

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № ____

г. Санкт-Петербург

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕСТА» (ИНН 7802538251, КПП 780201002, ОГРН 115784729704, место нахождения: 194044, Санкт-Петербург, ул. Выборгская, д.5, лит. А, пом.25-Н), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице генерального директора Жукова Вадима Николаевича, действующего на основании Устава и лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами №78-000367, выданной Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга 25.11.2015 г., с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «Заказчик», являющийся собственником жилого (нежилого) помещения №_____, площадью _____ (далее по тексту - Помещение) заключили настоящий Договор управления (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация по заданию Заказчика в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги по управлению Многоквартирным жилым домом с подземной автостоянкой, расположенным по адресу: индекс 194214, г. Санкт-Петербург, **ул. Киевская, д. 5, корпус 7, строение 1** (далее по тексту – Дом), оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в нем, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Заказчик, со своей стороны, обязуется оплатить оказанные услуги в порядке и размере, предусмотренном настоящим Договором.

1.2. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме.

1.3. Общие сведения о Доме, состав и сведения о состоянии общего имущества Дома, в отношении которого осуществляется управление, установлены в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.4. Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме установлен Приложением № 3 к Договору. Указанный перечень может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещений в Доме, а также в случае изменения состава общего имущества Дома, изменения действующего законодательства, наступления обстоятельств стихийно-аварийного характера.

1.5. Границы эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности в Помещении Заказчика устанавливаются в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.6. Капитальный ремонт Дома производится за счет целевых взносов собственников помещений, расположенных в Доме, улачиваемых в размере, порядке и сроки, установленные действующим законодательством.

2. Права и обязанности Сторон:

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Организовать управление Домом, в том числе: вести отдельный учет платежей, внесенных Заказчиком, осуществлять контроль за полнотой и своевременностью исполнения Заказчиком обязанности по внесению платежей в счет оплаты услуг, предусмотренных настоящим Договором; при необходимости заключать договоры с подрядными организациями на оказание услуг по настоящему Договору, организовывать и содержать за счет средств Заказчика,

уплачиваемых по настоящему Договору, аварийно-диспетчерскую службу, осуществлять контроль состояния общего имущества Дома, при необходимости вести претензионно-исковую работу с подрядными организациями и поставщиками коммунальных услуг, взаимодействовать по вопросам обслуживания и управления Домом с государственными органами и учреждениями в соответствии с действующим законодательством.

2.1.2. Обеспечивать в соответствии с действующим законодательством содержание общего имущества в Доме (в том числе предоставление услуг по круглосуточному функционированию аварийно-диспетчерской службы, по санитарному содержанию придомовой территории, вывозу бытовых отходов и мусора, санитарной уборке мест общего пользования, техническому обслуживанию и ремонту лифтов, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем, систем инженерно-технического обеспечения), а также проведение текущего ремонта общего имущества в Доме, кроме того выполнение сопутствующих работ и услуг (в том числе организация системы контроля доступа в подъезд (домофон), переговорных и замочных устройств, видеонаблюдения, обеспечение точек подключения к сети «Интернет», обслуживание систем телевизионного вещания, автоматизированной противопожарной защиты, а также иных видов работ и услуг, определенно не упомянутых в настоящем Договоре, но необходимых для надлежащего обслуживания и управления Домом).

2.1.3. Обеспечивать посредством заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями предоставление в занимаемое Заказчиком Помещение следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроэнергия..

2.1.4. Обеспечить заключение иных договоров (в том числе по содержанию и ремонту кодового замка, ПЗУ и АППЗ, кабельного телевидения и т.п.), направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в нем.

2.1.5. Оказывать содействие Заказчику при возникновении гарантийных случаев на Помещение и оборудование, являющееся общим имуществом, а именно: производить осмотр Помещения в случае возникновения аварийных ситуаций, по результатам которого составляется акт, направление указанного акта застройщику, в случае, если одной из вероятных причин аварийной ситуации является, по мнению Управляющей организации, строительный дефект.

2.1.6. Организовать, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Дома.

2.1.7. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором.

2.1.8. Информировать Заказчика о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования, и (или) предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, с заблаговременным уведомлением о сроках начала плановых работ. В случае выполнения работ аварийного характера указанная информация доводится до сведения Заказчика незамедлительно путем оповещения на информационных стойках (стендах), расположенных в подъездах Дома.

2.1.9. Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную законодательством РФ.

2.1.10. Вести и хранить соответствующую техническую и иную документацию, связанную с исполнением настоящего Договора.

2.1.11. Рассматривать обращения Заказчика по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

Предоставление информации по письменному запросу Заказчика осуществляется Управляющей организацией в течение 10 рабочих дней со дня его поступления запроса посредством направления почтового отправления в адрес Заказчика, указанный в настоящем Договоре, либо выдачи запрашиваемой информации лично Заказчику по месту нахождения Управляющей организации, а также по адресу электронной почты, в случае указания такого адреса в запросе.

2.1.12. Раскрывать информацию о деятельности по управлению Домом в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731.

Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставляет возможность собственникам помещений в Доме ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего Договора.

2.1.13. Использовать отдельные виды общего имущества в Доме, для временного размещения своих работников, постоянного размещения материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов в целях, необходимых Управляющей организации для исполнения настоящего Договора.

2.1.14. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором, а также действующим законодательством.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Требовать от Заказчика своевременного внесения платы за услуги, оказываемые по настоящему Договору.

2.2.2. При образовании задолженности Заказчика по настоящему Договору в сумме, превышающей двухмесячную сумму оплаты, указанную в п.4.1 настоящего Договора, производить ограничение в предоставлении отдельных видов услуг, предусмотренных настоящим Договором, для чего Управляющая организация письменно уведомляет Заказчика за 30-дней до предстоящего ограничения о необходимости погасить задолженность, пени и иные штрафные санкции. При не поступлении платежа в установленный указанным обращением срок, предоставление услуги может быть ограничено Управляющей организацией.

2.2.3. При наличии у Заказчика задолженности по оплате 1 (одной) коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 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, производить ограничение в предоставлении коммунальных услуг, предусмотренных настоящим Договором в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

2.2.4. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Заказчиком обязательств по платежам или из-за невыполнения им иных условий Договора.

2.2.5. Ограничивать проведение строительно-отделочных работ в помещении Заказчика при нарушении технических регламентов проведения таких работ.

2.2.6. Оказывать Заказчику иные услуги, не входящие в установленный Приложение № 3 к договору перечень, при обращении в индивидуальном порядке на основании отдельно заключаемых соглашений.

2.2.7. Требовать от Заказчика внеочередной метрологической поверки ИПУ при возникновении сомнений в достоверности измерений. При подтверждении в установленном порядке достоверности измерений, УК возмещает Заказчику оплату по поверке ИПУ.

2.2.8. Распоряжаться общедолевой собственностью в пределах, установленных законодательством и решениями общего собрания собственников в многоквартирном доме. Полученные средства направлять на техническое обслуживание, ремонт, развитие благоустройства и иные цели, связанные с управлением Дома.

