такого вмешательства) нормам безопасности или санитарным нормам, а также затраты Управляющей организации на восстановление и/или ремонт общего имущества многоквартирного дома, его инженерных сетей и коммуникаций.
2.2.15. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору не менее 3 (трех) лет с момента их совершения.
2.2.16. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим жилищным, гражданским законодательством РФ, нормативно-правовыми актами органов государственной власти города Санкт-Петербурга, регулирующими отношения по технической эксплуатации, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.
2.2.17. Не использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов.
2.2.18. Не производить переустройства, перепланировки и реконструкции помещения и находящихся в нем подсобных помещений, лоджий/балконов, переустройство инженерного оборудования без предварительного уведомления Управляющей организации и без разрешения Межведомственной комиссии (далее по тексту – МВК) Администрации муниципального района. До начала производства вышеуказанных работ заключить договор на ведение технического надзора за их выполнением с организацией, имеющей соответствующую лицензию (разрешение) и предоставить Управляющей организации копии проектов с соответствующим разрешением МВК (для ознакомления, согласования и создания архива перепланировок помещений многоквартирного дома).

Запрещается устанавливать на фасаде многоквартирного дома подъемные устройства для транспортировки строительных материалов и уборки мусора.
2.2.19. Не оставлять бытовой и строительный мусор на лестничных площадках, лифтовых холлах, переходных лоджиях и иных местах общего пользования дома.
2.2.20. Не демонтировать или не переносить датчики задымления или подводящий к ним кабель, расположенные в помещении Собственника. Открывать для проветривания этажные клапаны дымоудаления и нажимать кнопки системы АППЗ, открытие и нажатие которых приводит к срабатыванию системы пожаротушения.
2.2.21. Не сбрасывать в санитарный узел помещения мусор и отходы, засоряющие канализацию, а также сливать жидкие пищевые отходы, крупногабаритный, бьющийся и/или тяжелый мусор в мусоропровод (при наличии).
2.2.22. Не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.
2.2.23. Не присоединяться самовольно к внутридомовым инженерным системам, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо в технический паспорт занимаемого помещения.
2.2.24. Не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в занимаемом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте такого помещения.
2.2.25. Не устанавливать перегородки на межквартирных и межэтажных лестничных клетках. Запрещается держать закрытыми на запорные устройства двери в лифтовые холлы, межэтажные лестницы, загромождать посторонними предметами коридоры и пути эвакуации.
2.2.26. Соблюдать внутриобъектный режим на территории жилого комплекса, в случае принятия соответствующего решения на общем собрании собственников помещений.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация вправе:
3.1.1. Осуществлять контроль за потреблением коммунальных и иных услуг.
3.1.2. Предварительно уведомив Собственника, производить профилактические осмотры общедомовых инженерных коммуникаций, проходящих транзитом через помещение Собственника, в т.ч. санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в помещении Собственника, с целью проверки их состояния и соблюдения Собственником правил и норм эксплуатации инженерных коммуникаций.
3.1.3. Самостоятельно принимать решения о порядке и условиях технической эксплуатации, содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома. При необходимости заключать договоры со специализированными организациями в целях обеспечения технической эксплуатации, содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома. Привлекать к выполнению работ (оказанию услуг) третьих лиц (субподрядчиков).
3.1.4. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые по настоящему Договору услуги и работы, а также в случаях, установленных настоящим Договором – уплаты неустоек (пени, штрафов).
3.1.5. Производить приостановление и/или ограничение в предоставлении коммунальных услуг в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.
3.1.6. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником помещения время в занимаемое им помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.
3.1.7. В заранее согласованное с Собственником помещения время осуществлять проверку правильности снятия Собственником помещения показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.
3.1.8. В случае обнаружения Управляющей организацией случаев несанкционированного вмешательства в работу приборов учета (нарушения целостности прибора учета, наличие механических повреждений, отсутствие или нарушение целостности пломбы, наличие свободного доступа к элементам коммутации прибора учета, позволяющим осуществлять вмешательство в работу прибора учета), неисправности приборов учета потребления коммунальных услуг в ходе проверки, производимой Управляющей организацией, Управляющая организация оставляет за собой право произвести перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг в порядке, установленном Постановления Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г.
3.1.9. Управляющая организация вправе заключать договоры на размещение рекламных и иных конструкций, распространение рекламы, вправе привлекать к их заключению и исполнению агентов, определять условия договора на размещение рекламных конструкций, распространение рекламы в специально отведенных для этого местах, а также демонтировать незаконно размещенные рекламные и иные конструкции и вывески, установку и размещение оборудования операторов сотовой связи, Интернет-провайдером, договоров на передачу в пользование части многоквартирного дома, земельного участка и иного имущества, являющегося общим имуществом многоквартирного дома. Денежные средства, полученные от заключения указанных договоров направлять на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.
3.1.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим жилищным, гражданским законодательством РФ, нормативно-правовыми актами органов государственной власти Санкт-Петербурга, регулирующими отношения по технической эксплуатации, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.2. Собственник имеет право:

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

3.2.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с частью 7 раздела 1 настоящего Договора.

