

ПРОЕКТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ
утвержден решением общего собрания собственников
(Приложение №4 к протоколу №1-22 от 20.06.2022 г.)

ДОГОВОР
на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества
многоквартирного дома

Санкт-Петербург

«___»_____202_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Стар Сервис», в лице генерального директора Липартия Валерия Георгиевича, действующего на основании Устава (именуемое в дальнейшем – **Управляющая организация**), с одной стороны, и

(фамилия, имя, отчество)

являющ_____собственником_____доли в праве на помещение №_____, общей площадью _____м² (далее по тексту - «Помещение») в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 32, стр. 1 (далее по тексту – «Многоквартирный дом»), именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1 Общие положения

1.1 Настоящий Договор заключается в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества Многоквартирного дома, а также предоставления коммунальных и дополнительных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме, и определяет порядок содержания общего имущества Многоквартирного дома.

1.2 Договор управления заключается в письменной форме путем составления единого документа.

1.3 При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства.

2 Предмет договора

2.1 Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией Заказчику комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, предоставлению Коммунальных услуг Заказчику и пользующимся Помещением иным лицам, а также осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

2.2 Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в приложениях к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания собственников Многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

3 Права и обязанности Управляющей организации

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять за счет средств Заказчика и иных собственников Многоквартирного дома управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- обеспечивать содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности;

- предоставлять Коммунальные услуги надлежащего качества Заказчику и собственникам помещений Многоквартирного дома. Предоставление Коммунальных услуг осуществляется с даты заключения Управляющей организацией договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до момента расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным действующим

законодательством;

- оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Заказчика либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Заказчику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в приложениях к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Заказчика, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Заказчика о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме или иным способом по выбору Управляющей организации.

3.1.4. Ответ на предложения, заявления и жалобы Заказчика предоставляется Управляющей организацией в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.5. Информировать Заказчика об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения объявления на информационном стенде (стендах) в холлах подъездов Многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации или иным доступным способом оповещения.

3.1.6. В случае предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за Коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.7. Предоставлять Заказчику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, иным возможным образом, в том числе принятом на общем собрании собственников Многоквартирного дома, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 5-го (пятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.8. По заявке принимать участие в установке (замене), вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета Коммунальных услуг, потребляемых Заказчиком и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.9. При поступлении информации в соответствии с пунктом 4.1.10. настоящего Договора в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Заказчика.

3.1.10. Предоставлять собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения второго квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

3.1.11. Своевременно уведомлять Заказчика о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению ею своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах подъездов Многоквартирного дома.

3.2 Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Заказчиком его обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Заказчика и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Заказчика и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

- 3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.
- 3.2.4. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, на финансирование деятельности управляющей организации, а также оставлять полученную экономию в распоряжении Управляющей организации.
- 3.2.5. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.
- 3.2.6. После предварительного уведомления Заказчика приостановить либо ограничить предоставление Заказчику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:
- а) неполной оплаты Заказчиком коммунальной услуги;
 - б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.
- 3.2.7. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
- 3.2.8. Оказывать Заказчику на возмездной основе дополнительные услуги, в соответствии с заявкой Заказчика.
- 3.2.9. По заявке осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Заказчику Помещения, на протяжении всего срока производства работ с взиманием с Заказчика стоимости таких работ (услуг).
- 3.2.10. Требовать от Заказчика возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Заказчиком, либо лицами, совместно проживающими с Заказчиком или третьими лицами, проживающими в Помещении Заказчика, какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома либо имуществу Управляющей организации. Требование Управляющей организации к Заказчику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе взыскать с Заказчика неустойку в размере две тысячи рублей за каждую неделю просрочки.
- 3.2.11. В случае невыполнения Заказчиком условий пункта 3.2.10 настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению Общего имущества в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Заказчика возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Заказчиком требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.
- 3.2.12. Уведомлять Заказчика об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в п. 9.1. настоящего Договора.
- 3.2.13. Осуществлять в сроки, установленные законодательством, проверку правильности снятия Заказчиком показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.
- 3.2.14. Осуществлять контроль за выполнением Заказчиком и/или проживающими с ним лицами, а также проживающими третьими лицами в его Помещении, требований действующего законодательства в части

пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Заказчика и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявившими факт нарушения Заказчика и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении.

3.2.15. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Заказчика на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.16. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты¹ потребленных в Помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня отправки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему коммунальной услуги (одной или нескольких) может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.

Предупреждение (уведомление) доставляется потребителю-должнику одним из следующих способов:

- путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления);
- любым из способов, указанных в пп.«а»-«г» п.9.1. настоящего Договора;
- путем передачи предупреждения (уведомления) сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя (смс-сообщение);
- телефонного звонка с записью разговора;
- сообщения электронной почты;
- иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем-должником.

б) при непогашении Потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация, при наличии технической возможности, вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги.

3.2.17. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4 Права и обязанности Заказчика

4.1. Заказчик обязан:

4.1.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

4.1.2. Своевременно вносить Плату за Услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.3. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;

б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;

в) не устанавливать (монтировать) неразборные (не съемные) конструкции, закрывающие (ограничивающие доступ) инженерные коммуникации и запорную арматуру, не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

¹ Под неполной оплатой собственником коммунальной услуги понимается наличие у собственника задолженности по оплате 1 любой коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги.

