

ДОГОВОР № _____
на управление, техническое обслуживание,
содержание и ремонт общего имущества
многоквартирного дома

г. Санкт-Петербург

« _____ » _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новый взгляд», в лице генерального директора Липартия Валерия Георгиевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Исполнитель**», с одной стороны, и

(фамилия, имя, отчество)

являющ____ собственником жилого помещения № _____, общей площадью _____ кв.м. (далее по тексту - «Помещение») в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, ул. Лени Голикова, д.23, корп. 9, лит.А (далее по тексту – «Многоквартирный дом»), именуемый в дальнейшем «**Заказчик**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Исполнитель по заданию Заказчика в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Заказчику в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

1.2. Посредством заключения настоящего договора Заказчик возлагает на Исполнителя функции по управлению, техническому обслуживанию и эксплуатации Многоквартирного дома, в т.ч. принадлежащей Заказчику доли в праве общей долевой собственности на общее имущество дома и помещения, как неотъемлемой части указанного жилого дома.

1.3. Качество услуг (режим, периодичность, сроки перерыва), предоставляемых Исполнителем, должно соответствовать «Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда».

1.4. В состав работ и услуг Исполнителя по договору входят:

- общее руководство и координация действий по содержанию общего имущества дома;
- организация и обеспечение технического обслуживания и эксплуатации общего имущества дома, в т.ч. обслуживание и текущий ремонт систем канализации, водоснабжения, электроснабжения, вентиляции; внутридомовых сетей связи и сигнализации; системы диспетчеризации и прочего инженерного оборудования; а также оказание услуг по уборке мест общего пользования общего имущества дома и придомовой территории. Перечень и периодичность выполнения работ указана в Приложении №2 к настоящему договору;

- осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления собственнику коммунальных услуг, сроков периодичности и качества выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту, дополнительных услуг, определенных (утвержденных) решением общего собрания собственников;

- иные виды работ и услуг, введенные Исполнителем после согласования с собственниками помещений в Многоквартирном доме.

1.4.1. Перечень работ и услуг, указанный в п.3.1.1. - п.3.1.22. договора может быть изменен решением Исполнителя в соответствии с изменениями действующего законодательства или на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

1.5. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, ул. Лени Голикова, д.____, корп. ____ лит.А.

1.6. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами о предоставлении коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирных домах, утвержденными Правительством РФ, и иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

1.7. Не использование Помещений Заказчиком не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему договору.

1.8. Состав общего имущества Многоквартирного дома определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении № 3 к настоящему договору.

1.9. Услуги по дополнительному техническому обслуживанию инженерного оборудования в Помещении Заказчика осуществляется Исполнителем на основании отдельных заявок Заказчика по тарифам, утвержденным Исполнителем, и настоящим договором не регламентируются.

1.10. Исполнитель оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в Приложении №2 в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен по согласованию с Исполнителем Общим собранием собственников помещений с учетом предложений Исполнителя, а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов РФ. Исполнитель самостоятельно определяет очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей. Исполнитель выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества Исполнитель определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на входах в подъезды. Исполнитель не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о сборе дополнительных денежных средств; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Исполнителя по другим причинам, не зависящим от Исполнителя.

2. ПРАВА СТОРОН

2.1. Заказчик имеет право:

2.1.1. На своевременное получение услуг установленного законодательством качества.

2.1.2. На устранение Исполнителем недостатков в предоставлении услуг в сроки, определяемые законодательством РФ и Санкт-Петербурга.

2.1.3. На получение в срок платежного документа на оплату услуг по договору, а при необходимости, на получение справок со сведениями о регистрации, характеристике помещения (Ф.7, Ф.9).

2.1.4. В случае необходимости обращаться к Исполнителю с заявлениями и с жалобами по тел. 300-77-30, 752-43-76 (главный бухгалтер). Обращаться за сверкой расчетов по оплате услуг Исполнителя в часы приема бухгалтера. Подробная информация о режиме работы Исполнителя и графике приема граждан размещена на информационных стендах Многоквартирного дома Заказчика.

2.1.5. Получать информацию об организациях (наименование, телефон, адрес), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества дома, об организациях – поставщиках коммунальных услуг.

2.1.6. Требовать в установленном законодательством порядке устранения нарушений в предоставлении услуг по настоящему договору, а в случае причинения ущерба по вине Исполнителя – возмещения причиненного ущерба.

2.1.7. Заказчик имеет иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

2.2. Исполнитель имеет право:

2.2.1. Осуществлять контроль за потреблением услуг путем проведения осмотров состояния инженерного оборудования у Заказчика, в т.ч. осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуального прибора учета, проверку технического состояния приборов учета. Осуществлять контроль за соблюдением Заказчиком противопожарных, санитарных и иных норм, установленных действующим законодательством, и требовать устранения выявленных нарушений.

2.2.2. Требовать допуск уполномоченных работников Исполнителя в согласованное с Заказчиком время в его Помещение с целью создания комфортных условий проживания Заказчика, обеспечения надлежащей эксплуатации и бесперебойного функционирования инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги в многоквартирном доме, относящихся к общему имуществу и находящихся (проходящих) в Помещении Заказчика для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту таких инженерных систем. О днях необходимого предоставления доступа в Помещение для выполнения предусмотренных настоящим пунктом работ и услуг Исполнитель информирует Заказчика путем размещения объявлений на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома и на официальном сайте Исполнителя.

2.2.3. Применять меры, предусмотренные договором, в случае нарушения Заказчиком обязательств по договору.

2.2.4. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также принимать плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Заказчика.

2.2.4.1. В случае просрочки оплаты Заказчиком услуг Исполнителя по настоящему договору или неполной оплатой хотя бы одной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за данную услугу:

- приостановить или ограничить предоставление услуг Заказчику;
- требовать от Заказчика оплаты суммы задолженности, пени и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой в порядке, установленном действующим законодательством.

2.2.4.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Исполнителя, с данными, предоставленными Заказчиком (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за жилое помещение по фактическому потреблению (расчету).

2.2.5. Контролировать производство работ по перепланировке и переустройству занимаемых Помещений, ведущихся на основании разрешений, выданных Заказчику уполномоченными органами в соответствии с законодательством.

2.2.6. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированных перепланировках и/или переоборудованиях Помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

2.2.7. Информировать компетентные органы о длительном проживании в Помещениях лиц, не зарегистрированных Собственниками в указанных помещениях в установленном законодательством РФ порядке.

2.2.8. Производить перерыв в предоставлении услуг:

- для проведения ремонтных и профилактических работ;
- в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями, не зависящими от Исполнителя.