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

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

4.ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Порядок определения цены договора установлен в настоящей главе.

4.2. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации. Размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании Собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. м в месяц.

4.3. Цена Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год; стоимостью дополнительных услуг (в случае принятия решения на общем собрании собственников помещений); стоимостью коммунальных услуг (ресурсов), рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме за предыдущий год (по приборам учета при их наличии или нормативам потребления) и тарифов в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.4. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц.

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

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.12 настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

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

4.8. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета, в связи с отсутствием технической возможности его установки, по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации. Факт отсутствия технической возможности установки индивидуальных приборов учета подтверждается Актом, оформленным в установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года №354.

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

4.10.Плата за услуги и работы, выполняемые Управляющей организацией, включает в себя:

4.10.1. плату за жилищные услуги: плату за управление, за содержание общего имущества в многоквартирном доме, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги, потребляемые в целях содержания и использования общего имущества в многоквартирном доме;

4.10.2. плату за дополнительные услуги*: охрана; благоустройство; сбор, вывоз и утилизация строительного мусора; телевидение; радио.

**Определяется в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений многоквартирного дома*.

4.10.3. плату за коммунальные услуги.

4.11. Порядок определения размера платы за услуги и работы:

4.11.1. Размер платы за услуги и работы определяется в соответствии с условиями настоящего договора и решениями общих собраний собственников помещений.

4.11.2. На первый год срока действия договора управления порядок определения размера платы за услуги и работы, устанавливается в Разделе № 3 договора управления; на второй и последующие годы действия договора управления размер платы за услуги и работы (за исключением коммунальных услуг и коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) ежегодно индексируется на

уровень инфляции (основные характеристики федерального бюджета на соответствующий год), который определяется в Федеральном законе Российской Федерации об утверждении федерального бюджета.
4.11.3. Изменение порядка определения цены договора, размера платы за услуги и работы производится ежегодно без заключения дополнительного соглашения к договору управления.
4.12. Плата за услуги и работы, а также коммунальные услуги вносится ежемесячно до 20-го числа месяца включительно, следующего за истекшим месяцем.
4.13. За несвоевременно и/или не полностью внесенную плату за услуги и работы, а также коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном Жилищным кодексом РФ. Пени, указанные в настоящем пункте Договора, включаются в платежные документы отдельной строкой.
4.14. Перечень дополнительных услуг (работ) и плата за них определены настоящим Договором и решениями Общих собраний собственников многоквартирного дома. Плата за дополнительные услуги (работы) включается отдельной строкой (строками) в платежные документы.

5.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1 Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.
5.2 Собственник помещения при нарушении установленного порядка согласования, производства и режима проведения работ, связанных с вмешательством в общее имущество многоквартирного дома, инженерные сети многоквартирного дома, в трехдневный срок с момента предъявления Управляющей организацией соответствующей претензии, компенсируют документально подтвержденные затраты и иные убытки Управляющей организации, связанные с приведением общего имущества многоквартирного дома и/или инженерных сетей многоквартирного дома в исходное состояние.
5.3 За ущерб, причиненный Управляющей организации в результате действий (бездействия) Собственника помещения подлежит возмещению Собственником помещения в течение 3 (трех) календарных дней с момента предъявления Управляющей организацией соответствующей претензии с документальным подтверждением ущерба.
5.4 Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
5.5 Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение, либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы. Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К таким обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, наводнения, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти, изменение действующего законодательства, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору, и др.

При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении/прекращении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору. Сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют указанные в настоящем пункте обстоятельства. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая к организации осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения в многоквартирном доме по Договору должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

6.1 Обязательства по настоящему Договору исполняются Сторонами с момента принятия на общем собрании собственников помещений решения о заключении настоящего Договора.
6.2 Настоящий Договор заключён сроком на 3 (три) года.
6.3 Прекращение настоящего Договора не влечет за собой прекращения обязательства Собственника по оплате услуг, предоставленных ему до момента прекращения Договора, и не освобождает Собственника от ответственности за его нарушение.

6.4 Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут на основании решения общего собрания Собственников помещений в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору или принятия решения об изменении формы управления многоквартирным домом.
6.5 По окончании срока действия настоящего Договора, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продлённым на тот же срок и на определённых настоящим Договором условиях.

