

ПРОТОКОЛ
общего собрания собственников помещений
многоквартирного дома № 58, по Свердловской набережной г. Санкт-Петербурга
состоявшегося в очной форме 30 ноября 2014 г.

г. Санкт-Петербург

30.11.2014 года

30.11.2014 проведено общее собрание собственников помещений жилого многоквартирного дома расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Свердловская набережная, д. 58, в очной форме (далее - Собрание).

Инициаторами Собрания являются ООО «КорпФин».

Площадь жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности физических и юридических лиц (общая полезная площадь дома) — 72 555,3 м².

В собрании приняли участие собственники помещений общей площадью 50123,1 м², что составляет 69 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

Кворум имеется. Собрание правомочно.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

- 1) процедурные вопросы: избрание председателя и секретаря общего собрания.
- 2) выбор способа управления многоквартирным домом;
- 3) выбор управляющей организации;
- ✓ 4) утверждение условий договора управления многоквартирным домом;
- ✓ 5) утверждение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме;
- 6) принятие решения об использовании помещения ТСЖ;
- 7) утверждение порядка доведения до сведения собственников помещений, решений принятых на общих собраниях;
- 8) утверждение порядка уведомления собственников помещений о проведении общих собраний собственников помещений;
- 9) Выбор места и адреса хранения протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование.

1. Процедурные вопросы: избрание председателя и секретаря общего собрания.

Предложено: Избрать председателем собрания — генерального директора ООО «Идентити» Южика Д.В.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

За — 50123,1 м². (100 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома);

Против — 0 м². (0 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома);

Воздержались — 0 м². (0 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома).

Предложено: избрать секретарем собрания - генерального директора ООО «КорпФин» - Майбродского П.П.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

За — 50123,1 м². (100 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома);

Против — 0 м². (0 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома);

Воздержались — 0 м². (0 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома).

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

Избрать председателем собрания — генерального директора ООО «Идентити»

Южика Д.В., секретарем собрания — генерального директора ООО «КорпФин» -

Майбродского П.П.

2. Выбор способа управления многоквартирным домом.

Предложено: В соответствии со ст. 161 ЖК РФ выбрать способом управления многоквартирным домом - управление товариществом собственников жилья либо управление управляющей организацией.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ ДОМОМ ТОВАРИЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ:

За — 0 м². (0 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома);
Против — 50123,1 м². (100 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома);
Воздержались — 0 м². (0 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома).
ГОЛОСОВАЛИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ ДОМОМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ:

За — 50123,1 м². (100 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома);
Против — 0 м². (0 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома);
Воздержались — 0 м². (0 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома).

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

выбрать способом управления многоквартирным домом - управляющей организацией.

3. Выбор управляющей организации.

Предложено: Выбрать в качестве управляющей организации ООО «УК «Платинум» (ОГРН 1147847097090)

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

За — 50123,1 м². (100 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома);
Против — 0 м². (0 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома);
Воздержались — 0 м². (0 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома).

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

Выбрать в качестве управляющей организации ООО «УК «Платинум» (ОГРН 1147847097090).

4. Утверждение условий договора управления многоквартирным домом.

Предложено: утвердить условия договора управления предложенные ООО «УК «Платинум» (приложение к протоколу № 1).

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

За — 50123,1 м². (100 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома);
Против — 0 м². (0 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома);
Воздержались — 0 м². (0 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома).

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

утвердить условия договора управления предложенные ООО «УК «Платинум» (приложение к протоколу № 1).

5. Утверждение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме;

Предложено: утвердить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии приложением № 3 к утвержденному договору управления (приложение к протоколу № 2).

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

За — 50123,1 м². (100 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома);
Против — 0 м². (0 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома);
Воздержались — 0 м². (0 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома).

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

утвердить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии приложением № 3 к утвержденному договору управления (приложение к протоколу № 2).

6. Принятие решения об использовании помещения ТСЖ.

Предложено: принять решение о передаче помещения ТСЖ сроком на 5 лет во владение и пользование ООО «УК «Платинум», на условиях проведения ООО «УК «Платинум» косметического ремонта вышеуказанного помещения, стоимостью не менее 1 500 000 рублей.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

За — 50123,1 м². (100 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома);
Против — 0 м². (0 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома);
Воздержались — 0 м². (0 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома).

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

принять решение о передаче помещения ТСЖ сроком на 5 лет во владение и пользование

ООО «УК «Платинум», на условиях проведения ООО «УК «Платинум» косметического ремонта вышеуказанного помещения, стоимостью не менее 1 500 000 рублей.

7. Утверждение порядка доведения до сведения собственников помещений, решений принятых на общих собраниях.

Предложено: решения принятые на общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома доводятся до сведения собственников путем размещения соответствующих уведомлений на информационных досках внутри подъездов дома, и протокола собрания на сайте управляющей компании.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

За — 50123,1 м2. (100 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома);

Против — 0 м2. (0 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома);

Воздержались — 0 м2. (0 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома).