2.2.9. Использовать для связи с Заказчиком электронную почту, мобильный и стационарный телефоны с целью решения текущих вопросов.

2.2.10. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2.3. Заказчик обязан:

2.3.1. Использовать принадлежащее ему Помещение по назначению и в пределах, установленных законодательством, а также поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, утв. Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25, а также Правила содержания общего имущества заказчиков помещений в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

2.3.2. Заказчик обязан:

- при возникновении неисправностей в принадлежащем ему Помещении незамедлительно принимать меры к их устранению, а также незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу о фактах аварий на внутридомовых инженерных системах;

- не допускать засорения канализации строительным и иным мусором и отходами;

- соблюдать требования пожарной безопасности в жилом помещении, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационные пути и помещения общего пользования

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей проектные технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, соблюдать нормативы энергопотребления, определенные проектной документацией дома;

- с предварительного телефонного уведомления, допускать в дневное время (с 9-00 до 20-00), а при аварийных ситуациях и в любое время суток в Помещение представителей Управляющей организации и аварийных служб для проведения осмотра и устранения неисправностей, а также для осуществления Управляющей организацией контроля проведения ремонтных работ в Помещении Заказчика;

2.3.3. Своевременно в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме; плату за коммунальные услуги; взнос за капитальный ремонт в порядке и размере, установленном действующим законодательством, а также иные платежи, предусмотренные соответствующим протоколом общего собрания владельцев/собственников помещений в многоквартирном доме».

2.3.4. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, расположенных в Помещении Заказчика, и предоставлять информацию о показаниях Управляющей организации в срок, установленный настоящим Договором.

2.3.5. В ходе контрольных мероприятий, о которых Заказчики извещаются посредством объявлений на информационных стендах, обеспечить доступ в Помещения для контрольного снятия показаний приборов учета воды с целью проверки правильности подачи данных, правильности подключения (целостности) и функционирования инженерных систем Помещения, влияющих на работу общедомовых инженерных систем, а также контроля проведения в Помещении Заказчика ремонтных работ (в т.ч. работ по демонтажу-монтажу).

2.3.6. За свой счет производить ремонт Дома, оборудования и иного общего имущества, если их повреждение произошло в результате действий Заказчика. Основанием для возмещения вреда является акт, составленный Заказчиком и представителем Управляющей организации, или акт, составленный Управляющей организацией по результатам осмотра с приложением соответствующих доказательств.

2.3.7. За собственный счет приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную плановую поверку) приборов учета коммунальных услуг (срок эксплуатации опломбированного (поверенного) прибора учета указан в техническом паспорте на него). О факте неисправности (замены) прибора учета коммунальных услуг Заказчик обязан уведомить Управляющую организацию и вызвать ее представителя для ввода прибора учета в эксплуатацию и снятия первоначальных показаний прибора учета коммунальной услуги.

В случае отсутствия уведомления Заказчика о неисправности приборов учета потребления коммунальных услуг, выявления Управляющей организацией факта нарушения опломбирования, отсутствия или неисправности указанных приборов учета в ходе проверок, проводимых

Управляющей организацией или иными контролирующими органами, Управляющая организация вправе осуществить перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством за период, прошедший с момента последней проверки (поверки прибора учета).

2.3.8. Изменение внешнего вида фасада Дома: остекление или изменение остекления балконов и лоджий, установка на фасадах систем кондиционирования, ТВ-трансляции, внешних жалюзи и других систем и приспособлений, осуществлять при соблюдении действующих правил и норм законодательства и только при наличии согласования Управляющей организации Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга. При отсутствии указанных согласований Заказчик несет ответственность за самовольное изменение внешнего вида фасада Дома в соответствии с действующим законодательством. В случае наложения на Управляющую организацию административного штрафа за нарушение правил изменения внешнего вида фасада Дома, несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и (или) устройств Заказчик обязан в полном объеме компенсировать Управляющей организации суммы, предъявленные к уплате в качестве санкций, а также затраты Управляющей организации на приведение фасада в исходное состояние.

2.3.9. Не устанавливать на фасаде Дома подъемные устройства для транспортировки строительных материалов и уборки мусора.

2.3.10. Представлять Управляющей организации информацию о гражданах, проживающих (зарегистрированных) в жилых Помещениях, в том числе имеющих право на предоставление мер социальной поддержки (льготы) по оплате жилищно-коммунальных услуг.

2.3.11. Нести ответственность за самовольное переустройство и (или) перепланировку Помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ и др. или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки.

б./м2ать Управляющей организации о фактах правомерного переустройства и (или) перепланировки Помещения с предоставлением соответствующих документов, позволяющих оперативно обновлять техническую документацию на Дом.

Не проводить без согласования с Управляющей организацией работ по ремонту, переустройству и перепланировке Помещения, затрагивающих общее имущество в Доме. При этом любые работы в Помещении производить в соответствии с Чертежом разведения инженерных сетей (Приложение № 5 к настоящему Договору). Любой ущерб, причиненный Заказчиком общему имуществу Дома, вызванный в том числе несоблюдением Заказчиком требований, изложенных в Приложении № 5 к настоящему Договору, возмещается Заказчиком в полном объеме по требованию Управляющей организации.

2.3.12. В случае прекращения права собственности Заказчика на Помещение либо приобретения в собственность другого помещения в Доме в недельный срок с момента регистрации прекращения права собственности/ приобретения права собственности представить в Управляющую организацию соответствующую информацию, содержащую надлежащим образом заверенные копии правоустанавливающих документов.

2.3.13. Для обеспечения при необходимости оперативной связи с Заказчиком в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Управляющей организации резервные контакты (ФИО, телефон) на случай длительного (свыше 3 дней) отсутствия Заказчика.

2.3.14. В случае несоблюдения пунктов 2.3.12., 2.3.13. настоящего Договора Заказчик самостоятельно несет все риски, связанные с невыполнением вышеуказанных требований.

2.3.15. **Заказчику категорически запрещается:** производить самостоятельно или с помощью третьих лиц работы, влекущие ослабление или разрушение витражных конструкций, несущих конструкций, нарушающие их конструктивные элементы, осуществлять замену, частичный или полный демонтаж несущих монолитных конструкций, витражных конструкций, выступающих конструкций, в том числе, балконных креплений, не осуществлять переустройство, демонтаж внутридомовых и внутриквартирных коммуникаций, инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, не осуществлять иные работы, нарушающие строительные и санитарные нормы. **В случае выявления таких фактов Заказчик обязан возместить причиненный им ущерб в полном объеме.**

2.4. Заказчик имеет право:

2.4.1. Своевременно получать услуги в объеме, установленном настоящим Договором и с качеством, соответствующим требованиям действующего законодательства.

2.4.2. Получать информацию о деятельности Управляющей организации, а также об организациях-поставщиках коммунальных услуг.