7.КОНТРОЛЬ

7.1. Собственник вправе проверять ход и качество оказания услуги и выполнения работ по настоящему Договору, однако, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации или уполномоченных ею организаций.
7.2. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками в соответствии с их полномочиями путем:
- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагирования Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.
7.3. Сведения об оказании услуг и выполнении работ Управляющей организацией, предусмотренные перечнем работ и услуг, отражаются в актах выполненных работ, составляемых по формам, предусмотренным действующим законодательством. Акты выполненных работ подписываются председателем Совета дома. Периодичность подписания актов выполненных работ устанавливается 1 раз в год. Не позднее второго квартала года, следуемого за отчетным, акт выполненных работ направляется заказным письмом председателю Совета дома для подписания и размещается на сайте Управляющей организации. Если в течение 10 дней с даты направления акта Председателю Совета дома, от последнего не поступит мотивированных отказов от подписания или возражений на него в адрес Управляющей организации, акт выполненных работ считается принятым и подписанным без замечаний.
7.4. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:
- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу МКД;
- неправомерных действий Собственника.
7.5. Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных Договором.
Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.
Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.
Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.
Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

8.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту жилого помещения, указанный в Разделе № 3 и № 4 к настоящему Договору, может быть изменен в любое время в течение срока действия Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.
8.2. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что местом исполнения настоящего Договора является адрес места нахождения многоквартирного дома.

8.3. В целях обеспечения финансирования выполнения отдельных видов работ по текущему ремонту общего имущества, не включенных в Перечень работ по текущему ремонту общего имущества, Управляющая организация создает резерв на непредвиденные работы, который включен в тариф по статье «текущий ремонт».
8.4. Резерв на непредвиденные работы создается Управляющей организацией в течение всего срока действия Договора в целях создания возобновляемого источника финансирования непредвиденных работ. Если в течение первого и каждого следующего года действия Договора отсутствовала необходимость выполнения непредвиденных работ, или сумма резерва на текущий год использована не полностью, сумма оставшегося резерва учитывается в сумме создаваемого резерва на каждый следующий год действия Договора. Неиспользованная сумма расчетного резерва на выполнение непредвиденных работ отражается обособленно Управляющей организацией ежегодно в представляемом ею отчете собственникам помещений об исполнении Договора за каждый год его действия и учитываются при расчете размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.
8.5. Собственник дает согласие Управляющей организации на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, контактный телефон, адрес электронный почты), предоставленных Управляющей организации, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях надлежащего управления и эксплуатации Объекта, исполнения настоящего Договора. Указанные персональные данные предоставляются и используются в целях осуществления перевода денежных средств физических лиц в валюте Российской Федерации со счетов и без открытия счета для перечисления на счет по оплате жилищно-коммунальных услуг, проведения общих собраний собственников помещений многоквартирного дома и иных целей, связанных с оказанием услуг и выполнением работ по настоящему Договору.
Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использовании таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ, в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организациям, которые привлекаются Управляющей организацией в рамках исполнения настоящего Договора. Собственник согласен с возможной передачей указанных персональных данных третьим лицам, действующим на основе существующих/будущих соглашений о неразглашении конфиденциальных и персональных данных в связи с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, при этом Управляющая организация гарантирует, что персональные данные субъекта персональных данных не будут предоставляться никакими иным третьим лицам для целей, не связанных с настоящим Договором.
8.6. Все споры и/или разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.
8.7. В случае если Стороны не смогут разрешить спор и/или разногласия путем переговоров, Сторона, чье право, по ее мнению, нарушено, направляет другой Стороне соответствующую претензию (требование) в письменной форме.
8.7.1. При несвоевременно и/или не полностью внесенной плате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома указание суммы задолженности в платежном документе является соблюдением претензионного порядка.
8.8. При не урегулировании спора и/или разногласий в претензионном порядке все споры и разногласия подлежат разрешению в судебном порядке по месту нахождения Управляющей организации (договорная подсудность). Требования о взыскании задолженности по платежам, предусмотренным Договором могут быть предъявлены Управляющей организацией в суд по месту нахождения Помещения, без соблюдения претензионного порядка.
8.9. Если одно или несколько условий настоящего Договора теряют силу вследствие изменения действующего законодательства или вследствие актов государственных органов и это не затрагивает действительности остальных условий настоящего Договора, настоящий договор применяется в части, не противоречащей действующему законодательству РФ.
8.10.Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
8.11.Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Раздел 2
СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

многоквартирного дома по адресу:

Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Светлановское, улица Манчестерская, дом 3, строение 1

Серия, тип постройки: - кирпично-монолитный
Год постройки: - 2022 г.
Количество этажей: - 11, в том числе подземный -1.
Многоэтажный жилой дом:
Материалы фундаментов – монолитная железобетонная плита;
Общая площадь: 115781,3 м2;
Общий строительный объем: 477795,0 м3;