2.2.9. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

2.2.10. Пользоваться помещениями, относящимися к общему имуществу многоквартирного дома в целях оказания услуг (выполнения работ), предоставлять право пользования данными помещениями подрядным организациям, оказывающим услуги (выполняющим работы), подписывать договоры с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах собственников помещений.

2.2.11. При существенном нарушении Собственниками обязательств по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения, в случае, если в результате данной просрочки исполнения обязательств сумма недополученных денежных средств (недосбора) составляет 3% и более от общей суммы, подлежащей оплате всеми Собственниками и лицами, пользующимися принадлежащим собственнику помещением в данном многоквартирном доме, Исполнитель вправе уменьшить объем выполняемых услуг в части работ по текущему ремонту общего имущества на сумму недополученных денежных средств.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Исполнять обязанности и полномочия по управлению многоквартирным домом, выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в нем, оказывать иные услуги, установленные общим собранием собственников многоквартирного дома (в случае их утверждения решением общего собрания собственников).

3.1.2. Выступать в интересах Заказчика перед ресурсоснабжающими организациями, в целях предоставления указанными организациями коммунальных услуг Заказчику.

3.1.3. Обеспечить надлежащее содержание и ремонт общего имущества дома в соответствии с действующими нормами. Производить периодические технические осмотры, техническое обслуживание и планово-предупредительный ремонт общих конструктивных элементов здания, общих инженерных систем, оборудования жилого дома, элементов внешнего благоустройства, лифтов, крыши, чердака, подвала и т.п.

3.1.4. Обеспечить проведение аварийных работ и оперативное устранение аварийных ситуаций (т.е. нарушений электроснабжения многоквартирного дома, аварий на трубопроводах и запорной арматуры систем ГВС и ХВС, отопления).

3.1.5. Обеспечить надлежащее санитарное содержание и уборку парадных, лестничных клеток, лифтов и других мест общего пользования Многоквартирного дома (в т.ч. влажное подметание и мытье лестничных клеток и маршей; мытье окон, подоконников, стен, дверей в местах общего пользования; уборка лифта и т.п.), а также придомовой территории (уборка снега, опавшей листвы, мусора с дворовой территории; посыпка территории песчано-соляной смесью (осенне-зимний период); покос и поливка газонов (летний период).

3.1.6. Проводить текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома (электропроводки, инженерных сетей и оборудования, несущих конструкций); осуществлять наладку инженерного оборудования и устранение выявленных неисправностей, ремонт или замену оборудования (насосов, вентиляторов, осветительных приборов и т.п.), участков трубопроводов, инженерных систем, кабельных линий, восстановление асфальтового покрытия придомовой территории и т.п.

3.1.7. Выполнение работ по благоустройству мест общего пользования (озеленение территории, плановая посадка цветов; рубку и (или) пересадку, а также другое правомерное повреждение или

уничтожение зеленых насаждений; обслуживание и ремонт малых архитектурных форм (скамейки, урны и др.).

3.1.8. Обеспечить заключение договоров на коммунальное обеспечение дома с организациями-поставщиками коммунальных ресурсов и техническое обслуживание инженерных сетей водоснабжения, канализации, вентиляции, электроснабжения (до квартирного щита), теплоснабжения, лифтов, ТКО.

3.1.9. Осуществлять контроль за соблюдением условий, заключенных с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями договоров, в том числе по объему, качеству работ и услуг, срокам их оказания, с правом подписания актов выполненных работ и оказания услуг, актов об отсутствии поставки коммунальных ресурсов или их недопоставки, поставки коммунальных ресурсов ненадлежащего качества, с последующим перерасчетом размера платы за коммунальные ресурсы в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ и договорами с ними.

3.1.10. Своевременно производить подготовку Многоквартирного дома, санитарно-технического и другого оборудования, находящегося в нем, к сезонной эксплуатации (в т.ч. в осенне-зимних условиях).

3.1.11. Обеспечить работу противопожарной сигнализации, пожарного водопровода.

3.1.12. Обеспечить обслуживание системы видеонаблюдения и системы диспетчеризации.

3.1.13. Обеспечить обслуживание слаботочной сети (домофон/АППЗ; т/в антенна – до этажного щита).

3.1.14. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Заказчика о номерах телефонов аварийно-диспетчерской службы, устранять аварии, а также выполнять заявки Заказчика в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.15. Устранять повреждения инженерного оборудования в Помещении Заказчика в срок не позднее, чем предусмотрено «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», с составлением комиссионного акта с фиксацией ущерба, если такой имеется, а также с указанием в нем причины повреждения.

3.1.16. Информировать Заказчика посредством размещения объявления на информационном стенде в Многоквартирном доме о сроках, причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении одной или нескольких коммунальных услуг, за исключением установленных законодательством РФ случаев ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг без предварительного уведомления.

3.1.17. Вести прием документов от Заказчика для оформления регистрации места пребывания и места жительства проживающих. Выдавать Заказчику справки о регистрации по месту жительства и о характеристике помещения (Формы №№ 7,9).

3.1.18. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Заказчика (иных законных пользователей), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.19. Представлять Собственникам Помещений отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим календарным годом действия Договора, в соответствии с жилищным законодательством РФ. Отчет представляется путем размещения на официальном сайте Исполнителя в сети Интернет

3.1.20. Производить расчет размеров платы Заказчика:

- за техническое обслуживание, ремонт дома с учетом фактических затрат Исполнителя согласно разделу 4 настоящего договора;

- за коммунальные ресурсы по действующим городским тарифам, указанным в договорах с организациями-поставщиками коммунальных ресурсов.

- «общедомовых нужд» за электроэнергию, водоснабжение, водоотведение, отопление в соответствии с показаниями общедомовых приборов учета.

3.1.21. Обеспечить доставку Заказчику платежных документов в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.1.22. Информировать Заказчика об изменении размера платы за помещение, коммунальные услуги путем размещения информации на платежном документе, выставляемом собственнику (нанимателю), сайтах и информационных досках Исполнителя, не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов с измененным размером платы.

3.2. Заказчик обязан:

3.2.1. Исполнять обязательства, предусмотренные законодательством РФ, решениями общего собрания собственников Многоквартирного дома и настоящим Договором.

3.2.2. Исполнять занимаемые помещения в соответствии с законодательством РФ и Санкт-Петербурга строго по их назначению. Соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями», утвержденные Постановлением Правительства РФ №25 от 21.01.2006г. Содержать и поддерживать принадлежащие им помещения, санитарно-техническое и электрическое оборудование внутри помещений в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет ремонт внутри собственных помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома.

3.2.3. В установленном действующим законодательством порядке и сроки вносить плату за содержание жилого помещения, коммунальные услуги и иные услуги, установленные решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

3.2.4. При обнаружении неисправностей в Помещении и/или доме в целом, немедленно принимать возможные меры к их устранению и сообщать Исполнителю.