2.4.3. В порядке и случаях, установленных действующим законодательством обращаться с письменным заявлением в адрес Управляющей организации о временной приостановке подачи коммунальных услуг (до объемов, допускаемых законодательством) в помещение Заказчика.

2.4.4. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в Доме, предусмотренные действующим законодательством.

3. Разрешение споров

3.1. Все споры и разногласия, возникающие между сторонами, подлежат рассмотрению путем переговоров.

3.2. При не урегулировании спора в порядке, установленном настоящим Договором, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Разрешение споров, возникших в связи с исполнением сторонами настоящего Договора, осуществляется сторонами в органах суда по месту нахождения Дома, обслуживаемого Управляющей организацией.

4. Стоимость услуг и порядок расчетов

4.1. Плата за Помещение и коммунальные услуги в Доме включает в себя:

- плату за содержание Помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в Доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в Доме и водоотведение;
- взнос на капитальный ремонт (взимается по основаниям, в размере и в порядке, установленном действующим законодательством);
- плату за коммунальные услуги (горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление)

4.2. Стоимость работ и услуг по Договору определяется в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору, в котором приведены действующие на момент заключения настоящего Договора тарифы и цены на работы и услуги, оказываемые по настоящему Договору. Тарифы за коммунальные услуги устанавливаются нормативно-правовыми актами.

4.3. Размер платы Заказчика за коммунальные услуги включает плату за их потребление в Помещении Заказчика, а также на общедомовые нужды (содержание общего имущества), пропорционально доле Заказчика в общедомовом имуществе. Данные о показаниях индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг предоставляются Заказчиком Управляющей организации в срок до 25 числа текущего (расчетного) месяца. В случае отсутствия приборов учета, нарушения их целостности, работоспособности (в т.ч. отсутствия данных об их плановых поверках), а также не предоставления данных в срок, установленный настоящим пунктом, расчет платы за коммунальные услуги производится расчетным методом в установленном законодательством порядке.

Расход коммунальных ресурсов (ХВС, ГВС, водоотведение, тепловая энергия, электроэнергия), потребленных при надлежащем содержании общего имущества, в том числе тепла при циркуляции ГВС, определенных исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, в случае превышения расхода, рассчитанного исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме и расхода коммунального ресурса, превышающий норматив расхода такого ресурса на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, в случае утверждения должным образом такого норматива, распределяется в следующем расчетном периоде между всеми помещениями (жилыми и нежилыми) в полном объеме пропорционально размеру общей площади каждого помещения.

4.4. Плата за Помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим (оплачиваемым) месяцем, на основании платежных документов, предоставленных не позднее 01 числа месяца, следующего за истекшим (оплачиваемым) месяцем.

4.5. Платежные документы предоставляются Заказчику путем размещения их в указанный срок в почтовые ящики Заказчика, расположенные в Доме. Неполучение выставленных платежных документов не является основанием для отказа Заказчика от оплаты по настоящему Договору.

4.7. Платежный документ должен содержать перечень работ и услуг, оказанных Управляющей организацией в истекшем месяце, отдельной строкой сведения о штрафах (пенях), предусмотренных Договором и действующим законодательством, а также иные платежи, установленные настоящим Договором.

4.8. Услуги, оказанные Управляющей организацией по настоящему Договору, считаются принятыми Заказчиком без претензий по срокам и качеству, если в срок до 05 числа месяца, следующего за отчетным, Заказчик не представил Управляющей организации обоснованных письменных претензий по их количеству (качеству).

4.9. Размер платы за Помещение может быть уменьшен в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг заказчикам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

4.11. Работы по проведению ремонта в Помещении Заказчика, а также иные услуги, связанные с обслуживанием и ремонтом имущества Заказчика и внутренних сетей Помещения Заказчика, не относящихся к общему имуществу Дома, не входят в стоимость услуг, указанных в настоящем Договоре.

4.12. По мере возникновения расходов, непредвидимых при обычных условиях (неотложных работ и услуг текущего и капитального характера), за возникновение которых Управляющая организация не отвечает, такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в Доме. О необходимости таких расходов Заказчик уведомляется Управляющей организацией не позднее, чем за 3 дня до момента несения таких расходов Исполнителем путем размещения информации на платежных документах или на информационных стендах Дома. Расчет и начисление сумм, подлежащих компенсации, производится отдельной строкой в платежном документе.

Суммы, подлежащие компенсации Управляющей организации за проведение работ, услуг, указанных в настоящем пункте, рассчитываются от общей стоимости работ на основании акта выполненных работ пропорционально общей площади Помещения Заказчика (с учетом доли Заказчика в общем имуществе Дома). При этом, если работы проводятся поэтапно, начисление и выставление Заказчику сумм, подлежащих компенсации, производится по мере подписания акта выполненных работ за соответствующий этап их проведения.

4.13. Цены и тарифы, определенные в Приложении № 4 к Договору могут быть изменены Управляющей организацией в одностороннем порядке в случае изменения нормативных актов РФ и Санкт-Петербурга, определяющих тарифы на соответствующие услуги, а также в связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги на рынке Санкт-Петербурга (в том числе при увеличении размера платы, определенном нормативными актами Санкт-Петербурга для нанимателей и заказчиков жилых помещений в многоквартирных домах, не установивших размер платы), процессами инфляционного характера, в связи с ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ и (или) появлением нового общего имущества.

4.14. Тарифы за коммунальные услуги подлежат изменению в размере и порядке, установленными нормативно-правовыми актами. Об изменении тарифов и (или) порядка начисления стоимости коммунальных услуг Управляющая организация уведомляет Заказчика посредством размещения указанной информации на информационных стендах Дома.

4.15. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении Управляющей организации при условии, что полученная Управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению

многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. Срок действия Договора

5.1. Настоящий Договор заключен в соответствии Жилищным кодексом РФ вступает в силу с даты подписания его Сторонами и действует в течение 1 (одного) календарного года с даты его заключения.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора управления Домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором. Таким заявлением со стороны Управляющей организации является письменное уведомление Заказчика, а со стороны Заказчика – решение общего собрания собственников Дома или иное установленное законом основание.

5.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким Домом..

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством и настоящим Договором.

6.2. Заказчик несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу Дома, Управляющей организации в результате действия или бездействия Заказчика, - в размере причиненного ущерба. В случае неисполнения Заказчиком обязанности по проведению текущего и (или) капитального ремонта поврежденных помещений и (или) общего имущества Дома, в результате аварийной ситуации в Доме, Заказчик обязан возместить Управляющей организации все расходы на устранение последствий аварий.

6.3. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

Размер пени подлежит изменению в одностороннем порядке в случае изменения нормативно-правовой базы, регулирующей вопросы взыскания указанных санкций.

6.4. Управляющая организация несет ответственность за нарушение сроков и качества предоставления услуг, в результате своих действий или бездействия в размере причиненного Заказчику ущерба, за исключением убытков, вызванных задержкой платежей Заказчиком.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, возникшее в результате действия обстоятельств непреодолимой силы.