Площадь нежилых помещений – 21663,2 м2;
Площадь подземной автостоянки – 16380,1 м2.
Инженерные сети и коммуникации в том числе:
- сети электроснабжения, включая электротехнические установки (ГРЩ, ЩЭ и др.), общедомовые приборы учета электрической энергии (ОДПУЭЭ), квартирные приборы учёта электроэнергии, электроосвещение МОП, фасадное освещение, система наружного освещения со световыми опорами;
- система холодного водоснабжения коллекторная, включая общедомовые приборы учета холодного водоснабжения (ОДПУХВ), квартирные приборы учёта, водомерные узлы в количестве – 4 шт., повысительные насосные станции (ПНС) в количестве - 4 шт., дренажные насосы, поливочные краны;
- система водоотведения (бытовая канализация), ливневая канализация, дренажные насосы, система прифундаментного дренажа,
- система водяного отопления коллекторная независимая, с погодозависимой автоматической регулировкой, поэтажная, двухтрубная с горизонтальной периметральной разводкой в пределах каждой квартиры, включая квартирные тепловые счётчики
- тепловые сети, в том числе индивидуальные тепловые пункты (ИТП) – 8 шт.: теплообменники – 20 шт., насосы ГВС – 4 шт., насосы ЦО – 8 шт., узлы учета тепловой энергии (УУТЭ) – 8 шт.;
- система горячего водоснабжения коллекторная независимая, включая квартирные приборы учёта
- сети связи (телефон, телевидение, радио);
- система охранного видеонаблюдения (СОТ) для визуального контроля территории, входов в здания, лифтовых холлов и кабин, включая камеры наблюдения – 180 шт.;
- система оповещения по сигналам гражданской обороны (ГО);
- зоны безопасности для ММГН с системами оперативной связи и аварийной сигнализации;
- система диспетчеризации, объединенная диспетчерская служба (ОДС);
- лифты и системы обеспечения лифтового оборудования – 62 шт.
- система автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ),
- система аварийной и общеобменной вентиляции;
- система контроля и управления доступом (СКУД);
- переговорно-замочные устройства (ПЗУ);
- шлагбаумы – 4 шт;
- элементы благоустройства, включая: детские игровые площадки с МАФ – 3 шт., площадки для отдыха взрослых – 2 шт., спортивная площадка – 1 шт., прогулочная зона – 1 шт., контейнерные площадки с навесом - 2 шт., открытая автостоянка;
- помещения мусоросборников, оборудованные системами пожарной защиты, отопления, ВК и вентиляцией – 31 шт.;
- автоматизированная система контроля и учёта энергоресурсов и защиты от протечек;
- иные системы, устройства, конструктивные элементы, являющиеся неотъемлемой частью МКД.

**** В случае дооснащения систем по решению общего собрания собственников, вновь смонтированные системы автоматически включаются в состав общего имущества многоквартирного дома.*

Раздел 3
Размер платы за услуги и работы.
Порядок определения цены договора для жилых и нежилых помещений

№ п/п	*Наименование работ (услуг)*	*Единица измерения*	*Тариф*
1	**Управление многоквартирным домом**	руб/м2	**2,44**
2	**Содержание общего имущества многоквартирного дома, в т.ч.**	руб/м2	**59,20/59,39/59,47***
2.1	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, проведение технических осмотров, аварийно-диспетчерское обслуживание, техническое содержание лифтов, проверка коллективных приборов учета	руб/м2	22,01
2.2	Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования и фасадов	руб/м2	23,49
2.3	Уборка придомовой территории	руб/м2	7,58
2.4	Обслуживание индивидуального теплового пункта (ИТП)	руб/м2	0,7
2.5	Обслуживание узлов учета тепловой энергии (УУТЭ)	руб/м2	0,36
2.6	Обслуживание переговорно-замочного устройства (ПЗУ)	руб/м2	0,63
2.7	Содержание систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)	руб/м2	1,54
2.8	Обслуживание системы диспетчеризации инженерного оборудования	руб/м2	0,48
2.9	Обслуживание системы видеонаблюдения до дооснащения/после дооснащения серверного оборудования/после дооснащения видеонаблюдения*	руб/м2	0,75/0,94/1,02*
2.10	Обслуживание системы контроля и управления доступом (СКУД)	руб/м2	0,47

2.11	Обслуживание автоматизированной системы контроля и учёта энергоресурсов	руб/м2	1,19
3	**Текущий ремонт общего имущества**	руб/м2	**4,05**
4	**Коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме:**		
4.1	Холодное водоснабжение	Определяется в соответствии с действующим законодательством РФ по тарифам, установленным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга из исходя показаний общедомовых приборов учета.	
4.2	Горячее водоснабжение		
4.3	Электроснабжение		
5	**Дополнительные услуги****		
5.1	**Охрана**	**руб/м2**	**12,65**
5.2	**Благоустройство**	**руб/м2**	**2,75**
5.3	**Сбор, вывоз и утилизация строительного мусора*****	**руб/м2**	**7,32*****
5.4	**Телевидение**	**руб/помещение**	**По договору с провайдером**
5.5	**Радио**	**руб/помещение**	**По договору с провайдером**
6	**Коммунальные услуги**		
6.1	Электроснабжение	Определяется в соответствии с действующим законодательством РФ по тарифам, установленным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга	
6.2	Холодное водоснабжение		
6.3	Горячее водоснабжение		
6.4	Водоотведение		
6.5	Отопление		
6.6	Обращение с ТКО (твердые коммунальные отходы)		

** Размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома после принятия решения на общем собрании собственников составит – 59,20 руб./кв.м. площади жилого и нежилого помещения. В случае принятия решения на общем собрании собственников по вопросу модернизации (дооснащения) системы видеонаблюдения, серверного оборудования , размер платы за содержание общего имущества составит – 59,39/59,47 руб./кв.м (Стоимость обслуживания дополнительного оборудования видеонаблюдения – 0,08 р/м.кв., стоимость обслуживания дополнительного серверного оборудования – 0,19 р/м.кв.)*

*** Будут оказываться и начисляться в случае утверждения принятия соответствующих решений на общем собрании собственников помещений МКД.*

****Сбор, вывоз и утилизация строительного мусора – 7,32 руб./кв.м. (начисляется в течение двенадцати календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем подписания правообладателем помещения акта приема передачи помещения к договору долевого участия у застройщика/передаточного акта к договору купли-продажи помещения у застройщика).*

Порядок определения цены договора для машино-мест.

№ п/п	*Наименование работ (услуг)*	*Единица измерения*	*Тариф*
1	**Управление многоквартирным домом**	руб/м2	**2,44**
2	**Содержание общего имущества многоквартирного дома, в т.ч.**	руб/м2	**59,20/59,39/59,47***
2.1	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, проведение технических осмотров, аварийно-диспетчерское обслуживание, техническое содержание лифтов, проверка коллективных приборов учета	руб/м2	22,01
2.2	Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования и фасадов	руб/м2	23,49
2.3	Уборка придомовой территории	руб/м2	7,58
2.4	Обслуживание индивидуального теплового пункта (ИТП)	руб/м2	0,7
2.5	Обслуживание узлов учета тепловой энергии (УУТЭ)	руб/м2	0,36
2.6	Обслуживание переговорно-замочного устройства (ПЗУ)	руб/м2	0,63
2.7	Содержание систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)	руб/м2	1,54
2.8	Обслуживание системы диспетчеризации инженерного оборудования	руб/м2	0,48
2.9	Обслуживание системы видеонаблюдения до дооснащения/после дооснащения серверного оборудования/после дооснащения видеонаблюдения*	руб/м2	0,75/0,94/1,02*
2.10	Обслуживание системы контроля и управления доступом (СКУД)	руб/м2	0,47
2.11	Обслуживание автоматизированной системы контроля и учёта энергоресурсов	руб/м2	1,19

3	**Текущий ремонт общего имущества**	руб/м2	**4,05**
4	**Коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме:**		
4.1	Холодное водоснабжение	Определяется в соответствии с действующим законодательством РФ по тарифам, установленным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга из исходя показаний общедомовых приборов учета.	
4.2	Горячее водоснабжение		
4.3	Электроснабжение		
5	**Дополнительные услуги****		
5.1	Охрана	руб/м2	12,65
5.2	Уборка паркинга	руб/м2	34,8
5.3	Работы по содержанию системы электроснабжения и электрооборудования, систем водоснабжения (холодного) и водоотведения паркинга	руб/м2	9,83
5.4	Обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ) в паркинге	руб/м2	2,9
5.5	Обслуживание вентиляции паркинга	руб/м2	4,38
5.6	Обслуживание системы газоанализа	руб/м2	0,91
5.7	Обслуживание внутреннего противопожарного водопровода (ВППВ)	руб/м2	1,39
5.8	АУПТ паркинга (автоматическое управление пожаротушением)	руб/м2	1,1
5.9	Обслуживание системы диспетчеризации инженерного оборудования	руб/м2	1,69
5.10	Неотложный текущий ремонт	руб/м2	8,87
5.11	Обслуживание видеонаблюдения в паркинге	руб/м2	1,71
5.12	Обслуживание системы контроля и управления доступом (СКУД) в паркинге	руб/м2	4,99
6	**Коммунальные услуги**		
6.1	Электроснабжение	Определяется в соответствии с действующим законодательством РФ по тарифам, установленным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга	
6.2	Холодное водоснабжение		
6.3	Горячее водоснабжение		
6.4	Водоотведение		
6.5	Отопление		
6.6	Обращение с ТКО (твердые коммунальные отходы)		

** Размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома после принятия решения на общем собрании собственников составит – 59,20 руб./кв.м. площади жилого и нежилого помещения. В случае принятия решения на общем собрании собственников по вопросу модернизации (дооснащения) системы видеонаблюдения, серверного оборудования , размер платы за содержание общего имущества составит – 59,39/59,47 руб./кв.м (Стоимость обслуживания дополнительного оборудования видеонаблюдения – 0,08 р/м.кв., стоимость обслуживания дополнительного серверного оборудования – 0,19 р/м.кв.)*

*** Будут оказываться и начисляться в случае утверждения принятия соответствующих решений на общем собрании собственников помещений МКД.*

Раздел 4

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

1. Услуги управления общим имуществом многоквартирного дома:

Бухгалтерские услуги и услуги экономического планирования:

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

Услуги паспортно-регистрационного обслуживания.

- Услуга по регистрации и снятию с регистрационного учета граждан РФ по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ, выдача справок и выписок, сбор, обработка, систематизация и хранение информации о Собственниках, фактически проживающих в жилых помещениях МКД.

