



**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома**

г. Санкт-Петербург

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационная служба «Чистые пруды», в лице генерального директора Липартия Валерия Георгиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, с другой 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.29, корп. 1. 6 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 № 1 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.

1.5.1. Перечень работ и услуг, указанный в п.3.1.1. - п.3.1.16. договора может быть изменен решением Исполнителя в соответствии с изменениями действующего законодательства или на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

1.6. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, ул. Лени Голикова, дом 29, корп. \_\_\_\_, лит.А.

1.7. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются 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.

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

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

1. 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.

## 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. 300-77-31, 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 находящимся (проходящим) 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.
- 2.2.5. 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.

### 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. нарушения 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. Обеспечить вывоз мусора.
- 3.1.7. 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.
- 3.1.8. 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.).
- 3.1.9. 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.
- 3.1.10. 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.
- 3.1.11. Своевременно производить подготовку Многоквартирного дома, санитарно-технического и другого оборудования, находящегося в нем, к сезонной эксплуатации (в т.ч. в осенне-зимних условиях).
- 3.1.12. Обеспечить работу противопожарной сигнализации, пожарного водопровода.
- 3.1.13. Обеспечить обслуживание системы видеонаблюдения и системы диспетчеризации.
- 3.1.14. Обеспечить обслуживание слаботочной сети (домофон/АППЗ; т/в антенна – до этажного щита).
- 3.1.15. 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.
- 3.1.16. 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 причин повреждения.
- 3.1.17. 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.
- 3.1.18. 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 19. 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 20. 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 21. 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.

3.1 22. Обеспечить доставку Заказчику платежных документов в сроки, предусмотренных действующим законодательством РФ.

### **3.2 Заказчик обязан:**

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

3.2 2. Использовать 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.

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 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 мусор и строительные отходы.

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, охранные системы; 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 владельцам 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 23.00 до 07.00 часов), и выходные и праздничные дни (с 23.00 до 12.00 ч) соблюдение тишины и покоя граждан, проживающих в жилом доме, в соответствии с действующим законодательством. При производстве ремонтных работ также соблюдать требования по соблюдению 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 ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1 Цена Договора и размер платы за Помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Заказчиком Помещению согласно ст. 249, ст.28 Гражданского кодекса РФ и ст.37,ст. 39 Жилищного кодекса РФ.

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) внос на капитальный ремонт;

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

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, поставляющими коммунальные ресурсы (если это предусмотрено правовым актом).

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.

Исполнитель вправе применить индексацию размера платы за работы и услуги управляющей компании действующие на дату подписания договора (Приложение №2 к Договору) с учетом величины индекса роста тарифов (цен), определенных распоряжениями Правительства Российской Федерации и Правительства Санкт-Петербурга на соответствующий год без проведения общего собрания собственников Многоквартирного дома и без заключения дополнительного соглашения к Договору.

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.

4.3. Исполнитель уведомляет Заказчика в индивидуальном или коллективном порядке об изменении размера оплаты по договору не менее чем за 10 (десять) рабочих дней до её изменения или с момента уведомления Исполнителя об изменении тарифов организаций, поставляющих коммунальные ресурсы и оказывающих услуги по техническому обслуживанию дома.

4.4. Начисление платы согласно п. 4.2.1., п. 4.2.2. 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.

От даты 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 (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 выставления отдельного требования или 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) повреждений 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:

- ссуждения 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 с настоящему Договору является:

Приложение № 1 «Перечень услуг, оказываемых управляющей организацией и периодичность их оказания».

Приложение № 2 «Размер платы по Договору на техническое обслуживание и управление общим имуществом многоквартирного дома».

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

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

## 9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Жилищно-эксплуатационная служба  
«Чистые пруды»  
Юридический адрес:  
Санкт-Петербург, 198255,  
ул. Лениноликова, д.29, корп.6, кв.8  
ИНН 780 301028/ КПП 780501001  
ОГРН 10 7808025407  
Официальный сайт: [www.chip1.spb.ru](http://www.chip1.spb.ru)  
Электронный адрес: [voinlsn@gmail.com](mailto:voinlsn@gmail.com)  
Телефон бухгалтер: 752-43-76  
Телефон Генерального Директора: 300-77-30  
Телефон диспетчерской службы: 300-77-31

Генеральный директор  
ООО «ЖЭС «Чистые пруды»

Липартия В.Г.