Заказчик обязуется обеспечить беспрепятственный доступ к общедомовым инженерным коммуникациям, находящимся в его Помещении (в том числе к стоякам системы водоснабжения, отопления и т.п.). В случае нарушения Заказчиком требований настоящего пункта, препятствующие доступу к общему имуществу конструкции могут быть демонтированы Управляющей организацией с отнесением стоимости демонтажных работ на счет Заказчика.

- г) не использовать пассажирские лифты в качестве грузоподъемных установок строительных материалов;
- д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;
- е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
- ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;
- з) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;
- и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;
- к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;
- л) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;
- м) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов спутниковых и иных антенн, кондиционеров, сплит систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.

4.1.4. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае необходимости, в рамках Дополнительных услуг, Управляющая организация вправе за дополнительную плату организовать вывоз строительного мусора с территории Многоквартирного. Стоимость данных работ (услуг) отражается в отдельном платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Заказчику.

4.1.5. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

4.1.6. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

4.1.7. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 10 (десяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;
- б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника либо копии договора);
- в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;
- г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;
- д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Заказчиком.

4.1.8. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Заказчика, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

4.1.9. В срок до **25 числа** каждого месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.

4.1.10. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Заказчика немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

4.1.11. При отъезде из Помещения на срок более пяти суток уведомлять Управляющую организацию о контактах лиц, которые при возникновении аварийной ситуации в Помещении собственника имеют право доступа в Помещение, а также оставлять свои контактные данные (номер мобильного телефона, электронной почты).

4.2. Заказчик имеет право:

4.2.1. В порядке, установленном действующим законодательством, осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

4.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

4.2.4. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Заказчику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

4.2.5. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

4.2.6. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.7. Заказчик имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом. Ежегодный отчет об исполнении Договора считается надлежащим образом полученным Заказчиком при условии размещения отчета Управляющей организацией на информационных стендах Многоквартирного дома и/или на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

5 Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения. Порядок внесения платы по договору.

5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 5.2. настоящего Договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 5.3. настоящего Договора (далее – Плата за услуги).

5.2. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения (Приложение № 1) и действует до окончания действия настоящего договора, либо до момента изменения стоимости в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором.

5.3. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объёма (количества) фактически предоставленных в расчётном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчётов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы) и перерасчётов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном нормами действующего законодательства.

5.4. Управляющая организация оказывает Заказчику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору, а также Постановлением правительства РФ №290 от 03.04.2013 г. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, устанавливается одним из следующих способов:

- по решению общего собрания собственников устанавливается на основании предложений Управляющей организации;

- по решению управляющей организации принимается равной размеру платы за предыдущий год;

- при отсутствии кворума (непринятии решения) на общем собрании собственников по вопросу установления размера платы на следующий год на основе предложений Управляющей организации - устанавливается методом индексирования цены (тарифа), установленного решением предыдущего собрания собственников помещений цен (тарифов) на работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В этом случае индексация цен (тарифов) на работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется ежегодно с применением индекса, указанного в настоящем пункте, к уровню цены (тарифа) за каждый истекший год. При этом ежегодное оформление решениями общих собраний собственниками изменений данных цен (тарифов) не осуществляется, дополнительные соглашения к настоящему договору не подписываются. Управляющая организация не позднее чем за месяц до предстоящей индексации размера платы за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме направляет собственникам помещений уведомление о новом размере платы за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с учетом его индексации. Уведомление может быть размещено на платежном документе, а также уведомление должно быть размещено в указанный выше срок на информационных стендах в холлах первых этажей многоквартирного дома. Индексация подразумевает увеличение платы (расценки, тарифа) за каждую (каждый вид) работу и услугу по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме не более, чем на четыре процента. Индексация платы применяется в расчетном периоде, следующем за периодом, в котором Управляющая организация уведомила собственников помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы указанными выше способами.

5.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы в расчете на 1 кв.м. площади Помещения и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

5.6. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

5.7. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Заказчиком (собственником) ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией.

5.8. В случае, если Заказчик не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Заказчик обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

5.9. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов.

5.10. Плата за Услуги вносится Заказчиком ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Заказчик за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

5.11. Стороны договорились о том, что если Заказчик за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг указанных в платежном документе, а Заказчик считается нарушившим условия оплаты.

5.12. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения Заказчиком суммы недоплаты начинает исчисляться период просрочки оплаты (далее «Период просрочки оплаты»).

5.13. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Заказчика перед Управляющей организацией в наиболее ранние непоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Заказчиком в платежных документах.

5.14. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на плательщика.

6 Предоставление доступа в Помещение

6.1. Заказчик обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Заказчику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;
- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Заказчика;
- не реже 1 раза в 6 (Шесть) месяцев в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг;
- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Заказчику.

6.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Заказчику.

6.3. В случае, если Заказчик не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления. Сообщение должно содержать предложение по дате допуска в Помещение.

6.4. Дата, указанная в сообщении Заказчика, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

6.5. В случае отсутствия доступа в Помещение Заказчика у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении (п. 6.2 Договора) сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя собственниками других Помещений Многоквартирного дома или двумя незаинтересованными лицами.

6.6. С момента составления акта недопуска в Помещение Заказчик несет ответственность за ущерб имуществу Заказчика (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Заказчику.

7. Обработка персональных данных

7.1. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Собственника и является оператором персональных данных.