2. Содержание общего имущества жилого дома включает в себя:

2.1.1. Обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасности для жизни и здоровья граждан; доступности пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом; постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящего в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме; осмотр общего имущества, обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования.

2.1.2 Организация эксплуатации многоквартирного дома;

2.1.3 Взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками коммунальных и других услуг;
замеры расходов, показаний счетчиков, перезаключение договоров;

2.1.4 Взаимодействие с представителями контролирующих государственных органов и выполнение их требований в части обеспечения безопасной эксплуатации жилых зданий;

2.1.5 Организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах;

2.1.6 Все виды работ с жалобами и обращениями граждан или юридических лиц – собственников помещений в многоквартирном доме; все виды работ с арендаторами нежилых помещений;

2.1.7 Оптимизация затрат собственников по технической эксплуатации многоквартирного дома, все виды работ по снижению энергозатрат;

2.1.8 Все виды работ с застройщиком по устранению выявляемых строительных дефектов или недостатков строительства.

2.2.1. <u>Технические осмотры многоквартирного дома.</u>

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

Плановые осмотры проводятся:

- **общие** - два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона). Проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование;
- **частичные** - предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

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

- **весенний** осмотр проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества.
- **осенний** осмотр проводится до наступления отопительного периода в целях проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период.

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

Периодичность частичных осмотров элементов и помещений здания

п/п	Конструктивные элементы: отделка, домовое оборудование	Расчетное количество осмотров в год
1	Вентиляционные каналы и шахты: в зданиях вентиляционные шахты и оголовки	2 раза
2	Холодное и горячее водоснабжение, канализация мест общего пользования. Поливочные наружные устройства (краны, разводка). Система внутреннего водоотвода с крыш зданий	2 раза 1 раз 2 раза
3	Центральное отопление внутри квартир и мест общего пользования с записью в соответствующем журнале (по квартирам).	1 раз перед отопительным сезоном
4	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	не менее 4 раз
5	Осмотр электрической сети на техническом этаже (при наличии), в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	не менее 4 раз
6	Осмотр вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	не менее 4 раз
7	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	по необходимости

8	Осмотр светильников в местах общего пользования с заменой сгоревших ламп (стартеров)	не менее 4 раз
9	Осмотр радио и телеустройств: на кровлях, технических этажах (при наличии) и лестничных клетках	по необходимости
10	Осмотр систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)	не менее 2 раз
11	Осмотр основных строительных конструкций зданий и элементов внешнего благоустройства	2 раза

Примечания:

1. В процессе осмотра проводится контроль работы оборудования, настройка и регулировка параметров и исправляются мелкие неисправности оборудования.
2. Технический осмотр дымоходов, вентиляционных каналов и устройств производится специализированной организацией.
3. Обслуживание насосов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, а также обслуживание вентиляционных агрегатов механической вентиляции, воздушного отопления производится специализированными организациями, в соответствии с условиями договора.

2.2.2. Техническое обслуживание.

Перечень работ по техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома.

К общему имуществу жилого дома относятся следующие элементы и конструкции зданий, а также придомовой территории:

- межэтажные лестничные клетки, лестницы, крыша, технические этажи (при наличии), технические подвалы, коридоры, мусоропроводы (при наличии), мусороуборочные камеры, двери, несущие конструкции и наружные части фасадов здания;
- инженерное оборудование здания, включающее лифты, водоотводящие устройства, системы водоснабжения (включая горячее), теплоснабжения, электроснабжения, канализации, вентиляции;
- оборудование общего пользования: светильники, инженерные соединения, выключатели. К этому же виду оборудования относится внутриквартирное оборудование, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние инженерного оборудования дома, например, радиаторы отопления, стояки и т.д.;
- придомовые территории.

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

- Устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и канализации оборудования общего пользования дома. Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов и санитарных приборов в местах общего пользования.
- Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения с ликвидацией не прогревов, воздушных пробок, промывкой трубопроводов отопительных приборов.
- Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (замена перегоревших электрических лампочек, замена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др. в помещениях общего пользования).
- Прочистка канализационного лежака.
- Проверка исправности канализационных вытяжек.
- Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
- Промазка фальцев, покрытий парапетных ограждений и др.
- Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
- Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.
- Фиксация и смазка дверных замков и петель (по всему многоквартирному дому).
- Смазка и настройка механизмов закрывания дверей.

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

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

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

период.

- Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений. Ремонт или замена замков защелок и пружин на дверях входа и выхода на аварийную (черную) лестницу.
- Утепление перекрытий, трубопроводов на техническом этаже (при наличии).
- Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
- Ремонт существующих лестниц выхода на кровлю здания.
- Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
- Прочистка и утепление дымовентиляционных каналов.
- Консервация поливочных систем.
- Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
- Ремонт и укрепление входных дверей, дверей вспомогательных помещений, дверей и решеток лифтовых шахт.

2.2.6. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.