6.6. В случае принятия решений общим собранием собственников помещений Дома без учета предложений Управляющей организации и (или) когда в результате реализации решений общего собрания собственников Дома Управляющей организацией (действием или бездействием) Заказчику причинены убытки, Управляющая компания не несет ответственности за такие убытки.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

7.2. Если одно или несколько условий настоящего Договора теряют силу в результате изменения действующего законодательства, это не затрагивает действительность остальных условий настоящего Договора.

7.3. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору осуществляется путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений, с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома для принятия решений по фактам не исполнения Управляющей компанией своих обязательств, с уведомление Управляющей компании о проведении такого собрания в установленном порядке;
- обращение в административные, контрольно-надзорные, правоохранительные и иные органы в соответствии с их компетенцией;
- иными способами, в соответствии с действующим законодательством.

7.4. В рамках осуществления контроля за деятельностью Управляющей организации, проводимого в соответствии с пунктами 7.3. настоящего Договора, у Управляющей организации отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) информации о ее внутрихозяйственной деятельности, к которой относится информация о затратах Управляющей организации, в том числе: информация о видах и суммах произведенных расходов, относящихся к организации финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в т.ч. о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходах по видам затрат и т.п.).

7.5. Обращение Заказчика в Управляющую организацию по вопросам, связанным с управлением объектом недвижимости, предоставлением коммунальных услуг, подлежит рассмотрению в 10-дневный срок, если иное не установлено законодательством РФ, в сфере раскрытия информации по управлению многоквартирными домами и предоставления коммунальных услуг населению, либо иным нормативным актом.

7.6. В письменном обращении Заказчик указывает свою фамилию, имя, отчество, почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ, излагает суть предложения, заявления или жалобы, ставит личную подпись и дату.

7.7. в обращении, поступившем в форме электронного документа, Заказчик в обязательном порядке указывает свои фамилию, имя, отчество, адрес электронной почты, если ответ должен быть направлен в форме электронного документа, и почтовый адрес, если ответ должен быть направлен в письменной форме.

7.8. В случае, если для рассмотрения обращения Заказчика необходим запрос дополнительных документов и материалов, срок рассмотрения такого обращения продлевается.

7.9. Управляющая организация вправе не давать ответ на обращение Заказчика по существу, если:

- в нем не указаны фамилия, имя, отчество, и реквизиты, по которым следует отправить ответ;
- текст письменного обращения не поддается прочтению;
- в нем содержатся нецензурные либо оскорбительные выражения.

7.10. В случае, если в обращении Заказчика содержится вопрос, на который ему многократно давались письменные ответы по существу в связи с ранее направляемыми обращениями, и при этом в обращении не приводятся новые доводы или обстоятельства, Управляющая организация вправе принять решение о безосновательности очередного обращения и прекращении переписки с Заказчиком по данному вопросу. О данном решении Заказчик должен быть уведомлен.

7.11. В соответствии с ФЗ № 152-ФЗ от 27.07.2006 «О персональных данных», а также иными нормами действующего законодательства, Заказчик дает согласие Управляющей организации на обработку последним своих персональных данных для целей исполнения настоящего Договора. К числу указанных персональных данных относятся: ФИО Заказчика, его дата рождения, адрес регистрации (постоянной, временной), паспортные данные, семейное положение и состав семьи, сведения о принадлежащем ему на праве собственности Помещении, а также иные данные, необходимые для выполнения Управляющей организацией условий настоящего Договора. Управляющая организация применяет следующие способы обработки персональных данных: сбор, систематизация, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, а в случаях, установленных действующим законодательством, - их распространение и предоставление.

Приложения:

- Приложение №1 «Общие сведения о Доме, состав и сведения о состоянии общего имущества дома»
- Приложение №2 «Акт эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности инженерных сетей»
- Приложение №3 «Перечень и периодичность услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту многоквартирного жилого дома»
- Приложение №4 «Тарифы на предоставляемые работы и услуги»
- Приложение №5 «Чертеж расположения инженерных сетей (труб отопления) в Помещении»

8. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью

"ВЕСТА" (ООО "ВЕСТА")

ИНН 7802538251, КПП 780201001

ОГРН 1157847297046

Адрес: 194044, г. Санкт-Петербург,

Выборгская ул., дом № 5, литер А,

помещение 25-Н

ОКВЭД 70.32, ОКТМО 40314000

р/с 40702810355040010846

ПАО Сбербанк России

к/с 30101810500000000653

БИК 044030653

Заказчик:

ФИО

Дата рожд.: _____

паспорт серия _____ номер _____

выдан _____

_____ года

код подразделения _____

место рождения: _____

зарегистрированный (-ая) по адресу:

_____ / _____ / _____

Генеральный директор

_____ **В.Н. Жуков**

**ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ДОМЕ,
СОСТАВ И СВЕДЕНИЯ О СОСТОЯНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА**

1	Адрес многоквартирного дома	г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5 , корпус 7, строение 1
2	Год постройки	2018
3	Количество этажей (включая паркинг)	10 (9-10, в том числе тех этаж)
4	Наличие паркинга (подвала)	есть
5	Наличие цокольного этажа	Есть (технический этаж)
6	Наличие мансарды	нет
7	Количество квартир	258
8	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества (встроенные помещения)	5

**СОСТАВ
общего и имущества объекта недвижимости
(многоквартирного дома)**

Владельцам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме а именно:

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

б) крыши;

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

г) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции (в том числе витражная конструкция));

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

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

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются **внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения**, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. Полотенцесушители **не являются** общим имуществом владельцев помещений в многоквартирном доме.

В состав общего имущества включается **внутридомовая инженерная система водоотведения**, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток,

ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включается **внутридомовая система отопления**, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. В состав общего имущества включается **внутридомовая система электроснабжения**, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Состав общего имущества может быть изменен только по решению Общего собрания в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

от Управляющей организации
Генеральный директор

Заказчик

_____ В.Н. Жуков

_____ (_____)

**АКТ эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем, касающихся жилых помещений в доме, расположенном по адресу:
г. Санкт-Петербург, улица Киевская, дом 5, корпус 7, строение 1.**