7.2. Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой, печатью и доставкой Собственникам платежных документов;
- приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с потребителей;
- иные цели, связанные с исполнением Договора.

7.3. В состав персональных данных собственника, подлежащих обработке включаются:

- анкетные данные (фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения и др.);
- паспортные данные;
- адрес регистрации;
- адрес места жительства;
- семейное положение;
- статус члена семьи;

- наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги;
- сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих;
- размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (в т.ч. и размер задолженности);
- иные персональные данные необходимые для исполнения договоров.

7.4. Заказчик дает Управляющей организации право на сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), распространение (в том числе передачу) и уничтожение своих персональных данных.

7.5. При обработке персональных данных собственников в целях исполнения настоящего Договора Управляющая организация обязуется соблюдать конфиденциальность и обеспечивать безопасность персональных данных Заказчика.

7.6. Хранение персональных данных Заказчика осуществляется в течение срока действия Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

8. Ответственность Сторон Договора

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

8.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

8.2.1. Все последствия возникших по вине Заказчика аварийных и иных ситуаций в Помещении Заказчика.

8.2.2. Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

8.2.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

8.2.4. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Заказчика возлагается в полном объеме на Заказчика.

8.3. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства и настоящим Договором, Заказчик вправе потребовать от Управляющей организации выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством и Договором.

8.4. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Заказчика, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

8.5. Управляющая организация не несет ответственности перед Заказчиком за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Заказчика.

8.6. С момента начала Периода просрочки оплаты Заказчику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Заказчику.

8.7. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Заказчиком Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Заказчику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

8.8. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Заказчика к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Заказчиком без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Заказчик обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ.

9. Порядок уведомления Управляющей организацией Заказчика (Собственника)

9.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления Собственнику (ам) Помещений заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;
- б) путем направления Собственнику (ам) Помещений сообщения в системе ГИС ЖКХ;
- в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;
- г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;
- д) путем размещения сообщения на информационных досках (стендах) в холле подъезда Многоквартирного дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем двумя собственниками помещений в данном Многоквартирном доме;
- е) путем направления собственнику SMS-сообщения, либо направления сообщения на электронную почту Собственника;
- ж) путем доставки сообщения в мобильное приложение.

9.2. Дата, с которой Заказчик (собственник(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

9.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

9.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

10. Порядок изменения и расторжения Договора

10.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

10.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством.

10.4. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 9.1 настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения Договора в следующих случаях:

- 1) когда неполное внесение собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным

внесением собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за **3 (три)** месяца.

2) когда общим собранием собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение.

В течение 30 дней собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора управления.

В случае, если большинством собственников Помещений от общего числа собственников в многоквартирном доме возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению сторон.

Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направлением Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

10.5. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

11. Обстоятельства непреодолимой силы

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

11.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

12. Срок действия Договора

12.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с даты его подписания и действует в течение 5 лет, либо до момента избрания собственниками помещений Многоквартирного дома иной управляющей организации или изменения способа управления. В случае отсутствия на момент окончания срока действия Договора решения общего собрания собственников об изменении способа управления или выборе иной управляющей организации, настоящий Договор считается продленным на последующие 5 (пять) лет на тех же условиях.

13. Заключительные положения

13.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.

13.2. Местом исполнения договора (территориальной подсудностью) является город Санкт-Петербург, улица Тележная, д. 32, стр. 1.

13.3. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

13.4. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных в соответствии с п. 7.3. настоящего Договора. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

13.5. Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.

13.6. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

13.7. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Заказчика, второй – для Управляющей организации.

13.8. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 – Размер платы за работы и услуги управляющей компании по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №2 – Состав, перечень и периодичность выполняемых работ (услуг) по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества.

Приложение №3 – Зоны эксплуатационной ответственности собственника и управляющей организации.

Приложение №4 - Описание Общего имущества Многоквартирного дома.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:

ООО «Стар Сервис»

ИНН 7802881243 КПП 780201001

ОГРН 1207800096734

Юридический адрес: 194021, Санкт-Петербург,

ул. Политехническая, д. 6, стр. 1, пом. Н-44

р/с 40702810955000029646

в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк

к/с 30101810500000000653

БИК 044030653

Генеральный директор

_____/ В.Г. Липартия /

Заказчик:

ФИО:

Документ, удостоверяющий личность:

Адрес регистрации:

Тел.: _____

E-mail: _____

_____/_____/_____

**Размер платы за работы и услуги управляющей компании по управлению и содержанию
общего имущества многоквартирного дома**

Сведения о помещениях многоквартирного дома:

Площадь квартир: 10 940 м2	Количество квартир: 120
Площадь нежилых помещений: 1 490,20 м2	Количество нежилых помещений: 9
Площадь паркинга: 3 100,40 м2	Количество машино-мест (проектное): 89