### ЗАКАЗЧИК:

Ф. \_\_\_\_\_  
И. \_\_\_\_\_  
О. \_\_\_\_\_  
Адрес регистрации \_\_\_\_\_  
Фактический адрес проживания: \_\_\_\_\_  
Адрес электр. почты: \_\_\_\_\_  
Мобильный телефон: \_\_\_\_\_  
Домашний телефон: \_\_\_\_\_

Собственник:

(подпись)

(Ф.И.О.)



Приложение № 1  
к ДОГОВОРУ № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.  
на управление, техническое обслуживание,  
содержание и ремонт общего имущества  
многоквартирного дома

**Перечень услуг, оказываемых управляющей организацией в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, из числа услуг, указанных в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491:**

- осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- содержание помещений общего пользования;
- обеспечение установленной законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования;
- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- сбор и вывоз твердых коммунальных отходов;
- принятие мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ по пожарной безопасности;
- осуществление контроля доступа на территорию дома жителей, их гостей/рабочих/посетителей, представителей обслуживающих организаций;
- содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирных домов объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирных домов объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- обеспечение надлежащей эксплуатации коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т. д.);
- содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем: электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения;
- истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг;
- снятие показаний с коллективных приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

**Периодичность и сроки оказания услуг, связанные с содержанием и эксплуатацией жилого дома, находящегося в управлении.**

п/п	Виды услуг	Описание работ	Периодичность выполнения работ
1.	Управление МКД	- управление домом, ведение бухгалтерского и налогового учета, обеспечение необходимой информации, юридическое сопровождение хозяйственной деятельности (кроме представления интересов Исполнителя в судах).	ежедневно кроме субботы и воскресения
2.	Содержание общего имущества МКД	<ul style="list-style-type: none"> <li>- технические осмотры трубопроводов, центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения, пожарного водопровода;</li> <li>- осмотр колодцев бытовой и ливневой канализации, водоприемной воронки внутреннего ливнестока;</li> <li>- замена лампочек на этажах, смена патронов, смена деталей крепления для светильников, смена автоматов;</li> <li>- устранение неисправностей по заявкам от собственников;</li> <li>- химчистка ковровых покрытий;</li> <li>- обеспечение санитарно-эпидемиологического благополучия, посредством проведения дератизации;</li> <li>- уборка мест общего пользования: <ul style="list-style-type: none"> <li>- влажная уборка холла 1 этажа;</li> <li>- влажная уборка этажей, включая крыльцо;</li> <li>- влажная уборка лифтов, включая пол, стены, двери, протирка почтовых ящиков, входных дверей;</li> <li>- протирание радиаторов, дверей лифтов, пожарных шкафов, электрических щитов, сантехнических люков;</li> <li>- влажная уборка черной лестницы с 1 по 3 этажи (включая поручни, решетки, двери);</li> <li>- влажная уборка черной лестницы с 3 по последний этаж (включая поручни, решетки, двери);</li> <li>- помывка окон, остеклений дверей, протирание плафонов светильников;</li> <li>- генеральная уборка 1 этажа (полировка полов, стен, статуй, ваз очистка панно. Картин., штор, люстр, мебели, окон).</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>не реже одного раза в неделю</li> <li>два раза в год</li> <li>ежедневная замена и ежедневный ремонт</li> <li>ежедневное</li> <li>один-два раза в месяц (в зависимости от сезона)</li> <li>не менее 12 раз в год</li> <li>вывоз через день или по заявке диспетчера</li> <li>рабочая неделя 7 дней, рабочий день 12 часов с 7:30 до 19:30</li> <li>три раза в день</li> <li>ежедневно</li> <li>ежедневно</li> <li>один раз в неделю</li> <li>ежедневно</li> <li>один раз в неделю</li> <li>два раза в год (весной и осенью)</li> <li>1 раз в месяц</li> </ul>
3	Вывоз и захоронение (обработка, обезжиривание) твердых коммунальных отходов	- сбор и вывоз твердых коммунальных отходов	вывоз согласно графика
4.	Текущий ремонт общего имущества МКД	<ul style="list-style-type: none"> <li>- аварийная служба;</li> <li>- устранение неисправностей по заявкам от собственников;</li> <li>- ремонт выключателей, розеток.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>круглосуточно</li> <li>ежедневно</li> <li>ежедневно</li> </ul>
	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка МКД	<ul style="list-style-type: none"> <li>- уборка мест общего пользования;</li> <li>- подметание придомовой территории, очистка урн, посыпка противогололедными материалами;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>рабочая неделя 7 дней, рабочий день 12 часов с 7:30 до 19:30</li> <li>один раз в день (и по потребности)</li> </ul>