3.2.5. Обеспечить доступ в принадлежащее Заказчику Помещение в дневное время, а при авариях и в ночное время, представителей Исполнителя для проведения осмотра конструкций, технических устройств и устранения неисправностей, в т.ч. для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

В случае нарушения Заказчиком предусмотренных настоящим пунктом обязательств (несогласование с Исполнителем даты и времени предоставления доступа в Помещение или отказа в предоставлении доступа), при возникновении аварийных ситуаций Исполнитель ответственности не несет, а причиненный такой аварией ущерб подлежит возмещению лицом, не допустившим или не согласовывающим дату и время доступа представителей Исполнителя в свое Помещение.

Допускать в дневное время в Помещение Заказчика представителей Исполнителя для проведения осмотра приборов контроля и учета, снятия контрольных показаний с приборов учета и контроля в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.2.6. При отъезде из Помещения на длительный срок (более одной недели) уведомлять об этом Исполнителя и сообщать номер телефона, по которому Исполнитель может связаться с представителем (доверенным лицом) Заказчика в случае возникновения в квартире аварии систем холодного и горячего водоснабжения, центрального отопления, водоотведения или в других срочных случаях. Представитель (доверенное лицо) Заказчика обязан предоставить доступ в Помещение представителям Исполнителя для устранения причин аварии в кратчайшие сроки, в других срочных случаях – в заранее оговоренное время.

3.2.7. Содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы; соблюдать чистоту и порядок в подъезде, лифтах, на лестничных клетках и других местах общего пользования, выносить мусор в специальные места для сбора мусора. Не сбрасывать в канализацию пищевые отходы, тряпки, памперсы, влажные салфетки, средства женской гигиены, отходы кошачьего туалета, строительный мусор и смеси. В случае засора общедомового трубопровода канализации по вине Заказчика все материальные расходы по устранению засора и его последствий несет Заказчик.

3.2.8. Бережно относиться к общему имуществу Многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям, не осуществлять парковку автотранспорта на зеленых насаждениях придомовой территории. В случае причинения вреда объектам благоустройства и зеленым насаждениям, причинивший вред Собственник обязан за свой счет восстановить их или возместить, документально подтвержденные, понесенные Исполнителем расходы на их восстановление в течение 5 дней с момента получения требования об их возмещении.

3.2.9. Соблюдать правила пожарной безопасности. Использовать электрические и другие приборы в соответствии с их назначением, не оставлять без присмотра электронагревательные приборы, не допускать установки самодельных предохранительных пробок и самовольного подключения к электрическим щитам и другим устройствам помимо счетчика и т.п.

Не загромождать коридоры, лестничные клетки, проходы, запасные и др. выходы личным имуществом; выбрасывать легковоспламеняющиеся материалы, отходы, масляные краски и химические вещества отдельно от другого мусора.

3.2.10. Содержать в исправном состоянии автоматические пожарные датчики и кран для локального тушения пожара, установленные в Помещении Заказчика. Демонтаж указанного пожарного оборудования запрещен.

3.2.11. Использовать энергоносители в пределах норм, установленных проектной документацией на дом. Не производить электромонтажные работы с увеличением расчетных нагрузок и работы по замене электросчетчиков/изменением их местоположения/нарушения опломбировки без согласования с АО «Петроэлектросбыт» и Исполнителя.

3.2.12. Производить переустройство и перепланировку в квартире только после согласования с Исполнителем, предоставлением и утвержденного в установленном порядке проекта и получения разрешения МВК Администрации Кировского района Санкт-Петербурга. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента внесения изменений в данные плана технической инвентаризации на Помещение, передать Исполнителю копию плана БТИ на Помещение.

3.2.13. Не устанавливать на фасадах дома оборудование системы кондиционирования, вентиляции, охранных систем; телевизионные установки и другие приспособления, установка которых связана с креплением к фасаду дома и нанесет вред конструкциям и отразится на общем архитектурном облике дома.

Не устанавливать в местах общего пользования перегородок, дверей и т.п., ограничивающих доступ Исполнителя к приборам учета и инженерным сетям, обслуживающим более одного помещения в доме и нарушающих требования пожарной безопасности.

3.2.15. В случае нарушения Заказчиком п.п.3.2.13 Договора, Исполнитель вправе демонтировать установленные системы /двери, перегородки и произвести восстановление фасада/общего имущества за счет Заказчика.

3.2.16. Осуществлять работы в Помещении Заказчика по правилам, установленным для производства данного вида работ. Работы должны производиться исключительно специализированными организациями или частными лицами (имеющими документы о прохождении обучения) после аккредитации у Исполнителя производителей работ (проверка уровня квалификации) так как жилой дом сложное инженерное сооружение и от правильного выполнения работ в одном помещении зависит сбалансированность работы всех систем, и только после получения письменного согласия Исполнителя возможно выполнение работ. В случае невыполнения этого требования Заказчик сам несет ответственность за правильную работу инженерных систем в своем Помещении.

3.2.17. Не осуществлять переделку стояков системы отопления и водопроводных стояков. Категорически запрещается производить замену приборов отопления (радиаторов) с увеличением проектной мощности и устанавливать теплые водяные полы.

3.2.18. Возместить убытки собственникам нижерасположенных помещений в случае протечек, произошедших по вине Заказчика, в том числе при проведении работ, а также во время эксплуатации дома в результате некачественно произведенных сантехнических и иных работ, в т.ч. в результате переоборудования инженерных систем с отступлением от проекта.

3.2.19. Соблюдать правила пользования лифтом. Перевозимые громоздкие предметы, в том числе мебель, сантехника, должны быть тщательно упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта и иных мест общего пользования от возможных повреждений.

3.2.20. Оплачивать потребленные коммунальные ресурсы и оказанные услуги по техническому обслуживанию мест общего пользования пропорционально занимаемой площади и/или по показаниям соответствующих счетчиков.

3.2.21. Выгуливать домашних животных вне придомовой территории. Производить уборку экскрементов своих домашних животных. Содержание в жилом помещении более двух собак и (или) кошек не допускается. Запрещается разводить животных в жилом помещении в коммерческих целях.

3.2.22. При производстве ремонтных работ в Помещении Заказчик обязуется соблюдать правила работ, установленные в Приложении № 4 к Договору, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2.23. В случае изменений сведений о праве собственности Заказчика на Помещение в Многоквартирном доме, а также изменений паспортных данных, Ф.И.О., адреса (почтовый, электронный) для переписки и уведомлений, в том числе и номера телефонов, указанных в Договоре, Заказчик обязан в течение 5 (пяти) дней предоставить Исполнителю копии документов, подтверждающие изменения указанных данных.