**Виды и стоимость работ и услуг по управлению МКД и содержанию общего имущества из
расчета на 1 м2 площади помещения:**

	Наименование услуг (работ)	Стоимость на 1 м2 площади КАРТИР (руб.)	Стоимость на 1 м2 площади НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (руб.)	Стоимость на 1 м2 площади помещений ПАРКИНГА (руб.)
1	Управление многоквартирным домом	15,55	15,55	15,55
2	Содержание общего имущества	21,18	21,18	21,18
3	Текущий ремонт	9,28	9,28	9,28
4	Уборка и санитарная очистка земельного участка	7,49	7,49	7,49
5	Содержание и ремонт запирающих устройств (ПЗУ, ворота, калитки)	2,45	2,45	2,45
6	Техническое обслуживание системы автоматической противопожарной защиты (АППЗ)	0,75	0,75	0,75
7	Эксплуатация общедомовых приборов учета энергоресурсов	1,17	1,17	1,17
8	Содержание и ремонт системы оповещения ГО и ЧС	0,07	0,07	0,07
9	Содержание и текущий ремонт лифтового оборудования	3,34		3,34
10	Охранно-диспетчерское обслуживание	19,47	19,47	19,47
11	Уборка паркинга			6,64
12	Аренда сменных ковров	2,45		
13	Обслуживание системы контроля загазованности паркинга			0,96
14	Обслуживание ворот паркинга			2,39
15	Обслуживание системы автоматического пожаротушения паркинга (АУПТ)			4,45
16	Вывоз и утилизация снега*	В размере фактических расходов		
18	Очистка от наледи способом промышленного альпинизма**	В размере фактических расходов		
19	Обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО и КГО)	по тарифам регионального оператора, установленным компетентным органом государственной власти		
20	Коммунальные ресурсы (электроэнергия, водоснабжение, водоотведение, тепловая энергия)	по тарифам ресурсоснабжающей организации, установленным компетентным органом государственной власти		
21	Вывоз и утилизация строительного мусора (начисляется до декабря 2022 г. включительно)	7,87	7,87	

*При необходимости, в зимний период обильных снегопадов и при отсутствии возможности складирования на территории общедомового земельного участка, оплата стоимости вывезенного снега осуществляется

собственниками помещений в размере фактически произведенных расходов управляющей компании, пропорционально площади принадлежащих собственникам помещений. Плата за вывоз и утилизацию снега включается в квитанцию на оплату отдельной строкой.

**При необходимости, в зимний период в целях обеспечения безопасности и сохранения общего имущества, оплата стоимости работ по очистке кровли, козырьков, парапетов и иных выступающих элементов здания способом промышленного альпинизма осуществляется собственниками помещений в размере фактически произведенных расходов управляющей компании, пропорционально площади принадлежащих собственникам помещений. Плата за очистку от наледи включается в квитанцию на оплату отдельной строкой.

**Состав, перечень и периодичность выполняемых работ (услуг)
по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества**

1. Услуги по управлению многоквартирным домом

1.1. Организация предоставления и оплаты услуг и работ по содержанию общего имущества и коммунальных услуг:

- заключение договоров с поставщиками эксплуатационных и коммунальных услуг;
- организация технического контроля качества предоставляемых услуг поставщиками;
- ведение претензионной работы с поставщиками;
- расчёт суммы оплаты, которую необходимо произвести Заказчику за эксплуатационные и коммунальные услуги, аккумулирование денежных средств для перечисления организациям – поставщикам.

1.2. Организация содержания в надлежащем состоянии общего имущества дома и придомовой территории:

- организация содержания и сохранения общего имущества;
- проведение выбора подрядных организаций (в т.ч. специализированных) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключение с ними договоров;
- осуществление контроля над эксплуатацией и бесперебойным функционированием систем обеспечения надлежащего содержания общего имущества;
- ведение претензионной работы с подрядными организациями и прочими дебиторами.

1.3. Взаимодействие по вопросам обслуживания и управления домом с государственными учреждениями и иными организациями в соответствии с условиями договоров и действующим законодательством.

1.4. Организация и ведение бухгалтерского учета и финансовых расчетов:

- ведение финансовых расчетов с контрагентами,
- расчет суммы оплаты, которую необходимо произвести владельцам помещений за содержание общего имущества и коммунальные услуги, изготовление квитанций, доставка квитанций,
- учет поступивших платежей,
- оптимизация и финансовое планирование работ и услуг по содержанию общего имущества дома.

1.5. Иное бухгалтерское и юридическое сопровождение, необходимое для исполнения обязательств по управлению домом и содержанию общего имущества, в том числе:

- заключение иных договоров, соглашений, ведение переписки в целях исполнения условий договора управления и действующего законодательства.

2. Содержание общего имущества многоквартирного дома

2.1. Осмотр конструктивных элементов жилого дома (кровли, фундамента, фасада), технических помещений, помещений общего пользования, состояния благоустройства (2 раза в год) с оформлением актов сезонных осмотров с рекомендациями по содержанию и ремонту.

2.2. Осмотр, планово-профилактическая ревизия (2 раза в год) и текущий ремонт штатного сантехнического оборудования, относящегося к общему имуществу:

- системы холодного водоснабжения и канализации;
- системы отопления и горячего водоснабжения (ГВС);

2.3. Работы по подготовке системы отопления и ГВС к осенне-зимнему сезону, в том числе:

- гидравлическая или гидропневматическая (по требованию теплоснабжающей организации) промывка системы отопления и ГВС;
- очистка и сдача на чистку сеток сетевых фильтров;
- восстановление лакокрасочного покрытия запорной арматуры и труб в тепловых пунктах;
- демонтаж (монтаж) и сдача манометров в поверку;

- проведение и сдача результатов гидравлических испытаний системы отопления и ГВС;
- регулировка и предъявление срабатывания предохранительного сетевого клапана;
- предъявление теплосистем инспектору теплоснабжающей организации, с подготовкой паспорта готовности дома к отопительному сезону.