Границей ответственности по электроснабжению

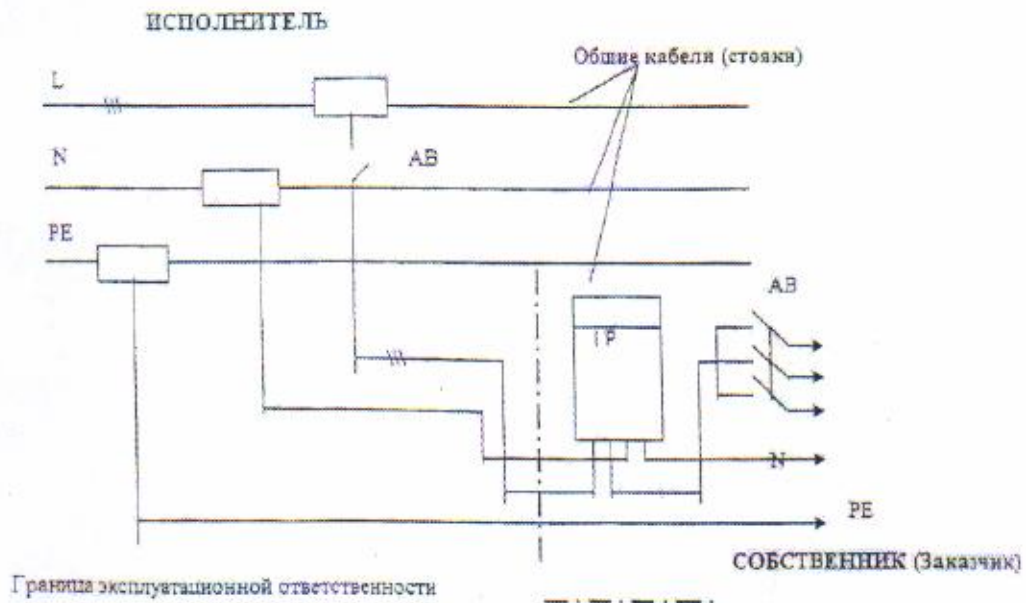
С одной стороны:

Являются точки крепления фазных (L) и нулевой (N) проводов к клеммной коробке электросчетчика и крепления заземляющего (PE) провода к клемнику заземляющих проводов в квартирном щитке.

Отходящие от точек крепления проводов электрооборудование и электрическая разводка внутри квартиры обслуживается Собственником (Заказчик)

С другой стороны:

Граница балансовой и эксплуатационной ответственности между электросетевой организацией и УК по схеме электроснабжения границ находится на наконечниках временных кабелей, присоединенных к ГРЩ дома Оборудование ГРЩ, силовых шкафов общедомового имущества, стояковую разводку, линии освещения световые приборы как внутреннего, так и наружного освещения, этажные электрощиты и кабельные линии до квартирного щитка обслуживает Исполнитель.



**По системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ)
и системе обще-эфирного телевидения:**

- точка присоединения подводящего кабеля Квартиры к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Исполнитель, остальное – Собственник (Заказчик).

Границей ответственности по теплоснабжению

С одной стороны:

Являются точки соединения запорной арматуры с подводящим и отводящим трубопроводами к помещению собственника.

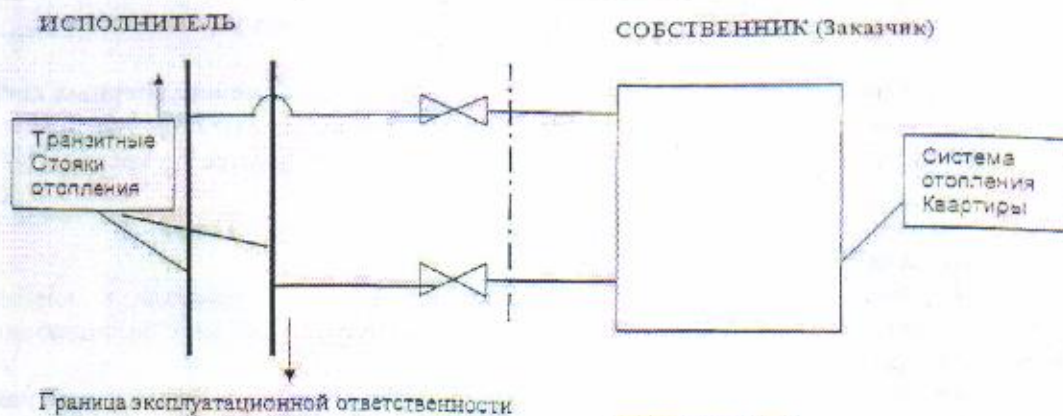
Подводящие и отводящие трубы к радиаторам отопления, квартирные приборы учета, запорная арматура и сами радиаторы отопления Квартиры обслуживает Собственник (Заказчик).

С другой стороны:

Границы эксплуатационной и балансовой ответственности между теплоснабжающей организацией и УК по договору теплоснабжения (по временной схеме границ находящихся на первом фланцевом соединении ИТП). Магистральные трубопроводы, оборудование ИТП, транзитные стояки отопления, подводящие и отводящие от стояков границы ответственности трубы системы теплоснабжения, арматуру, расположенную на трубопроводах, обслуживает Исполнитель.

Управляющая организация _____
Подпись _____

Заказчик _____
подпись _____



Границей ответственности по канализации

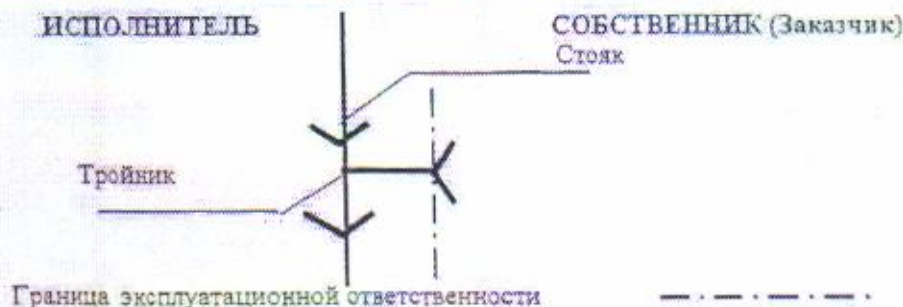
С одной стороны:

Является точка присоединения отводящей трубы канализации Квартиры к тройнику транзитного стояка домового водоотведения.

Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри Квартиры обслуживает Собственник (Заказчик)

С другой стороны:

Граница эксплуатационной и балансовой ответственности между водоснабжающей организацией и УК по канализированию. Магистральные канализационные трубопроводы, тройники транзитных канализационных стояков и сами стояки обслуживает Исполнитель.



Границей ответственности по холодному и горячему водоснабжению

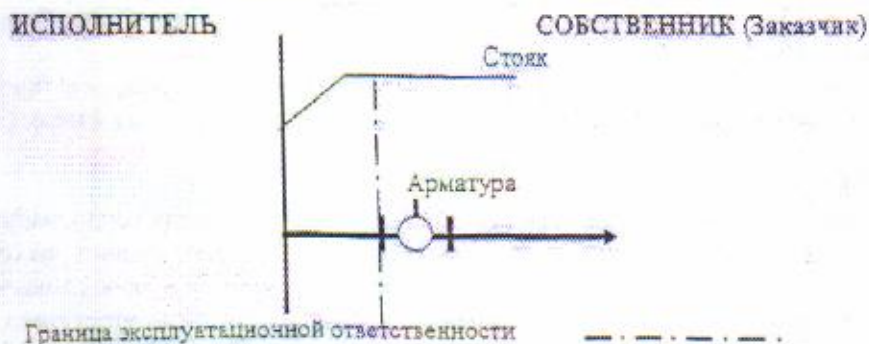
С одной стороны:

Является точка первого соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Исполнитель. Всю водопроводную разводку внутри Квартиры обслуживает Собственник (Заказчик).