3.2.24. При передаче права собственности на Помещение Заказчик обязан предупредить нового собственника об имеющихся правах и обязанностях по техническому обслуживанию имущества и письменно, в течение 3 (трех) дней, известить Исполнителя о смене собственника, Ф.И.О. нового собственника и предоставить копию документа, подтверждающего смену собственника.

3.2.24.1. В случае если Заказчик своевременно не уведомил Исполнителя о смене собственника на Помещение и не представил подтверждающие документы, то обязательства по настоящему договору сохраняются за Заказчиком, с которым заключен настоящий договор, до дня предоставления Исполнителю вышеуказанных сведений.

3.2.25. Не парковать автотранспортные средства на прилегающей к жилому дому территории вне специально установленных мест (т.е. на газонах, проездах, перед парадным входом в дом и т.п.).

3.2.26. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя или не прошедших очередную поверку приборов учета коммунальных услуг, а также оплачивать услуги по техническому обслуживанию приборов учета. При эксплуатации прибора учета потребления коммунальных ресурсов свыше указанного периода без его поверки - расчет потребленного объема коммунальных ресурсов производится без учета показаний приборов учета, в соответствии с действующим законодательством.

3.2.27. При замене приборов учета коммунальных услуг Заказчик обязан известить об этом Исполнителя и вызвать его для составления Акта ввода прибора в эксплуатацию и снятия первоначальных показаний прибора учета.

3.2.28. Самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, расположенных в Помещении Заказчика, и предоставлять информацию о показаниях Исполнителю в срок не позднее 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца.

3.2.29. Обеспечивать в ночное время (с 21.00 до 08.00 часов), в выходные и праздничные дни (с 21.00 до 12.00 ч) соблюдение тишины и покоя граждан, проживающих в жилом доме, в соответствии с действующим законодательством. При производстве ремонтных и строительных работ, сопровождаемых шумом – обязателен дневной двухчасовой перерыв с 13.00 до 15.00 часов. При производстве ремонтных работ также соблюдать требования по соблюдении тишины, установленные в Приложении № 4 к настоящему Договору.

3.2.30. Допускать представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, в т.ч. стояков, труб и прочее, в заранее согласованное с исполнителем время, для проверки устранения недостатков предоставления

коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.31. Полностью выполнять обязанности по данному Договору до наступления условий, предусмотренных п.3.2.24 Договора, или до прекращения действия данного договора.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ИНДЕКСАЦИИ И ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора и размер платы за Помещение в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

4.2. Плата за помещение и коммунальные услуги по настоящему Договору в соответствии с ч. 2 ст. 154 Жилищного кодекса включает в себя:

1) 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 коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги (в т.ч. за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, ТКО).

4.2.1. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленными Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Исполнитель применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта или со дня применения тарифа организациями, поставляющих коммунальные ресурсы (если это предусмотрено правовым актом). Изменение тарифов не требует внесения изменений в настоящий Договор.

4.2.2. Плата за услуги и работы Исполнителя по содержанию и сохранению общего имущества дома, в т.ч. за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества определяется с учетом фактических затрат и предложений Исполнителя и утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома на срок не менее чем на один год.

Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается без включения в него платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Исполнитель вправе ежегодно индексировать тарифы за указанные виды работ и услуг в соответствии с изменением уровня потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата с учетом ежегодной индексации на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги.

Стоимость работ, услуг, подлежащих выполнению в первый и каждый последующий период действия Договора, рассчитанная на дату заключения Договора (в ценах на первый год действия договора), является базовой (Приложение №1).

Базовая стоимость, рассчитанная на 1-й год действия договора, соответствует стоимости, принимаемой в основу определения размера платы за содержание жилого помещения на 1-й год действия договора. Базовая стоимость, рассчитанная на каждый последующий год действия договора, начиная со второго, является основой (базой) для определения стоимости на соответствующий период действия договора.

Размер платы за содержание жилого помещения на каждый следующий период действия Договора, начиная со второго, определяется по окончании очередного года действия Договора путем умножения базовой стоимости на индекс потребительских цен, установленный для соответствующего расчетного года, а также для всех периодов действия договора, предшествующих расчетному.

4.2.3. Повторное принятие решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении данных тарифов не требуется. Дополнительное соглашение к Договору не заключается.

4.2.4. Увеличение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с индексацией тарифов не лишает собственников помещений права утвердить размер платы за содержание жилых помещений на последующий период с учетом предложений Исполнителя.

4.2.5. Принятие решения Исполнителя об изменении/индексации размера платы за содержание помещения может приниматься не чаще чем один раз в год.

4.2.6. Исполнитель информирует Собственников об изменении размера платы за помещение, коммунальные услуги путем размещения информации на платежном документе, выставленном собственнику (нанимателю), сайтах и информационных досках Исполнителя, не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов с измененным размером платы.

4.3. Тарифы за услуги «Кабельное телевидение» и «Услуги РКЦ» устанавливаются в соответствии с расценками поставщика услуг (провайдера), и подлежат изменению, в случае изменения их по инициативе поставщика услуг, без утверждения общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

4.4. Начисление платы согласно п. 4.2.1., п. 4.3. настоящего договора, выставление платежных документов Заказчику и проведение платежей сторонним организациям производит Исполнитель.

4.5. Исполнитель предоставляет платежные документы Заказчику путем вложения их в почтовый ящик в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

В случае утраты Заказчиком платежного документа или неполучения его по неизвестным Заказчику причинам, Заказчик обязан обратиться к Исполнителю в приемные часы бухгалтера за получением дубликата платежного документа.

4.6. Заказчик производит оплату по настоящему договору ежемесячно, путем перечисления денежных средств на расчетный счет и в сроки, указанные Исполнителем в платежном документе.

Оплата Заказчиком, выставленного Исполнителем платежного документа, в установленный выше срок, является надлежащим исполнением обязательств по внесению платы по настоящему договору.

4.7. В случае самовольного подключения Заказчика к электрическим щитам и другим устройствам помимо электросчетчика своего помещения, Исполнитель производит расчет потребленной Заказчиком энергии по показаниям счетчика в ГРЩ путем вычета общего количества энергии, потребленной другими пользователями.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность Исполнителя.

5.1.1. Исполнитель несет ответственность за качество предоставляемых услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.1.2. Исполнитель освобождается от ответственности за нарушение качества предоставляемых услуг, если оно произошло по вине третьих лиц, вследствие обстоятельств непреодолимой силы, а также, если в результате издания акта органа государственной власти или местного самоуправления качественное исполнение обязательств было невозможным.