2.3. Осмотр и профилактическая ревизия (ежеквартально) электрического оборудования, относящегося к общему имуществу, установленного:

- в главных распределительных щитах (ГРЩ);
- в местах общего пользования, на чердаках, в подвалах, на фасаде здания (осветительные приборы, установленные на высоты не более 4-х метров).

2.4. Работы, выполняемые в рамках технических осмотров:

- устранение незначительных неисправностей в системах водопроводов, канализации и центрального отопления (уплотнение сгонов, устранение засоров и течей, подтяжка креплений трубопроводов, лотков, восстановление маркировки стояков и запорной арматуры, замена запорной и регулирующей арматуры, удаление ржавчины и коррозии на трубах и соединениях, мелкий ремонт теплоизоляции, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборных кранов и автоматических воздухоотводчиков),
- устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп в помещениях общего пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки в местах общего пользования, протяжка контактов и сборок в силовых щитах, этажных щитах и ГРЩ, замена коммутационной аппаратуры на сетях общего пользования),

2.5. Аварийное обслуживание:

2.5.1. Санитарно-технического оборудования, относящегося к общему имуществу дома, в том числе устранение течей в системах водоснабжения, канализации, отопления, приводящих к затоплению или повреждению помещений, а также к нарушению функционирования инженерных систем дома в целом следующими методами:

- установка хомутов на аварийном участке трубопровода (длина участка не превышает диаметра проходного сечения трубопровода);
- замена на аварийном участке съемных резьбовых элементов (сгонов, бочонков, муфт, контргаяк);
- замена уплотнений в разъемных соединениях;
- отключение аварийного участка и слив воды из него для локализации аварии или для проведения последующих ремонтных работ;
- отключение неисправных внутриквартирных сантехнических приборов;
- устранение засоров внутридомовой системы канализации через ревизии и прочистки вручную с помощью троса в местах общего пользования (кроме случая, когда для ликвидации засора необходимо применение специальной техники);
- включение системы холодного водоснабжения (по временной или постоянной схеме) после проведения ремонта и проверки ее работоспособности;
- включение системы отопления и выпуск воздуха из нее после проведения аварийно-ремонтных работ, запуск системы в эксплуатацию по временной или постоянной схеме и проверка циркуляции теплоносителя.

2.5.1. Электрооборудования, относящегося к общему имуществу:

- смена плавкой вставки;
- включение рубильников и автоматов;
- зачистка контактов и присоединение проводов;
- устройство временного освещения;
- устройство временных обводных воздушных линий для подключения обесточенных потребителей (в случае, если это не противоречит «Правилам устройств электроустановок» и «Правилам эксплуатации электроустановок потребителей»);
- устранение короткого замыкания.

2.6. Техническое обслуживание и планово-предупредительная ревизия системы диспетчеризации дома.

2.7. Техническое обслуживание и планово-предупредительная ревизия системы видеонаблюдения дома.

2.8. Техническое обслуживание и планово-предупредительная ревизия системы вентиляции дома.

2.9. Техническое обслуживание, настройка, отладка и планово-предупредительная ревизия индивидуальных тепловых пунктов (ИТП), путем проведения таких работ как:

- настройка и корректировка режимов системы автоматического регулирования, (электронного контроллера, щита электроуправления регулирующими клапанами, датчиков температуры и давления, а также регуляторов прямого действия), теплотехнического и насосного оборудования, с целью оптимизации режимов теплоснабжения здания, в зависимости от температуры наружного воздуха.

- подготовка к отопительному периоду оборудования ИТП и предъявление ИТП энергоснабжающей организации для приема на новый отопительный период. Осуществление технических консультаций по вопросам получения актов готовности к отопительному периоду.

- подготовка к сдаче и сдача УУТЭ в коммерческую эксплуатацию энергоснабжающей организации, перед началом отопительного и межотопительного периода.

- подготовка к сдаче и сдача УУТЭ в коммерческую эксплуатацию энергоснабжающей организации после ремонта и метрологической поверки приборов УУТЭ.

- проведение гидравлических испытаний, запорной арматуры узлов ввода тепловой сети, а также подающего и обратного коллекторов системы отопления и ГВС. Проверка и настройка предохранительного клапана, на требуемое значение по давлению срабатывания.

- демонтаж приборов КИП, для проведения очередной метрологической поверки с последующим монтажом на место установки.

- проведение профилактических мероприятий, по подготовке к работе комплекта приборов УУТЭ в межотопительный период в соответствии с инструкциями по эксплуатации.

- контроль сроков действия межповерочного интервала комплекта приборов УУТЭ.

- демонтаж приборов УУТЭ для проведения очередной метрологической поверки, с последующим монтажом по месту установки и пусконаладочными работами.

- при обнаружении неисправности или отказа оборудования ИТП, УУТЭ, осуществление всех необходимых мер для восстановления их работоспособности на месте, либо демонтаж их для ремонта на заводе изготовителе или в организации имеющей право и лицензию на проведение ремонта данного типа оборудования.

- сопровождение в период ремонта, производство монтажа на место установки и электромонтажа, с запуском в работу.

- ревизия, ремонт запорно-регулирующей арматуры.

- промывка гидropневматическим способом первичного и вторичного контуров пластинчатых теплообменников, в соответствии с регламентом работ и инструкциями по эксплуатации.