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

решения принятые на общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома доводятся до сведения собственников путем размещения соответствующих уведомлений на информационных досках внутри подъездов дома, и протокола собрания на сайте управляющей компании.

8. Утверждение порядка уведомления собственников помещений о проведении общих собраний собственников помещений.

Предложено: вывешивать уведомления о проведении общих собраний на информационных досках внутри подъездов дома.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

За — 50123,1 м2. (100 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома);

Против — 0 м2. (0 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома);

Воздержались — 0 м2. (0 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома).

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

вывешивать уведомления о проведении общих собраний на информационных досках внутри подъездов дома.

9. Выбор места и адреса хранения протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам,

поставленным на голосование.

Предложено: выбрать в качестве места хранения протоколов общих собраний собственников помещений в

многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, в

помещение управляющей домом компании.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

За — 20123,1 м2. (100 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома);

Против — 0 м2. (0 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома);

Воздержались — 0 м2. (0 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома).

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

выбрать в качестве места хранения протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, в помещение управляющей домом компании.

Председатель собрания _____

Секретарь собрания _____

Исполнитель обязан уведомить Собственника в порядке, предусмотренном пунктом 2.1.9. Договора.

1.6. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в Помещении устанавливаются соответствующим актом между Заказчиком и Исполнителем, являющимся Приложением № 2 к Договору.

1.7. Капитальный ремонт производится только за счет средств собственников помещений, имеющих целевое назначение «капитальный ремонт» по решению общего собрания собственников помещений в порядке, установленном действующим законодательством.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Обязанности Исполнителя:

2.1.1. Организовать управление Домом:

вести отдельный учет платежей, внесенных Заказчиком, осуществлять контроль за полным и своевременным внесением Заказчиком платежей в счет оплаты услуг, предусмотренных настоящим Договором, при необходимости заключать договоры с подрядными организациями на оказание услуг по настоящему Договору, организовать и содержать за счёт средств Заказчика, уплачиваемых по настоящему Договору, диспетчерскую службу, осуществлять технический контроль качества предоставляемых поставщиками коммунальных услуг, контроль состояния общего имущества Дома, при необходимости вести претензионную работу с подрядными организациями и поставщиками коммунальных услуг, взаимодействовать по вопросам обслуживания и управления Домом с государственными учреждениями и иными организациями в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

2.1.2. Организовать предоставление Заказчику коммунальных услуг, возможность оплаты Заказчиком коммунальных услуг, включающих в себя горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение (т.е. с учетом имеющихся присоединенных систем соответствующего снабжения) и отопление путем:

- а) заключения договоров с организациями - поставщиками коммунальных услуг;
- б) расчёта Исполнителем суммы оплаты, которую необходимо произвести Заказчику за коммунальные услуги, а также аккумуляции денежных средств собственников (правообладателей и иных плательщиков) на расчётном счёте Исполнителя и их перечисления организациям - поставщикам коммунальных услуг на основании договоров, заключенных между Исполнителем и организациями - поставщиками коммунальных услуг
- в) контроля исполнения договорных обязательств организациями - поставщиками коммунальных услуг;
- г) установления и фиксирования факта неисполнения или ненадлежащего исполнения организациями – поставщиками коммунальных услуг договорных обязательств, участия в составлении соответствующих актов.

2.1.3. Собственными силами или путём привлечения подрядных организаций обеспечить содержание в надлежащем состоянии общего имущества Дома и придомовой территории, а именно осуществлять услуги и работы, указанные в Приложении № 4.

При этом Исполнитель обязуется:

- а) обеспечивать выполнение вышеуказанных работ и услуг самостоятельно либо проводить выбор подрядных организаций (в т.ч. специализированных) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома и заключать с ними договоры;
- б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем;
- в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам, нести ответственность за качество исполнения услуг подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем;
- г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем, договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;
- д) осуществлять подготовку Дома к сезонной эксплуатации;
- е) обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание Дома;
- ж) проводить плановые, а при необходимости внеплановые технические осмотры состояния внутридомового оборудования (их ремонт или замену), а также несущих конструкций Дома, информировать жильцов о текущем состоянии Дома в соответствии с результатами осмотров.
- з) в случае возникновения необходимости проводить осмотры состояния несущих конструкций, расположенных внутри Помещения Заказчика, предварительно письменно согласовав с последним вышеуказанные мероприятия.

2.1.4. Обеспечивать Заказчика информацией об организациях-поставщиках коммунальных и иных услуг (название, телефоны аварийных служб), о возможности несения непредвиденных расходов с обоснованием необходимости таких расходов.

2.1.5. Уведомлять Заказчика о ремонте мест общего пользования Дома (не менее чем за 3 рабочих дня), об отключении, испытании или изменении режима эксплуатации инженерных сетей Дома (не менее чем за 1 сутки с момента, когда Исполнителю стало известно о проведении вышеуказанных мероприятий) путем размещения уведомлений на информационных стендах Дома (парадных Дома)

2.1.6. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на Дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

2.1.7. Ежемесячно в установленный Договором срок производить расчет суммы платежа, который необходимо произвести Заказчику по настоящему Договору. При этом расчет холодного и горячего водопотребления производится на основании предоставляемых Заказчиком показаний соответствующих приборов учета (при их наличии, исправности и опломбировании).