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

2.2.7. Прочие работы.

- Регулировка и наладка систем центрального отопления.
- Регулировка и наладка вентиляции.
- Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
- Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- Помывка фасада многоквартирного дома по мере накопления денежных средств по данной статье.

2.2.8. Аварийно-диспетчерское обслуживание.

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

2.1.8.1. Аварийно-диспетчерская служба:

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

2.1.8.2. Аварийное обслуживание:

Перечень работ, выполняемых аварийно-ремонтной службой:

а) водопровод и канализация:

- Отключение аварийного участка трубопровода;
- Переборка или замена сгонов на трубопроводе;
- установка бандажей на трубопроводе;
- замена небольших участков трубопровода (до 2 м);
- ликвидация засора канализации внутри строения;
- ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца;
- заделка свищей и зачеканка раструбов;

• замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи;
• устранение течи из трубопровода;
• устранение течи из вентиля;
• включение(одноразовое) насосов подкачки

б) центральное отопление, горячее водоснабжение:

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

в) электроснабжение:

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

г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:

• 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.

2.3. Уборка поэтажные коридоров, лифтовых холлов, лестничных площадок и маршей.

Периодичность уборки

N п/п	Вид работ	Периодичность
1	Мытье выше 1 –го этажа: поэтажные коридоры, лифтовые холлы	2 раза в месяц
2	Подметание всех этажей: поэтажные коридоры, лифтовые холлы	1 раз в неделю
3	Подметание лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю
4	Подметание 1 этажа и кабин лифтов с предварительным их увлажнением	ежедневно
5	Мытье 1 этажа и пола кабины лифта	ежедневно
6	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 раз в неделю
7	Мытье и протирка легкодоступных стекол в окнах в помещениях общего пользования	2 раза в год
8	Влажная протирка стен, дверей, плафонов, на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	2 раза в год
9	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	1 раз в неделю

2.4. Уборка придомовой территории.

N п/п	Вид работ	Периодичность
1	Подметание территории в летний период	152 раз в сезон апрель-октябрь (в среднем 5 раз в неделю)
2	Уборка газонов	2 раза в неделю
3	Выкашивание газонов	4 раза в сезон май-август

4	Очистка урн от мусора	Ежедневно
5	Уборка детских и спортивных площадок	По мере необходимости
6	Подметание снега (ручное)	107 раз в сезон ноябрь-март (в среднем 5 раз в неделю)
7	Пескопосыпка ручная	43 раз в сезон ноябрь-март (в среднем 2 раз в неделю)
8	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см в валы или кучи трактором	По мере необходимости
9	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	Ежедневно

2.5. Очистка мусороприемных камер и/или площадки

N п/п	Вид работ	Периодичность
1.	Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
2.	Очистка и уборка мусорных камер	ежедневно
3.	Дезинфекция контейнера для сбора мусора	1 раз в месяц
4.	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно

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

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

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

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

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

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

2.7. Обслуживание АИТП (автоматических индивидуальных тепловых пунктов).

В перечень работ сервисной организации включено:

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

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

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

дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода.

2.9. Обслуживание системы видеонаблюдения.

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

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

2.10. Содержание и ремонт лифтов.

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-3 - годовой (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в год

2.11. Обслуживание СКУД (система контроля и управления доступом)

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

3. Текущий ремонт

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

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

Фундаменты.

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

Стены и фасады.

Заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасада.

Перекрытия.

Заделка швов и трещин, укрепление.

Крыши.

замена водосточных труб;

ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

Межквартирные перегородки.

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

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

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

Полы.

Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования.

Внутренняя отделка.

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

Центральное отопление.

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

Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

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

Электроснабжение и электротехнические устройства.

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

Вентиляция.

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

4. <u>Коммунальные услуги в целях содержания общего имущества.</u>

Расходы на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг.

Раздел 5.
Перечень дополнительных услуг.

1. Охрана.

В функции охраны входит:

- следить за сохранностью общедомового имущества, пресекать попытки его повреждения и хищения;
- осуществлять контрольно-пропускной и внутриобъектовый режим в объёме, установленном решением собственников;
- контролировать территорию дома, двора, мест общего пользования (далее- «МОП») и прилегающую территорию с помощью системы видеонаблюдения;
- реагировать на сигналы пожарной сигнализации, проверяя адрес срабатывания датчика, и, в случае необходимости, вызывать службу МЧС, приступив до их прибытия к оповещению собственников об экстренной ситуации, организовав их эвакуацию и приступить к ликвидации очага возгорания с помощью первичных и (или) штатных (проектных) средств пожаротушения;
- осуществлять периодические обходы территории и МОП, во время которых следить за закрытием входов в подвал и технические помещения дома, выходов на крышу, проводить внешний осмотр инженерных систем МКД, находящихся в свободном доступе. В случае обнаружения неисправностей незамедлительно уведомлять специалистов соответствующих служб Управляющей компании;
- следить за соблюдением общественного порядка на территории жилого комплекса (далее – «ЖК»);
- при возникновении на территории ЖК аварийной ситуации техногенного характера незамедлительно вызывать службу МЧС, приступив к оповещению, а при необходимости к эвакуации собственников и ликвидации аварии совместно с техническими специалистами Управляющей компании;
- при возникновении ситуации криминального характера, осуществлять незамедлительное реагирование, вызывать полицию с помощью оборудования кнопки тревожной сигнализации;
- при обнаружении на территории ЖК бесхозных предметов, признаков подготовки терактов, принять меры к ограничению доступа людей и вызывать полицию, службу МЧС;
- осуществлять контроль работы ремонтных бригад и подрядных организаций, осуществляющих работы на территории ЖК в целях недопущения повреждения коммунальных сетей, общедомового имущества;
- незамедлительно реагировать на заявления и сообщения собственников по различным вопросам, касающимся обеспечения безопасности и соблюдении административного законодательства на территории ЖК.
- своевременно докладывать руководству Управляющей организации о поступивших жалобах и обращениях.