С другой стороны:

По ХВС граница эксплуатационной и балансовой ответственности между водоснабжающей организацией, и УК по договору водоснабжения.

По ГВС граница эксплуатационной и балансовой ответственности между теплоснабжающей организацией и УК по договору теплоснабжения (по временной схеме граница находится на первом фланцевом соединении ИТП).



Управляющая организация _____
Подпись

Заказчик _____
подпись

**ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ
ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА	
1. Содержание общего имущества жилого дома (работы выполняются только при обнаружении соответствующих недостатков)	
а) стены и фасады:	
отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки);	по мере необходимости
удаление элементов декора, представляющих опасность;	по мере необходимости
спятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации;	по мере необходимости
укрепление козырьков, ограждений и перил крылец;	по мере необходимости
плановые осмотры	2 раза в год
устранение недостатков, повреждений конструкций выявленных в ходе планового осмотра	по мере необходимости
б) крыши и водосточные системы:	
уборка мусора и грязи с кровли;	2 раза в год
укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета;	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
укрепление защитной решетки водоприемной воронки;	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока;	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
прочистка водостока от засорения;	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком;	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов;	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
плановые осмотры	2 раза в год
устранение недостатков, повреждений конструкций выявленных в ходе планового осмотра	по мере необходимости
в) оконные и дверные заполнения:	
укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях;	по мере необходимости
установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях;	по мере необходимости
утепление оконных и дверных проемов;	по мере необходимости
плановые осмотры	2 раза в год
устранение недостатков, повреждений конструкций выявленных в ходе планового осмотра	по мере необходимости
г) внешнее благоустройство:	
вывеска и снятие, укрепление фасадных табличек	по мере необходимости
установка и окраска урн, решетчатых ограждений, ворот	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
агротехнические мероприятия по уходу за зелеными насаждениями;	по графику регламентных работ
подготовка к сезонной эксплуатации оборудования площадок для отдыха;	1 раз в год
2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома	
а) центральное отопление:	
консервация и расконсервация систем центрального отопления;	по 1 разу в год
регулировка кранов, вентилей и задвижек в технических подпольях, помещениях индивидуальных тепловых пунктов;	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
уплотнение сгонов;	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
очистка от накипи запорной арматуры;	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
испытание систем центрального отопления;	1 раз в год
отключение радиаторов при их течи;	по мере необходимости

очистка грязевиков воздухооборников, вантузов;	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом;	1 раз в год
ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;	по мере необходимости
утепление трубопроводов в технических подпольях;	по мере необходимости
б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:	
смена прокладок в водопроводных кранах в технических помещениях	по мере необходимости
уплотнение сгонов;	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения;	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках;	по мере необходимости
консервация и расконсервация поливочной системы;	1 раз в год
утепление трубопроводов;	по мере необходимости
прочистка дренажных систем;	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
проверка исправности канализационной вытяжки;	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
прочистка канализационных стояков от жировых отложений;	по мере необходимости
проветривание канализационных колодцев;	1 раз в год
прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев;	1 раз в год
прочистка ливневой, дворовой канализационной сети;	по мере необходимости, но не реже 1 раз в год
устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;	по мере необходимости
утепление трубопроводов в технических подпольях;	по мере необходимости
в) электроснабжение:	
замена перегоревших электроламп, светильников	по мере необходимости
укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки;	по мере необходимости
протяжка электрических контактов в щитах	1 раз в год
ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;	по мере необходимости
Обеспыливание электрооборудования ;	2 раза в год
замеры сопротивления изоляции электрооборудования;	1 раз в 3 года
3. Аварийное обслуживание:	
а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:	
ремонт и замена сгонов, фитингов на трубопроводе, ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры	в рабочее время немедленно в нерабочее время – не позднее 12 часов за исключением сложного ремонта
установка бандажей на трубопроводе;	в рабочее время немедленно в нерабочее время – не позднее 12 часов за исключением сложного ремонта
смена небольших участков трубопровода (до 2 м);	в рабочее время немедленно в нерабочее время – не позднее 12 часов за исключением сложного ремонта
ликвидация засора канализации внутри Дома;	в рабочее время немедленно в нерабочее время – не позднее 12 часов за исключением сложного ремонта
ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца;	в рабочее время немедленно в нерабочее время – не позднее 12 часов за исключением сложного ремонта
заделка свищей и зачеканка раструбов;	в рабочее время немедленно в нерабочее время – не позднее 12 часов за исключением сложного ремонта
замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи;	в рабочее время немедленно в нерабочее время – не позднее 12 часов за исключением сложного ремонта
выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;	в рабочее время немедленно в нерабочее время – не позднее 12 часов за исключением сложного ремонта
б) центральное отопление:	

ремонт и замена сгонов на трубопроводе, ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;	в рабочее время немедленно в нерабочее время – не позднее 12 часов за исключением сложного ремонта
ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;	в рабочее время немедленно в нерабочее время – не позднее 12 часов
смена небольших участков трубопровода (до 2 м);	в рабочее время немедленно за исключением сложного ремонта, в нерабочее время – не позднее 12 часов
выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;	в рабочее время немедленно в нерабочее время – не позднее 12 часов за исключением сложного ремонта
в) электроснабжение:	
замена (восстановление) неисправных участков электрической сети: - внешние линии электроснабжения - внутридомовая электрическая сеть	при наличии переключателей кабелей на вводе в дом в течение времени необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом в рабочее время – в течение 4 часов
замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;	в рабочее время немедленно за исключением сложного ремонта, в нерабочее время – не позднее 4 часов за исключением сложного ремонта
ремонт электрощитов	в рабочее время немедленно за исключением сложного ремонта, в нерабочее время – не позднее 4 часов за исключением сложного ремонта
Аварийный ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)	незамедлительно, не более 3 часов за исключением сложного ремонта
Аварийный ремонт общедомовых систем коллективного приема телевидения (антенн)	не более 3 часов за исключением сложного ремонта
Аварийный ремонт объединенных диспетчерских систем	не более 12 часов за исключением сложного ремонта
Аварийный ремонт индивидуального теплового пункта	не более 8 часов за исключением сложного ремонта
Аварийный ремонт коммерческого узла учета тепловой энергии (КУУТЭ)	не более 15 дней за исключением сложного ремонта
Аварийный ремонт повысительных насосных станций	не более 3 часов без замены насоса, не более 8 часов при замене насоса за исключением сложного ремонта
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.	в рабочее время немедленно, в не рабочее время – не позднее 2 часов
д) аварийно-диспетчерская служба	
прием заявок, заявлений от жильцов, в т.ч по гарантийным случаям, их обработка и доведение до исполнителя	2 раза в неделю
контроль работы диспетчерских систем Дома, прием и обработка сигналов поступающих на диспетчерский пульт,	2 раза в неделю
координация работы аварийных бригад	по мере необходимости
аварийное обслуживание лифтов	по мере необходимости (круглосуточно)
4. Обслуживание слаботочных систем	
Обслуживание переговорно-замочного устройства (ПЗУ)	2 раза в месяц
Обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)	2 раза в месяц
Обслуживание системы контроля доступа и видеонаблюдения территории	2 раза в месяц
Обслуживание общедомовых систем коллективного приема телевидения (антенн)	2 раза в месяц
Обслуживание объединенных диспетчерских систем (ОДС)	2 раза в месяц
Обслуживание автоматических ворот, шлагбаумов	2 раза в месяц
Обслуживание систем противопожарного водоснабжения (ОСВП)	2 раза в месяц
Обслуживание системы контроля управления доступом СКУД	2 раза в месяц
Обслуживание радиоточки	-
Обслуживание внутридомовой системы оповещения МЧС	1 раз в месяц
5. Обслуживание индивидуальных технических устройств и сложных инженерных систем	
Техническое обслуживание, регулировка и наладка систем автоматического управления индивидуального теплового пункта (ИТП)	1 раз в месяц
Техническое обслуживание коммерческого узла учета тепловой энергии (КУУТЭ)	1 раз в месяц