5.2. Ответственность Заказчика.

5.2.1. Заказчик несет ответственность за нарушение п.3.2.9. Договора в соответствии с Правилами пожарной безопасности в РФ.

5.2.2. В случае ненадлежащего исполнения обязательств по п. 3.2.2., п. 3.2.7., п. 3.2.12. Договора, Заказчик обязан устранить нарушения в срок, установленный Исполнителем. По представлению Исполнителя Заказчик может быть привлечен к административной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

В случае не устранения нарушения п.3.2.7. договора в установленный срок, Заказчик обязан возместить Исполнителю расходы по уборке и (или) ремонту соответствующих мест общего пользования, ремонту и (или) ликвидации засоров канализации. Указанные расходы вносятся в платежный документ на оплату отдельной строкой - прочие расходы.

5.2.3. Заказчик принимает на себя ответственность за соблюдение правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтно-отделочных работ и за возможное причинение ущерба жилому дому, в целом или его частям, имуществу и здоровью владельцев иных помещений, а также третьих лиц при выполнении ими указанных работ. В случае причинения ущерба самим Заказчиком или его работниками Заказчик в полном объеме возмещает причиненный ущерб.

5.2.4. В случае неисполнения Заказчиком п.п.3.2.5, 3.2.6. договора, ответственность за прекращение снабжения дома (части дома) электроэнергией, тепловой энергией, холодной и горячей водой несет Заказчик с возмещением морального вреда владельцам квартир, где отсутствовало коммунальное обеспечение.

5.2.5. При нарушении Заказчиком п. 4.6. настоящего договора, Исполнитель вправе начислить Заказчику пени в размере и порядке, установленном в ст.155 Жилищного кодекса РФ. В случае начисления пени, Заказчик обязан их оплатить в течение 10 дней с момента включения суммы пени в платежный документ на оплату услуг. Задолженность по платежам взыскивается Исполнителем с Заказчика в соответствии с действующим законодательством.

5.2.6. Уплата пени не освобождает Заказчика от выполнения обязательств по договору.

5.2.7. В случае выбрасывания строительного мусора и бытовых отходов из окон квартиры или в непредназначенные для этого места, слива строительных смесей в канализацию Заказчик возмещает Исполнителю расходы по уборке мусора и (или) ремонту канализации в полном размере.

5.2.8. В случае повреждения фасада дома при нарушении п.3.2.13 договора, все восстановительные работы проводятся за счет Заказчика.

5.2.9. В случае повреждения Заказчиком (а также членами его семьи; гостями; рабочими, производящими ремонт в квартире Заказчика, поставщиками товаров в квартиру Заказчика и т.п.) интерьера мест общего пользования (лестничных клеток, подъездов, придомовой территории, холлов), коммуникаций и инженерного оборудования, Заказчик возмещает стоимость ремонта мест общего пользования в полном объеме в течение 10-ти дней с момента получения письменного требования Исполнителя. При неоплате

выставленного счета стоимость ремонта мест общего пользования может быть включена в сумму задолженности по настоящему Договору.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ИСПОЛНИТЕЛЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

6.1. Контроль над деятельностью Исполнителя в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственниками помещений многоквартирного дома путем:

- получения от ответственных лиц Исполнителя не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в т.ч. путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи Исполнителю в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 6.2. - 6.4. Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Исполнителя на обращения Заказчика с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Исполнителя;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда согласно действующему законодательству.

6.2. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика, общему имуществу многоквартирного дома по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Подготовка акта осуществляется Исполнителем. В случае признания Исполнителем или Заказчиком своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт подписывается комиссией, которая должна состоять не менее чем из 3 (трех) человек, в т.ч. представитель Исполнителя в обязательном порядке, Заказчик и др. Если Исполнитель не прибыл для проверки факта нарушения, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика, описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъемка) поврежденных имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Заказчика.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Заказчика в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Исполнителя о произведенных действиях с Помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Исполнитель должен быть предупрежден не позже, чем за 3 (три) месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Исполнителя, о чем Заказчик должен быть предупрежден не позже, чем за 3 (три) месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

- собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Исполнителя как Управляющей организации;

- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

7.2.2. По соглашению Сторон.

7.3. Расторжение Договора не является основанием для Заказчика в прекращении обязательств по оплате произведенных Исполнителем затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и действует до момента переизбрания Управляющей компании собственниками/владельцами жилых помещений дома в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

8.2. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон (один хранится у Заказчика, другой – у Исполнителя).

8.3. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке, договорная подсудность рассмотрения споров – по месту нахождения Исполнителя.

8.4. При подписании договора и Приложений к нему со стороны Исполнителя допускается использование факсимильной подписи Генерального директора, что не влияет на юридическую силу указанных документов.

8.5. В соответствии со ст.9 Федерального закона от 27.07.2016 г. №152-ФЗ «О персональных данных» Заказчик, настоящим дает согласие Исполнителю на обработку его персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, автоматизированным и/или неавтоматизированным способами, в целях информационного обеспечения, для формирования источников персональных данных на бумажных и электронных носителях (электронная база данных, создание архива), их хранения, включая выполнение действий по сбору, систематизации, накоплению, хранению, уточнению (обновлению, изменению), распространению (в том числе передаче) и уничтожению персональных данных.

Заказчик также настоящим дает согласие Исполнителю (оператору) на передачу персональных данных, содержащихся в настоящем договоре на бумажных и/или на электронных носителях по запросам государственных органов, в суды, арбитражные суды для осуществления государственного контроля и предоставления текста настоящего Договора в качестве доказательства в судах. Настоящее согласие действует по день действия настоящего Договора и может быть отозвано путем подачи Исполнителю письменного уведомления о его отзыве.

8.6. Приложением к настоящему Договору является:

Приложение № 1 «Размер платы по Договору на техническое обслуживание и управление общим имуществом многоквартирного дома».

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

Приложение № 3 «Состав общего имущества собственников многоквартирного дома».

Приложение № 4 «Требования к организации ремонтных работ в квартире Заказчика».

Приложение №5 «Границы эксплуатационной ответственности инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником».

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «УК «Новый взгляд»
Юридический адрес:
Санкт-Петербург, пр. Стачек, дом 216, корп.2,
стр.1, пом.18-Н
ИНН 7805319699/ КПП 780501001
ОГРН 1157847240165
Электронный адрес: voinlns@yandex.ru
Телефон Бухгалтера: 752-43-76
Телефон Генерального Директора: 339-26-52
Телефон аварийно-диспетчерской службы:
300-76-77

Генеральный директор
ООО «УК «Новый взгляд»

Липартия В.Г.