- считывание регистрируемых параметров с тепловычислителей, формирование отчетов о теплоснабжении, по установленной форме, предоставление их в теплоснабжающую организацию, а также предоставление принятых теплоснабжающей организацией отчетов.

- производство корректировок отчетных форм, Базы данных УУТЭ и модернизацию алгоритмов вычислений в соответствии с новыми нормативными документами.

- внешний осмотр составных частей системы автоматического регулирования: электрической части щита управления исполнительных устройств, насосов, приемно-контрольных приборов, на отсутствие повреждений, коррозии, грязи. Осмотр прочности креплений, наличия пломб на приборах.

- контроль давления в системах отопления и горячего водоснабжения, расхода теплоносителя на подпитку системы отопления, рабочего положения запорной арматуры и исполнительных механизмов.

- контроль рабочего положения выключателей и переключателей, световой индикации электрооборудования.

- контроль основного и резервного источников питания и автоматического переключения питания с рабочего ввода, на резервный и обратно.

- проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом

режимах регулирования теплотребления.

- проведение анализа работоспособности оборудования, входящего в состав ИТП, УУТЭ, а при необходимости выдача рекомендаций по оптимизации режимов теплотребления.

- корректировка режимов работы системы автоматического регулирования на основе принятого решения с целью оптимизации режимов теплотребления здания, в зависимости от температуры наружного воздуха.

- ведение журнала производства работ по техническому обслуживанию ИТП, УУТЭ.

2.10. Техническое обслуживание и планово-предупредительная ревизия дренажных и канализационных систем.

2.11. Организация уборки мест общего пользования дома (лестничных клеток, лифтовых и этажных холлов, лифтов, иных мест общего пользования) до 5 раз в неделю с понедельника по субботу в соответствии со следующим графиком:

Виды работ	Периодичность
Мытье входных групп (нижних этажей)	5 раз в неделю
Мытье пола кабины лифтов	5 раз в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей, лифтовых и этажных холлов (выше 1 этажа)	не менее 1 раза в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов кабины лифта	не менее 1 раза в неделю
Мытье входных и межэтажных дверей	не реже 1 раза в квартал
Влажная протирка плафонов, перил, решеток, шкафов для электрощитов и слаботочных устройств, почтовых ящиков, отопительных приборов	не реже 1 раза в квартал
Обметание пыли со стен	не реже 2 раз в год
Мытье окон МОП	не реже 1 раза в год
Уборка ГРЩ, ИТП, ВУ, подвала, иных технических помещений	1 раз в квартал

Приведенные виды и периодичность работ не являются исчерпывающими. Иные виды работ и мероприятий выполняются вне графика по мере необходимости.

3. Текущий ремонт мест общего пользования дома.

Выполнение ремонтно-восстановительных работ в отношении общедомового имущества, модернизация и доукомплектование общедомовых систем и имущества в целях обеспечения комфортного и безопасного использования общего имущества в пределах средств, уплаченных пользователями и собственниками дома.

4. Уборка и санитарная очистка земельного участка, относящегося к общему имуществу дома.

Вид уборочных работ	Периодичность
Холодный период	
Ручное подметание/сдвигание свежеснегосвалившегося снега с тротуара и пешеходных дорожек	в дни снегопада
Ручное подметание/сдвигание свежеснегосвалившегося снега с проездов, подходов к калиткам, въезда на территорию дома (10% от общей площади асфальтового покрытия)	в дни снегопада
Посыпка территории песком или антигололедными материалами тротуаров и пешеходных дорожек	во время гололеда
Уборка мусора с территории земельного участка в дни без снегопада	5 раз в неделю
Уборка контейнерных площадок, уборка крылец и площадок перед входами в подъезды	5 раз в неделю
Очистка территорий тротуара и пешеходных дорожек от наледи	во время гололеда
Очистка урн	5 раз в неделю
Протирка указателей улиц и номеров	2 раза в сезон

Теплый период	
Подметание территории, уборка крылец и площадок перед входами в подъезды, очистка металлической решетки и приемка	5 раз в неделю
Поливка территории (тротуаров)	по мере необходимости
Уборка земельного участка от мусора, очистка урн	5 раз в неделю
Протирка указателей улиц и номеров	2 раза в сезон
Помывка урн в теплый сезон	4 раза в сезон

4.1. Восстановление (мелкий ремонт), замена малых архитектурных форм (МАФ), расположенных на общедомовом земельном участке, восстановление газонов и иных зеленых насаждений, установка дополнительного оборудования (при необходимости).

4.2. Обработка помещений подвалов, земельного участка дератизационными средствами.

5. Организация сбора, вывоза и утилизации твердых коммунальных отходов (ТКО) в соответствии с установленными нормативными требованиями.

6. Техническое обслуживание, настройка, отладка и планово-предупредительная ревизия системы контроля и управления доступом (домофоны, ворота, калитки).

7. Техническое обслуживание и планово-предупредительная ревизия системы автоматической противопожарной защиты (АППЗ).

8. Эксплуатация общедомовых (коллективных) приборов учета потребленных энергоресурсов (вода, тепловая энергия, электроэнергия). Организация и проведение поверки приборов учета, контроль за правильностью их работы, снятие показаний.

9. Техническое обслуживание и ремонт системы экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или о возникновении чрезвычайных ситуаций. Проверка целостности кабельных трасс, громкоговорителей, восстановление их работы в случае необходимости.