Техническое обслуживание повысительных насосных станций	1 раз в месяц
Техническое обслуживание узла учета холодной воды, горячей воды и электроэнергии	1 раз в месяц
Освидетельствование и страхование лифтов	1 раз в год
Техническое обслуживание лифтов	1 раз в месяц
ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА	
1) фундаменты	
заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен, поврежденных участков гидроизоляции; устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.; ремонт просевшей отмостки (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
устройство и ремонт вентиляционных продухов	по мере необходимости
восстановление приямков, входов в подвалы	по мере необходимости
2) стены и фасады	
заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен, герметизация стыков, утепление промерзающих участков стен во вспомогательных помещениях, восстановление поврежденных участков штукатурки или облицовки (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
ремонт восстановления угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных элементов	по мере необходимости
3) крыши	
все виды работ по устранению неисправностей кровли, включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, козырьки над трубами и пр.; замена водосточных труб (кроме полной замены за исключением других случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
ремонт выходов на крыши	по мере необходимости
4) оконные и дверные заполнения	
установка недостающих частично разбитых и укрепление слабоукрепленных стекол в дверных и оконных проемах	по мере необходимости
замена сломанных доводчиков и упоров	по мере необходимости
смена оконных и дверных приборов	по мере необходимости
5) полы	
замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах относящихся к общему имуществу Дома (за исключением случаев относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
6) внутренняя отделка и ремонт входных зон	
восстановление штукатурки стен и потолков облицовки стен и полов отдельными участками (за исключением случаев относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, техэтажах)	по мере необходимости
заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, проступей, подступенков (за исключением случаев относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
частичная замена и укрепление металлических перил	по мере необходимости
заделка выбоин, трещин, восстановление гидроизоляции крылец (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
окраска стен входных зон	по мере необходимости
7) центральное отопление	
замена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры, водоразборных кранов ремонт циркуляционных, повысительных насосов, воздушных кранов, фитингов (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
замена контрольно-измерительных приборов	согласно техническому регламенту
восстановление разрушенной тепловой изоляции трубопроводов	по мере необходимости
укрепление трубопровода	по мере необходимости
8) водопровод и канализация, горячее водоснабжение	
- замена отдельных участков трубопроводов, запорно-регулирующей арматуры, водоразборных кранов, сифонов, трапов, фитингов, расширительных баков; - ремонт циркуляционных, повысительных насосов, - уплотнение соединений (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости

восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов	по мере необходимости
прочистка ливневой и дворовой канализации дренажа	по мере необходимости
укрепление трубопроводов	по мере необходимости
замена контрольно-измерительных приборов	согласно техническому регламенту
9) электроснабжение и электротехнические устройства	
замена неисправных участков электрической сети Дома (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки)	по мере необходимости
замена светильников;	по мере необходимости
замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, шитов;	по мере необходимости
замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
10) вентиляция	
устранение засоров вентиляционных шахт	по мере необходимости
11) внешнее благоустройство	
замена, ремонт элементов оборудования площадок для отдыха мусорных площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д. (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
УБОРКА ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК	
Мытье входных холлов первых этажей	2 раза в день
Мытье лестничных площадок	4 раза в месяц
Мытье лифт-холла выше первого этажа	2 раза в неделю
Мытье межквартирных коридоров, пылеудаление с горизонтальных поверхностей	2 раза в неделю
Влажная уборка пола кабины лифта, протирка стен лифта, зеркал лифта	1 раз в день
Подметание межквартирных коридоров, удаление мелкого мусора, пылеудаление с горизонтальных поверхностей на этажах, лестничных маршей	Ежедневно
Уборка мест перед грузочными клапанами мусоропроводов (при работе мусоропровода)	2 раза в неделю
Влажная протирка дверей шахты лифта (на этажах)	2 раза в неделю
Удаление механических загрязнений с поверхностей	2 раза в неделю
Мытье окон в местах общего пользования	2 раза в год
Мытье пола и пылеудаление с горизонтальных поверхностей, а также уборка санузлов в помещениях диспетчера, помещениях Управляющей организации.	1 раз в день
Пылеудаление со стен	1 раз в год
Уборка технических помещений Дома	не реже 1 раза в квартал
Влажная протирка дверей, отопительных приборов, подоконников, стен,	2 раза в год
Влажная уборка поверхности плафонов	1 раз в неделю
ВЫВОЗ ТВЕРДОГО БЫТОВОГО МУСОРА	
Вывоз твердого бытового мусора и утилизация отходов	не реже 2 раз в неделю
Вывоз крупногабаритного мусора	в пределах нормативов образования отходов
САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ	
Уборка площадки перед входом в парадные, очистка металлической решетки и приемка	1 раз в неделю
Подметание снега ручное	по мере необходимости (не менее 1 раза в сутки во время снегопада)
Сдвигание снега ручное	по мере необходимости (не менее чем через 3 часа во время снегопада)
Очистка территории от наледи и снега	по мере необходимости (не менее 1 раза в трое суток во время гололеда)
Посыпка территории противогололедными материалами (реагент и/или песок и/или гранитная крошка)	по мере необходимости не менее 1 раза в сутки во время гололеда)
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в день
Подметание территории в летний период	1 раз в день
Уборка мусора с газонов зимой	1 раз в день
Уборка мусора с газонов летом	1 раз в день