ЗАКАЗЧИК:

Ф. _____
И. _____
О. _____

Адрес регистрации _____

Фактический адрес проживания: _____

Адрес электронной почты: _____

Мобильный телефон: _____

Домашний телефон: _____

Собственник:

_____/_____/_____
(подпись) / (Ф.И.О.)

Приложение № 1
к ДОГОВОРУ № ____ от «__» _____ 20__ г.
на управление, техническое обслуживание,
содержание и ремонт общего имущества
многоквартирного дома

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

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 КВАРТИР (руб.)
1	Управление многоквартирным домом	8,96
2	Содержание общего имущества	17,89
3	Текущий ремонт	7,89
4	Уборка и санитарная очистка земельного участка	7,2
5	Содержание и ремонт запирающих устройств (ПЗУ)	0,58
6	Техническое обслуживание системы автоматической противопожарной защиты (АППЗ)	0,91
7	Эксплуатация общедомовых приборов учета энергоресурсов	1,3
8	Содержание и ремонт лифтов	4,49
9	Содержание контролеров	2,45
10	Содержание консьерж	18,9
11	Кабельное телевидение	По тарифам поставщика услуги
12	Услуги РКЦ	По тарифам РКЦ (формирование и печать квитанций)
13	Вывоз и утилизация снега*	-
14	Очистка от наледи способом промышленного альпинизма**	-
15	Работы по замене и ремонту узлов лифтов, которые относятся к работам капитального характера и не являются предметом договора на техническое обслуживание Оборудования ***	-
16	Коммунальные ресурсы (электроэнергия, водоснабжение, водоотведение, тепловая энергия, ТКО)	По тарифам, установленным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга

*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.

***При необходимости замены и ремонта узлов лифтов, которые относятся к работам капитального характера и не являются предметом договора на техническое обслуживание Оборудования лифтов, стоимость таких работ по акту приема-передачи работ после их выполнения распределяется между собственниками жилых и нежилых помещений многоквартирного дома пропорционально площади занимаемых помещений (с разбивкой до 6-ти месяцев).

**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, аккумулярование 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, воздухоборных 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 теплопотребления 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 теплоснабжения.
- проведение анализа работоспособности оборудования, входящего в состав ИТП, УУТЭ, а при необходимости выдача рекомендаций по оптимизации режимов теплоснабжения.
- корректировка режимов работы системы автоматического регулирования на основе принятого решения с целью оптимизации режимов теплоснабжения 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 6 раз в неделю с понедельника по субботу в соответствии со следующим графиком:

Виды работ	Периодичность
Мытье входных групп (нижних этажей)	6 раз в неделю
Мытье пола кабины лифтов	6 раз в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей, лифтовых и этажных холлов (выше 1 этажа)	не менее 2-4 раз 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 месяц
Влажная протирка плафонов, перил, решеток, шкафов для электрощитов и слаботочных устройств, почтовых ящиков, отопительных приборов	не реже 1 раза в месяц
Обметание пыли со стен	не реже 1 раза в квартал
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 свежеснеговывающего снега с тротуара и пешеходных дорожек	в дни снегопада
Ручное подметание/сдвигание свежеснеговывающего 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	ежедневно
Уборка контейнерных площадок, уборка крылец и площадок перед входами в подъезды	ежедневно
Очистка территорий тротуара и пешеходных дорожек от наледи	во время гололеда
Очистка урн	ежедневно
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	ежедневно
Поливка территории (тротуаров)	по мере необходимости
Уборка земельного участка от мусора, очистка урн	ежедневно
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 (ПЗУ, шлагбаум).

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, настройка, отладка, планово-предупредительный ремонт лифтового оборудования. Периодическое освидетельствование оборудования в соответствии с установленными требованиями, страхование оборудования.

10. Круглосуточная служба контроля, действующего в соответствии с должностной инструкцией, а также круглосуточная аварийно-диспетчерская служба, выполняющие первичный контроль технического состояния объекта при поступлении аварийной заявки, координацию работы дежурных специалистов (сантехников, электриков и др.).

11. Организация сервиса сменных ковров во входных группах парадных дома.

12. Круглосуточная (24/7) служба консьерж. Осуществляет круглосуточный контроль за состоянием общего имущества МКД, входом (выходом) посетителей дома и т.

Состав общего имущества собственников многоквартирного дома.

Год постройки: 2016 год

Серия дома: индивидуальный проект

Фундамент (тип и материал): железобетон

Материалы стен: газобетон, железобетон

Перекрытия (материал): железобетон

Крыша (материал кровли, площадь): мягкая рулонная

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

Количество зданий: 1 шт.

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

Лестницы, лестничные клетки.

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.

Требования к организации ремонтных работ в квартире Заказчика.

1. Осуществлять работы в помещении по правилам, установленным для производства данного вида работ. Работы должны производиться исключительно специализированными организациями или частными лицами (имеющими документы о прохождении обучения) после аккредитации в Управляющей компании производителей работ (проверка уровня квалификации), так как жилой дом сложное инженерное сооружение и от правильного выполнения работ в одном помещении зависит сбалансированность работы всех систем, и только после получения письменного согласия возможно выполнение работ. В случае невыполнения этого требования Заказчик сам несет ответственность за правильную работу инженерных систем в своем помещении.

2. Любая перепланировка (пробивка в железобетонных стенах какие-либо проемов и отверстий, перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь, санузлов, расширение жилой площади за счет смежных помещений), в том числе – возведение новых перегородок, допускается только по специально выполненному рабочему проекту, согласованному с эксплуатирующей организацией и авторами проекта, и утвержденному МВК. Заявка на проведение перепланировки с указанием всех планируемых видов работ подается Исполнителю в письменном виде через консьержа парадной дома, либо по факсу или в часы приема управляющей компании (указано на информационных стендах в парадной). При наличии разработанного проекта к заявке прикладывается проект перепланировки. Решение по заявке Заказчика принимается Исполнителем в срок от 5-30 календарных дней (в зависимости от объема планируемых работ в квартире и предоставленных Исполнителем документов на рассмотрение).

3. Категорически запрещается:

- выполнять любые работы, нарушающие целостность фасада;
- монтаж каких-либо конструкций, в т.ч. блоков кондиционирования и другого инженерного оборудования на фасадах здания (в исключительных случаях, если это не нарушит архитектурный облик фасада здания и целостность конструкций, блоки кондиционирования могут быть установлены по разрешению Исполнителя с креплением к плите перекрытия балкона);
- изменять размеры оконных и дверных проемов в наружных стенах, в том числе на лоджиях/ балконах;
- присоединять площадь лоджий/балконов к отапливаемым помещениям квартир за счет дополнительного остекления или утепления первых;
- демонтировать, закладывать вентиляционные блоки и выполнять дополнительные отверстия в каналах, а также сверлить и осуществлять любые крепления оборудования к стенкам вентиляционного блока;
- устройство «штроб» в несущих стенах и перегородках для прокладки инженерных систем при сантехнических работах;
- устройство ниш в наружных стенах.