2. <u>Благоустройство.</u>

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

3. <u>Автоматизированный сбор и обработка показаний распределителей тепловой энергии (РТЭ) .</u>

Включает в себя дистанционный съем показаний тепловой энергии, обработку показаний, расчет ее потребления собственником тепловой энергии в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ (ежемесячно 1 раз месяц в течение отопительного сезона в случае утверждения и принятия соответствующего решения на общем собрании собственников помещений МКД).

<u>3. Сбор, вывоз и утилизация строительного мусора.</u> Начисляется в течение двенадцати календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем подписания правообладателем помещения акта приема-передачи

помещения к договору долевого участия у застройщика/передаточного акта к договору купли-продажи помещения у застройщика

4. **Радио, телевидение.** Предоставляются провайдерами (поставщиками) соответствующих услуг.

Раздел 6.

Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.

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

Раздел 7.

Перечень коммунальных услуг.

1. Холодное водоснабжение.
2. Горячее водоснабжение.
3. Электроснабжение
4. Отопление.
5. Водоотведение.
6. Обращение с твердыми коммунальными отходами (вывоз и захоронение ТКО).

Условия предоставления коммунальных услуг.

1. Предоставление коммунальных услуг производится в соответствии с правилами, установленными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.
2. Системы снабжения коммунальными услугами должны быть в постоянной готовности к обслуживанию, за исключением времени перерывов: для проведения ремонтных и профилактических работ (устанавливаются производителями услуг по согласованию с Управляющей организацией в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, правилами технической эксплуатации, положениями о проведении текущих и капитальных ремонтов и другими нормативными документами, договорами о снабжении энергетическими и иными ресурсами между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими предприятиями); в связи со стихийными бедствиями, а также чрезвычайными ситуациями, не зависящими от Управляющей организацией и ресурсоснабжающих предприятий.

Качество коммунальных услуг, режим их предоставления и нормативные объемы потребления.

Управляющая организация обеспечивает предоставление Собственнику коммунальных услуг, соответствующих по качеству обязательным требованиям нормативов и стандартов, санитарных правил и норм условиям настоящего Договора.

Потребительские свойства и режим предоставления коммунальных услуг должны соответствовать установленным нормативам:

- по теплоснабжению – температуре воздуха в жилых помещениях при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений согласно действующим нормам и правилам;

- по электроснабжению – параметрам электрической энергии по действующему стандарту;
- по холодному водоснабжению – гигиеническим требованиям по свойствам и составу подаваемой воды, а также расчетному расходу воды в точке разбора;
- по горячему водоснабжению – гигиеническим требованиям по составу, свойствам и температуре нагрева подаваемой воды, а также расчетному расходу воды в точке разбора;
- по канализации – отведению сточных вод.
- Обращение с твердыми коммунальными отходами (вывоз и захоронение ТКО) – периодичности сбора ТКО.

Нормативы потребления коммунальных услуг устанавливается нормативно-правовым актом органа власти Санкт-Петербурга.

Раздел 8.
Реквизиты Сторон

Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью «Цивилизация»
Юр.адрес: 197227, г.Санкт-Петербург, ул. Аэродромная, д. 4, литера А, оф. 210
тел./факс: 394-56-63
ИНН 7814708035 / КПП 781401001
ОГРН 1177847336040
Расчетный счет: №40702810803000045804
ФИЛИАЛ «Северная столица» АО «Райффайзенбанк»
БИК 044030723
Корр.счёт №30101810100000000723

Генеральный директор
_____/Семенова А.В./

Собственник помещения

ФИО_____
_____
Документ, подтверждающий личность: _____–
_____
_____
Зарегистрированный по адресу: _____
_____
Тел._____
Адрес электронной почты_____

_____/_____
Фамилия, инициалы *подпись*

В случае долевой собственности данные второго собственника:
ФИО_____
_____
Документ, подтверждающий личность: _____
_____
_____
Зарегистрированный по адресу: _____
_____
Тел._____
_____/_____
Фамилия, инициалы *подпись*