Уборка контейнерных площадок	1 раз в день
Поливка территории для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха	по мере необходимости
Полив зеленых насаждений (в теплый период)	по мере необходимости (не реже 1 раза в двое суток)
Работы по очистке от мусора урн	по мере необходимости, но не реже 1 раза в сутки
Работы по промывке урн	по мере необходимости но не реже 1 раза в месяц
Помывка урн	2 раза в месяц
Дератизация	2 раза в год
Дезинсекция	один раз в год
УПРАВЛЕНИЕ МНОГ КВАРТИРНЫМ ДОМОМ	
<p>Организация обеспечения содержания в надлежащем состоянии общего имущества Дома и придомовой территории предоставления коммунальных услуг и оплаты за содержание общего имущества и коммунальных услуг</p> <ul style="list-style-type: none"> - организация осуществления содержания, сохранения и приращения общего имущества - осуществление контроля над эксплуатацией и бесперебойным функционированием систем обеспечение надлежащего содержания общего имущества - заключение в интересах собственников/ помещений договоров с поставщиками коммунальных услуг, а при необходимости – договоров со специализированными организациями на выполнение работ (оказание услуг), требующих наличия лицензии или иного специализированного решения - организация осуществления технического контроля качества предоставляемых услуг поставщиками - ведение претензионной работы с поставщиками - осуществление действий в рамках судебного и внесудебного истребования с собственников/ владельцев Помещений в Доме задолженности по внесению платы за Помещение и коммунальные услуги, иных обязательных для владельцев Помещений платежей - в случае необходимости организация проведения общего собрания собственников помещений 	по мере необходимости в рабочее время Управляющей организации
Управление персоналом осуществляющих обслуживанием Дома	по мере необходимости в рабочее время Управляющей организации
Взаимодействие по вопросам обслуживания и управления Домом с государственными учреждениями и иными организациями в соответствии с действующим законодательством	по мере необходимости в рабочее время Управляющей организации
Размещение информации о деятельности управляющей организации в соответствии с действующим законодательством, в том числе в информационных системах	по мере необходимости в рабочее время Управляющей организации
Прием телефонных и электронных сообщений клиентов, выдача консультаций	ежедневно
Подготовка и направление ответов на устные и письменные обращения клиентов	в течение 10 рабочих дней с даты поступления запроса или в иные сроки в соответствии с действующим законодательством РФ

от Управляющей организации

Заказчик

Генеральный директор

_____ В.Н. Жуков

_____ / _____ /

ТАРИФЫ И ЦЕНЫ НА УСЛУГИ И РАБОТЫ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

	Услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению многоквартирным домом	Единицы измерения	Тариф			
			Жилые помещения	Нежилые помещения	Автостоянка	Кладовки
1	Содержание общего имущества в многоквартирном доме:					
1.1	<i>Содержание общего имущества</i> *:	Руб./м2	11,10	11,10	11,10	11,10
	Техническое обслуживание системы электроснабжения					
	Техническое обслуживание сантехнических систем					
	Техническое обслуживание строительных конструкций					
	Аварийное обслуживание					
	Уборка и вывоз снега, в том числе за размещение и утилизацию снежных масс на снегоплавильных пунктах.					
	Работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации					
	Помывка фасадов					
	Услуги по дератизации и дезинсекции					
1.2	<i>Обслуживание приборов/узлов учета:</i>					
	Обслуживание приборов учета электрической энергии и холодной воды, используемых на общедомовые нужды	Руб./ м2	0,59	0,59	0,59	0,59
1.3	<i>Обслуживание иных инженерных и технических систем:</i>					
	Техническое обслуживание объединённых диспетчерских систем (ОДС)	Руб./ м2	0,61	0,61	0,61	0,61
	Техническое обслуживание автоматической системы противопожарной защиты (АППЗ)	Руб./ м2	0,97	0,97	0,97	0,97
	Техническое обслуживание общих узлов учета тепловой энергии (УУТЭ); индивидуальных тепловых пунктов (ИТП);	Руб./ м2	1,00	1,00	1,00	1,00
	Техническое обслуживание повысительных насосных станций (ПНС)	Руб./м2	0,25	0,25	0,25	0,25
	Техническое обслуживание переговорно-замочного устройства (ПЗУ)	Руб./м2	0,50	0,50	0,5	0,5
	Техническое обслуживание ворот	Руб./ м2	0,19	0,19	0,19	0,19
	Техническое обслуживание системы вентиляции	Руб./ м2	0	0	1,31	0
	Техническое обслуживание лифтов и подъемников	Руб./м2	4,0	0	0	0
1.4	<i>Санитарное содержание мест общего пользования:</i>					
	Уборка лестничных клеток, иных МОП	Руб./ м2	5,20	5,20	5,20	5,20
	Санитарное содержание придомовой территории	Руб./ м2	4,38	4,38	4,38	4,38
	Вывоз и утилизация (захоронение) твердых бытовых отходов	Руб./ м2	4,0	4,0	4,0	4,0
	Очистка ковров	Руб./ м2	0,28	0	0	0
1.5	<i>Иные услуги по содержанию общего имущества:</i>					
	Служба диспетчеров 1 пост (круглосуточно), вкл. видеонаблюдение	Руб./м2	7,16	7,16	7,16	7,16
	Обслуживание антенн, кабельное телевидение	Руб./отвод	В соответствии с заключенными договорами			
	Радиовещание	Руб./точка	В соответствии с приказом Оператора проводного вещания и оповещения в Москве и Санкт-Петербурге «Ордена трудового красного знамени ФПГУП «Российские сети вещания и оповещения»			
2	Текущий ремонт	Руб./ м2	4,0	4,0	4,0	4,0
3	Управление, в т.ч. вознаграждение за организацию предоставления и оплаты коммунальных услуг	Руб./ м2	6,0	6,0	6,0	6,0
4	Услуги банка по приёму денежных средств от физических лиц в соответствии с тарифами банка оплачиваются плательщиком					
5	Коммунальные услуги/услуги ресурсоснабжения **:					
	Холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение Помещений Заказчика (на основании показаний индивидуальных приборов учета)	Руб./м3	по тарифам, утвержденным уполномоченными органами исполнительной власти. Весь объем коммунальной услуги, представляемый на общедомовые нужды, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, совместно распределяется в полном объеме между владельцами помещений пропорционально размеру общей площади каждого помещения			
	Холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение, для обслуживания мест общего пользования и инженерных систем Дома (по факту от реального расхода - разница между	Руб./ м3				
	Электроснабжение на освещение мест общего пользования и электроснабжение пр. оборудования (на основании показаний общедомового прибора учета)	Руб./м3				
	Отопление Помещений и мест общего пользования (на основании показаний общедомового прибора учета)	Руб./м3				
	Теплоэнергия на постоянный подогрев воды (согласно формуле 3.3, установленной в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6.05.2011 № 354	Руб./ м3				

* техническое обслуживание общего имущества и систем, отдельно поименованных, не входят в тариф «Базовое содержание общего имущества Дома»

**Расход коммунальных ресурсов (ХВС, ГВС, водоотведение, тепловая энергия, электроэнергия), потребленных при надлежащем содержании общего имущества, в том числе тепла при циркуляции ГВС, определенных исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, в случае превышения расхода, рассчитанного исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме и расхода коммунального ресурса, превышающий норматив расхода такого ресурса на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, в случае утверждения должным образом такого норматива, распределяется в следующем расчетном периоде между всеми помещениями (жилыми и нежилыми) в полном объеме пропорционально размеру общей площади каждого помещения.

Управляющая организация

Заказчик

/Жуков В.Н./