10. Техническое обслуживание, настройка, отладка, планово-предупредительный ремонт лифтового оборудования, подъемных платформ для маломобильных групп населения. Периодическое освидетельствование оборудования в соответствии с установленными требованиями, страхование оборудования.

11. Круглосуточное охранно-диспетчерское обслуживание в составе 2 (Двух) постов охранника, действующего в соответствии с должностной инструкцией, а также круглосуточная диспетчерская служба (колл-центр), выполняющие первичный контроль технического состояния объекта при поступлении аварийной заявки, координацию работы аварийных бригад.

12. Уборка (обеспыливание) помещений паркинга. Выполняется по мере загрязнения, но не менее 2 раз в месяц.

13. Организация сервиса сменных ковров во входных группах подъездов.

14. Техническое обслуживание и планово-предупредительная ревизия системы контроля загазованности помещений паркинга, ежегодная поверка датчиков.

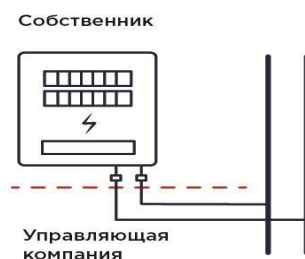
15. Техническое обслуживание и планово-предупредительная ревизия подъемно-секционных ворот паркинга. Без учета стоимости вышедших из строя и подлежащих замене элементов.

16. Техническое обслуживание и планово-предупредительная ревизия установки автоматического пожаротушения паркинга.

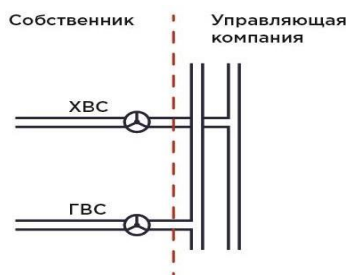
Зоны эксплуатационной ответственности Собственника помещения и Управляющей организации

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности владельца помещения является точка отвода инженерных сетей к помещению от общих домовых систем. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

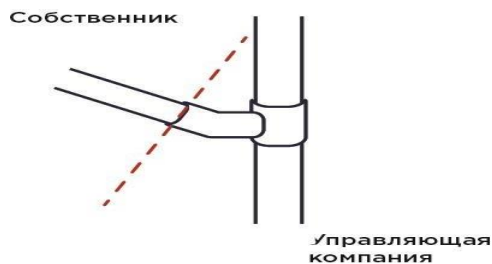
- 1. По строительным конструкциям** - внутренняя поверхность стен помещения. Оконные заполнения и входная дверь в помещение обслуживаются Владельцем помещения и являются его собственностью.
- 2. По системе электроснабжения** – точки крепления в этажном электрощите подводящих фазового, нулевого рабочего и нулевого защитного проводов, проложенных от стояковых кабелей до прибора учета, обслуживающего помещение Владельца. Стояковые кабели, подводящие провода до точек их крепления к прибору учета и автоматическому выключателю обслуживает эксплуатирующая организация. Точки крепления подводящих проводов, прибор учета и внутреннюю электроустановку внутри помещения, с подключенными к ней электроприборами, обслуживает Владелец помещения.



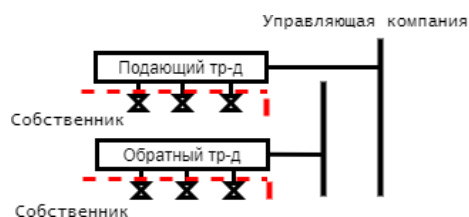
- 3. По системе холодного и горячего водоснабжения** – первое резьбовое соединение на ответвлении от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк и ответвление от него до первого запорно-регулирующего крана обслуживает эксплуатирующая организация (до первого витка резьбы по направлению от стояка). Первую запорную арматуру на ответвлении от транзитного стояка и внутреннюю водопроводную сеть, с установленными на ней санитарно-техническими приборами, включая прибор учета обслуживает Владелец помещения.



- 4. По системе водоотведения** – точка присоединения внутренней системы водоотведения помещения к тройнику транзитного канализационного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает эксплуатирующая организация. Внутреннюю систему водоотведения помещения, с установленными на ней санитарно-техническими приборами обслуживает Владелец помещения.



5. По системе теплоснабжения – первое резьбовое соединение на отводящих и подводящих трубах к внутренней системе теплоснабжения помещения Владельца. Транзитные стояки, этажные коллекторы и отходящие от них трубки до первого резьбового соединения (до первого витка резьбы по направлению от коллектора) установленные в помещении этажного коллектора, обслуживает эксплуатирующая организация. Внутреннюю систему теплоснабжения помещения: запорную арматуру, прибор учета, трубопроводы системы отопления с установленными приборами отопления и запорной-регулирующей арматурой обслуживает Владелец помещения.



6. По системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ) – точка присоединения подводящего кабеля помещения к общедомовому кабелю. Магистральный (общедомовой) кабель по зданию обслуживает эксплуатирующая организация, кабель от точки присоединения к магистральному и все последующее оборудование обслуживает Владелец помещения.



7. По системе противопожарной защиты (АППЗ) – точка присоединения слаботочного кабеля к индивидуальным дымовым извещателям в помещении. Общедомовую систему (приточные и вытяжные вентиляторы, клапаны дымоудаления и подпора воздуха, автоматику, оповещение), подводку до первого дымового извещателя, расположенного внутри помещения, обслуживает эксплуатирующая организация. Дымовые извещатели, кабельную линию внутри помещения обслуживает Владелец помещения.