5.		- сбор мусора, уборка снега; - промывка урн; - выкашивание газонов, прополка клумб.	два и более раз в день один раз в неделю два раза в месяц
6.	Содержание и ремонт ПЗУ	- производство работ по текущему ремонту и обслуживанию комплекта переговорно-замкового устройства.	ежемесячные осмотры; устранение неполадок в течение двух суток
7.	Содержание и ремонт АППЗ	- техническое обслуживание автоматизированной противопожарной защиты; поддержание системы АПС в рабочем состоянии, ведение журнала учета работ по ТО и ремонту АПС.	Ежемесячное обслуживание
8.	Эксплуатация коллективных приборов учёта	- технического обслуживания и эксплуатации коллективных (общедомовых) приборов электрической энергии, тепловой энергии (горячей воды), холодной воды, работы по поверке и замене неисправного, либо не прошедшего поверку прибора учета. - текущий ремонт: замена прокладок, замена крепежа, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счетчиков и др. - планово-профилактические работы: демонтаж, монтаж, чистка (промывка) расходомеров (водосчётчиков), калибровка средств измерения, наладка оборудования, устранение протечек, набивка сальников и ревизия запорной арматуры, антикоррозийная подкраска элементов узла, очистка фильтрующих устройств; - подготовка узлов учета тепловой энергии к отопительному сезону, предъявление представителю теплоснабжающей организации узла учета тепловой энергии для оформления Акта допуска в эксплуатацию.	при необходимости и в соответствии с техническими (паспортными) характеристиками установленного оборудования и нормативными документами.  1 раз в год
9.	Содержание консьерж	- консьержами осуществляется контроль доступа на территорию дома; контроль за доской информации, обновление информации в журналах, поддержание порядка на рабочем месте.	ежедневный, круглосуточный.  круглосуточно (рабочий день - сутки через трое)
10.	Содержание контролёров	- круглосуточный обход территорий и дома; - контроль за содержанием общего имущества МКД, видеонаблюдения.	ежедневно, круглосуточно.
11.	Содержание и ремонт лифтов	- периодические осмотры оборудования; - текущий ремонт оборудования; - аварийно-техническое обслуживание оборудования;  - подготовка оборудования к техническому освидетельствованию.	ежемесячные осмотры ежемесячные, ежеквартальные, полугодовые и ежегодные ремонты освобождение пассажиров из лифта в течение 30 минут; устранение неисправности оборудования в течение от 3 до 6 часов освидетельствование проводится экспертной организацией ежегодно.
12.	Содержание АДС.	Аварийно-диспетчерская служба осуществляет повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов, регистрацию и	Работа аварийно-диспетчерской службы осуществляется круглосуточно.

		выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем, а также принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.	Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах. Заявки принимаются при непосредственном обращении в аварийно-диспетчерскую службу, в том числе посредством телефонной связи, а также с помощью прямой связи по переговорным устройствам в кабинах лифтов, или других возможных средств связи.
13	Эксплуатационные расходы	<ul style="list-style-type: none"> <li>- оплата услуг связи, почтовые расходы;</li> <li>- расчетно-кассовое обслуживание банков;</li> <li>- содержание и обслуживание компьютерной и орг. техники, технических средств управления;</li> <li>- оплата консультационных, информационных и аудиторских услуг;</li> <li>- затраты на охрану труда;</li> <li>- услуг, осуществляемых сторонними организациями (обучение персонала);</li> <li>- расходы по содержанию сайтов;</li> <li>- расходы услуг паспортной службы и обслуживание программы АРМ «Паспортист»;</li> <li>- канцелярские товары.</li> </ul>	<p>ежемесячно, по потребности</p> <p>ежедневно</p> <p>еженедельно</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в пять лет</p> <p>1 раз в год</p> <p>ежемесячно</p> <p>3 раза в неделю</p> <p>по потребности</p>
14	Кабельно ТВ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- техническое обслуживание системы коллективного приема телевидения;</li> <li>- обследования сети связи кабельного вещания для выявления текущих неисправностей.</li> </ul>	<p>устранение общих неполадок по заявкам в течение одних суток, а индивидуальные заявки в течение трех суток</p> <p>один раз в квартал</p>
15	Услуги Р (	<ul style="list-style-type: none"> <li>- расчет платежей за жилищно-коммунальные услуги;</li> <li>- осуществление электронного документооборота по приему платежей.</li> </ul>	<p>ежемесячные расчеты</p> <p>ежедневный документооборот.</p>

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «ЖС «Чистые пруды»  
Генеральный директор

Липартия В.Г.

**ЗАКАЗЧИК:**

ФИО

Подпись собственника



Приложение № 2  
к ДОГОВОРУ № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.  
на управление, техническое обслуживание,  
содержание и ремонт общего имущества  
многоквартирного дома

**1. Размер платы за работы и услуги управляющей компании, действующие на дату подписания договора**

№ п/п	Наименование услуги (работы)	Тариф, в руб. с 1 кв.м жилого помещения
1	Управление МКД	5,95
2	Содержание общего имущества МКД	8,41
3	Вывоз и захоронение (обработка, обезжиривание) твердых коммунальных отходов	5,02
4	Технический ремонт общего имущества МКД	7,01
5	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка МКД	5,3
6	Содержание и ремонт ПЗУ	0,51
7	Содержание и ремонт АППЗ	0,88
8	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета и используемых энергетических ресурсов.	0,92
9	Очистка мусоропровода	1,62
10	Содержание контролеров	12,95
11	Содержание и ремонт лифтов	2,8
12	Эксплуатационные расходы	2,4
	Содержание АДС	2,5
13	Кабельное ТВ	75 руб/квартира
14	Услуги РКЦ	24,2 руб/квартира

**2. Размер платы за коммунальные услуги**

Размер платы за коммунальные услуги определяется по тарифам, установленным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за потребленные Заказчиком коммунальные услуги в принадлежащем ему помещении и потребляемые коммунальные услуги на общедомовые нужды (в т.ч. электроснабжение МОП). Объем потребляемых услуг определяется на основании показаний приборов учета (при неисправности приборов учета или отсутствии их опломбирования размер платы определяется исходя из нормативов, утвержденных уполномоченным органом государственной власти). Начисления по коммунальным платежам производятся в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

1	Тариф на тепловую энергию, руб./Гкал	по тарифам ресурсоснабжающих организаций, утвержденных Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга
2	Размер платы за горячее водоснабжение, руб./м <sup>3</sup>	
3	Тариф на холодную воду, руб./м <sup>3</sup>	
4	Тариф на водоотведение, руб./м <sup>3</sup>	

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «ЖЭС «Чистые пруды»  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_  
Липартия В.Г.

**ЗАКАЗЧИК:**

ФИО \_\_\_\_\_

Подпись собственника \_\_\_\_\_



### Состав общего имущества многоквартирного дома

Год постройки: 2005 год

Серия дома: индивидуальный проект

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

Материалы стен: стеновые блоки из пористого бетона, монолитный 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, включая тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного 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.

**8.** Склаживать 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.

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «ЖЭС «Чистые пруды»  
Генеральный директор



\_\_\_\_\_ Липартия В.Г.

**ЗАКАЗЧИК:**

ФИО \_\_\_\_\_

Подпись собственника \_\_\_\_\_