4. До проведения ремонтно-отделочных работ в своем помещении известить Исполнителя о сроках и планируемом объеме работ, не позднее чем за 3 (три) рабочих дня до даты начала работ письменно на имя генерального директора Исполнителя через консьержа парадной дома, либо по факсу или в часы приема управляющей компании (указано на информационных стендах в парадной).

Заказчик обязан не позднее, чем за 1 день до начала работ, представить Исполнителю список лиц, которым необходим доступ в помещение Заказчика, с указанием их паспортных данных и получить на указанных лиц временные пропуска, а также получить аккредитацию для производства работ.

5. Допуск лиц на территорию дома осуществляется по временным пропускам, выданным Исполнителем, при предъявлении ими паспортов, или в присутствии Заказчика.

6. Заказчик осуществляет контроль за действиями лиц, допущенных к ремонту его помещения, и несет полную ответственность за их действия. Запрещается проживание указанных лиц в помещении Заказчика в период проведения ремонтных работ.

7. Все ремонтные работы производятся в рабочие дни с 8.00 ч. до 19.00 ч., в субботу и нерабочие праздничные дни с 12.00 ч. до 17.00 ч. Проведение ремонтных работ в воскресенье запрещено. Обязателен дневной двухчасовой перерыв 13:00-15:00.

8. Складировать строительный мусор разрешается только внутри помещения Заказчика, выносить строительный мусор следует в специальные контейнеры, размещенные на придомовой территории. В случае невыполнения Заказчиком указанных требований, работы по уборке и вывозу строительного мусора вправе выполнить Исполнитель с возложением на Заказчика обязанности по дополнительной оплате указанных работ по тарифам Исполнителя. При невозможности выявить виновное лицо, сумма затрат рассчитывается для всех владельцев помещений, расположенных на этаже, где

складирован мусор, исходя из общей площади помещения, и вносится в платежный документ на оплату отдельной строкой – прочие расходы.

9. При уборке строительного мусора запрещается выкидывать мусор из окон, сливать строительные смеси в канализацию.

10. Запрещается устанавливать на фасад лебедки, блоки и другие аналогичные устройства для подъема стройматериалов и уборки мусора.

11. Разгрузку транспорта с грузами Заказчика необходимо обеспечить сразу по его прибытии, не допуская длительного нахождения данного транспорта на придомовой территории.

12. Доставка и подъем строительных материалов в квартиру Заказчика производится до 2 этажа по черной лестнице, со второго этажа – на лифте.

13. В случае повреждения Заказчиком (или работниками, производящими ремонт в квартире Заказчика; лицами, осуществляющими доставку строительных материалов в квартиру Заказчика и т.п.) мест общего пользования (холлов, лифтов, лестничных клеток, входной группы в парадную дома и т.п.), Заказчик обязан оплатить стоимость восстановительных работ в местах общего пользования Исполнителю в течение 5 (пяти) банковских дней с момента выставления счета на оплату стоимости восстановительного ремонта мест общего пользования.

Приложение № 5
к ДОГОВОРУ № _____ от «__» _____ 20__ г.
на управление, техническое обслуживание,
содержание и ремонт общего имущества
многоквартирного дома

**Границы эксплуатационной ответственности инженерных сетей, устройств и оборудования между
Управляющей организацией и Собственником:**

№ п/п	Управляющая организация	Собственник
1.	<u>Стояки горячего и холодного водоснабжения:</u> Система ХВС и ГВС включая первую запорно-регулирующую арматуру на ответвлении от стояка в (жилом - нежилом) помещении.	<u>Стояки горячего и холодного водоснабжения:</u> После первой запорно-регулирующей арматуры (фильтры, счётчики воды, регуляторы давления, трубопроводы и другое сантехническое оборудование)
2.	<u>Система отопления:</u> Подающие и обратные стояки, этажные распределительные коллекторы, манометры, термометры, запорно-регулирующая арматура, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, включая само отключающее устройство. Ответвления от стояков ГВС, предназначенных на теплообмен полотенцесушителя, до первого отключающего устройства включая само отключающее устройство. оборудование).	<u>Система отопления:</u> Подающие и обратные трубопроводы, от первого отключающего устройства в межквартирном холле до квартирных распределительных коллекторов (при наличии) или непосредственно до отопительных приборов (при отсутствии квартирных распределительных коллекторов), подающие и обратные трубопроводы от квартирных распределительных коллекторов (при наличии) до отопительных приборов, индивидуальные приборы учета тепла, запорная, запорно-регулирующая арматура, отопительные приборы внутри помещения, в том числе полотенцесушители, расположенные на стояках ГВС, после первого отключающего устройства.
3.	<u>Система электроснабжения:</u> Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства до выходных клемм автоматического выключателя нагрузки 63А на квартиру в этажном распределительном щите перед квартирным прибором учета электроэнергии.	<u>Система электроснабжения:</u> Вся система электроснабжения от выходных клемм автоматического выключателя нагрузки 63А на квартиру в этажном распределительном щите, квартирный прибор учета, устройство защитного отключения, квартирный щит и т.д.
4.	<u>Система канализации:</u> Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками, расположенными на нем.	<u>Система канализации:</u> Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба крестовин или тройника общего канализационного стояка.

2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т. ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 12-ти часов. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей компании, (в т. ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 12-ти часов. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений (в случае, если гарантийный срок не истек и доказательств вины застройщика, за счет застройщика).

5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей компании, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей

компании, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится в этом случае за счет средств Собственника.