8. Интернет/радио – точка присоединения подводящего кабеля от помещения к общедомовому кабелю в этажном щите. Магистральный (общедомовой) кабель по зданию обслуживает эксплуатирующая организация, кабель от точки присоединения к магистральному стояку (включая точку присоединения) и все последующее оборудование, обслуживает Владелец помещения.

9. Терраса 7 этажа – обогрев пола террасы, содержание в чистоте, своевременную очистку от снега, наледи и загрязнений, очистку водоприемного лотка выполняет Владелец помещения.

Содержание и обслуживание водосточной трубы с 7 до 1 этажа по фасаду здания, систему обогрева водосточной трубы обслуживает эксплуатирующая организация.

Состав общего имущества многоквартирного дома

Год постройки: 2021 год

Серия дома: индивидуальный проект

Фундамент (тип и материал): железобетон, плитно-свайный

Материалы стен: монолитный железобетон

Перекрытия (материал): железобетон

Крыша (материал кровли, площадь): мягкая рулонная, неэксплуатируемая

Инженерное и иное оборудование: Системы холодного водоснабжения и горячего водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения; тепловой узел (ИТП), насосы, лифты, система пожаротушения.

Количество зданий: 2 шт.

Технологические помещения (в т.ч. ИТП, насосные, кабельная, венткамеры).

Лестницы, лестничные клетки, этажные холлы.

В состав общего имущества включается:

1) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

2) крыши;

3) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

4) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

5) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого помещения (квартиры);

6) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

7) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома.

*Состав помещений общего имущества многоквартирного дома по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Тележная д.32 стр.1 по техническому плану от*

<i>n/n</i>	<i>Наименование помещения</i>	<i>Номер по справке</i>	<i>Площадь, кв.м</i>
1	<i>ИТП: Жил/Встр/Пар</i>	<i>5-Н/3-Н/4-Н</i>	<i>37,5/16,4/15,2</i>
2	<i>Насосная станция водяного пожаротушения.</i>	<i>6-Н</i>	<i>22,6</i>
3	<i>Проходы, проезды, ПУИ, Кабельное помещение, ВРУ, водомерный узел, венткамера, кладовая.</i>	<i>1-Н</i>	<i>2039,5</i>
4	<i>Проходы, проезды, вспомогательное помещение, венткамера, транзит инженерных коммуникаций, помещение для хранения уборочной техники.</i>	<i>2-Н</i>	<i>1060,9</i>
5	<i>Помещение УК</i>	<i>7-Н</i>	<i>35,7</i>
6	<i>Диспетчерская</i>	<i>10-Н</i>	<i>31,8</i>
7	<i>Мусоросборная камера</i>	<i>8-Н</i>	<i>11,2</i>

8	Мусоросборная камера	9-Н	11,5
9	Колясочная	11-Н	5,3
10	ПУИ	12-Н	5,3
11	Электроцитовая	13-Н	24,7
12	Лестница 1 парадная	1ЛК	328,2
13	Лестница 2 парадная	2ЛК	313,1
14	Лестница 3 парадная	3ЛК	307,5
15	Лестница 4 парадная	4ЛК	323,9
16	Лестница 5 парадная	5ЛК	329,0
17	Лестница 6 парадная	6ЛК	1082,1

Перечень инженерных систем в составе общего имущества многоквартирного дома по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Тележная д.32 стр. 1

<i>n/n</i>	<i>Наименование системы</i>	<i>Количество</i>
1	Индивидуальный тепловой пункт, в т.ч. коммерческие узлы учета тепловой энергии	3
2	Главный распределительный щит, в т.ч. коммерческие узлы учета электроэнергии	2
3	Лифты	7
4	Насосная станция пожаротушения	1
5	Автоматическая пожарная сигнализация	1
6	Система оповещения и управления эвакуацией	1
7	Насосная станция холодного водоснабжения	1
8	Водомерный узел холодного водоснабжения	1
9	Система контроля и управления доступом, в т.ч. распашные ворота и калитки	1
10	Домофония	1
11	Региональная автоматизированная система централизованного оповещения населения	1
13	Система дымоудаления и подпора воздуха	1
14	Система холодного водоснабжения, в т.ч. разводящие трубопроводы, запорная арматура.	1
15	Система горячего водоснабжения, в т.ч. разводящие подающие и обратные трубопроводы, запорная арматура.	1
16	Система хозяйственно бытовой и ливневой канализации, в т.ч. водосточные трубы	1

17	Система антиобледенения и подогрева пандуса и водосточных труб	1
18	Система электроснабжения, в т.ч. этажные распределительные щиты, разводящая сеть	1
19	Система внутреннего и наружного(фасадного) освещения МОП и придомой территории	1
20	Система вентиляции, в т.ч. технических помещений	1
21	Система теплоснабжения, в т.ч. разводящие трубопроводы, коллектора, запорная арматура	1

Прочие элементы и оборудование в составе общего имущества многоквартирного дома по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Тележная 32 стр. 1.

<i>n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Количество</i>
1	Детская площадка	1 компл.
2	Велопарковка	3 шт.
3	Урны	12 шт.
4	Скамья	6 шт.
5	Металлическое ограждение территории	1 компл.
6	Кашино	4 шт.
	Деревья	33 шт.
	Покрытия:	
7	Газоны	1 компл
	Брусчатка	1 компл
	Асфальтовое	1 компл