Схема разграничения №1 эксплуатации питающих электрических сетей

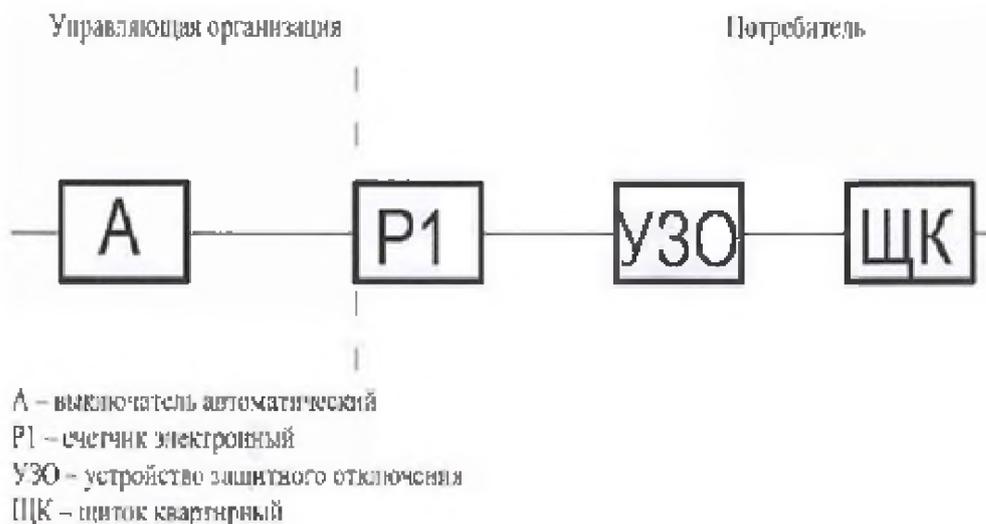


Схема разграничения №2 эксплуатация горизонтальной (поквартирной) системы отопления

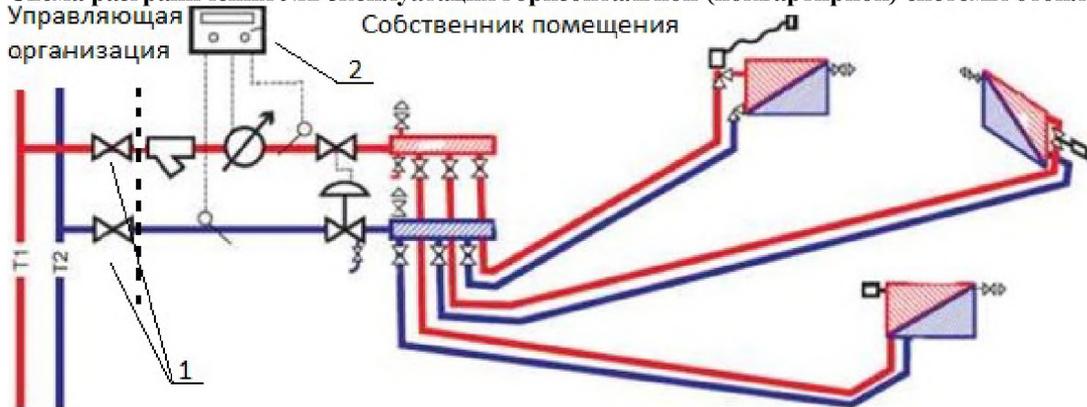


Схема разграничения №3 эксплуатации системы холодного водоснабжения

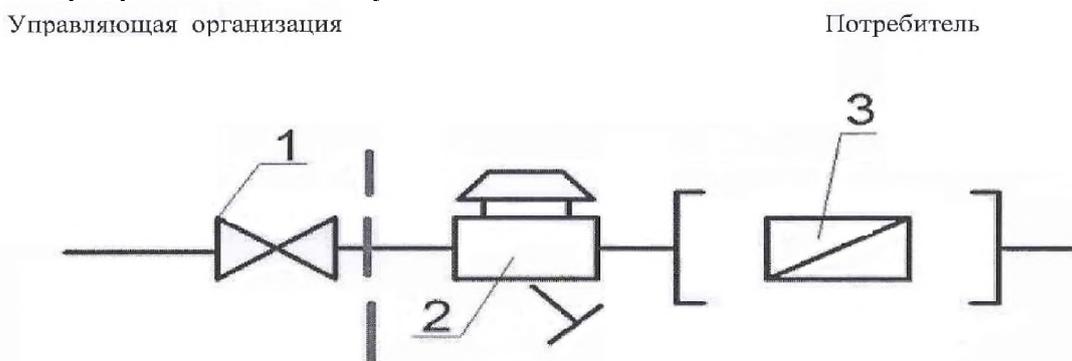
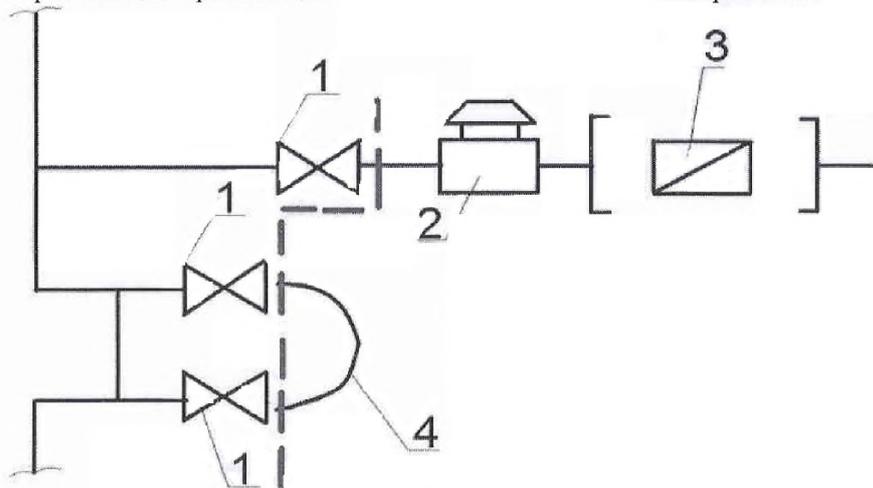


Схема разграничения №4 эксплуатации системы горячего водоснабжения

Управляющая организация

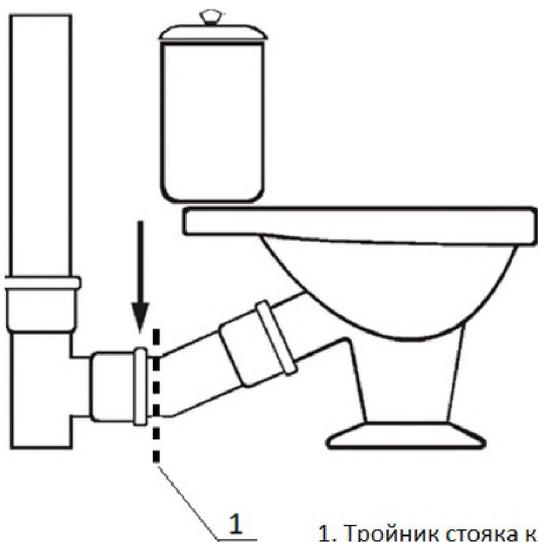
Потребитель



- 1. Отсечные вентили.
- 3. Водосчетчик.

- 2. Регулятор давления (при наличии).
- 4. Полотенцесушитель

Схема разграничения №5 эксплуатация системы водоотведения



- 1. Тройник стояка канализации

Подписи Сторон:

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Генеральный директор
ООО «УК «Новый взгляд»

Липартия В.Г.

ЗАКАЗЧИК:

Собственник:

(подпись)

(Ф.И.О.)