Исполнитель

подпись

Заказчик

подпись

В случае неисправности приборов учета или нарушения опломбирования, выявленных в ходе контрольного снятия показаний, а также в случае непредставления или несвоевременного предоставления показаний приборов учета Исполнитель производит расчет стоимости коммунальных услуг исходя из условий, предусмотренных настоящим Договором.

2.1.8. Перечислять поставщикам коммунальных услуг и подрядным организациям в порядке и сроки, установленные договорами, заключенными с ними во исполнение настоящего Договора, поступившие от Заказчика денежные средства в счёт оплаты платежей за предоставленные ими услуги.

2.1.9. При изменении размеров установленных по настоящему Договору платежей, стоимости предоставляемых услуг информировать Заказчика в письменной форме путем размещения соответствующего сообщения на информационных стендах или платежных документах не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

2.1.10. Ежегодно не позднее 01 июня текущего года представлять Заказчику отчет о выполнении договора за предыдущий год путём размещения информации на информационных стендах Дома (парадных Дома).

2.1.11. Ввиду того, что Дом является вновь построенным объектом капитального строительства, обязанность Исполнителя по заключению договоров на коммунальные услуги, возникает с момента появления у Исполнителя возможности заключить указанные договоры. Обязанность Исполнителя по предоставлению услуги горячего водоснабжения и теплоснабжения в доме наступает с момента выдачи Исполнителю разрешения (лицензии) Ростехнадзора на эксплуатацию особо опасного производственного объекта (газораспределительная установка) в целях приготовления тепла.

2.1.12. Оказывать содействие Заказчику при возникновении гарантийных случаев на Помещение и оборудование, являющееся общим имуществом, а именно: производить осмотр Помещения в случае возникновения аварийных ситуаций, по результатам которого составляется акт, направление копии указанного акта Застройщику, в случае если одной из вероятных причин аварийной ситуации является, по мнению Исполнителя, строительный дефект или дефект установленного оборудования/некачественная установка.

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

2.2. Обязанности Заказчика:

2.2.1. В сроки, установленные Договором, вносить плату за работы и услуги по настоящему Договору, в том числе за фактически потребленные коммунальные услуги, на основании показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета.

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

2.2.3. Обеспечивать доступ в Помещение имеющих соответствующие полномочия работников Исполнителя и должностных лиц контролирующих организаций для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов Дома, устранения аварий, контроля выполнения работ внутри дома, инициированных Заказчиком и связанных с вмешательством в общее имущество Объекта, для контрольного снятия показаний приборов учета воды с целью проверки правильности подачи данных, правильности подключения и функционирования инженерных систем дома, влияющих на работу общих инженерных систем.

2.2.4. В ходе контрольных мероприятий, о которых собственники помещений в Доме будут извещены с помощью объявлений на информационных стендах и диспетчерской Дома, обеспечить доступ в Помещение для контрольного снятия показаний приборов учета воды с целью проверки правильности подачи данных о расходе горячей и холодной воды, правильности подключения и функционирования инженерных систем помещения, влияющих на работу общедомовых инженерных систем.

2.2.5. Незамедлительно сообщать Исполнителю об обнаружении неисправностей, относящихся как к Помещению, так и к общему имуществу Дома (неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг), ведущих, в том числе, к нарушению комфортности проживания и создающих угрозу жизни, здоровью и безопасности граждан.

2.2.6. За свой счет производить ремонт дома, оборудования, расположенного в нём, а также ремонт общего имущества Объекта, если повреждение общего имущества произошло в результате действий Заказчика. Основанием для возмещения вреда является Акт, составленный представителями Заказчика и Исполнителя, либо Акт, составленный по результатам осмотра.

2.2.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей Дома, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Исполнителем.

2.2.8. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности электрической сети Помещения (согласно проекту электрооборудования для Помещения), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру (в том числе замена радиаторов отопления, терморегуляторов), а также не подключать к общему имуществу и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с Исполнителем.

2.2.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных приборов, загромождения коридоров, проходов, лестничных

Исполнитель

подпись

Заказчик

подпись

клеток, запасных выходов, снятия квартирных датчиков автоматической системы пожаротушения, выполнять другие требования пожарной безопасности. В случае нарушения незамедлительно устранять по требованию Исполнителя за свой счет. Не открывать для проветривания этажные клапаны дымоудаления и не нажимать кнопки системы автоматизированной противопожарной защиты, открытие и нажатие которых приводит к срабатыванию системы пожаротушения.

2.2.10. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную поверку) приборов учёта коммунальных услуг (срок эксплуатации опломбированного/поверенного прибора учёта определен в паспорте на него). При эксплуатации прибора учёта водоснабжения свыше указанного периода без его поверки – расчет потребленного объема воды производится без учета показаний прибора учета коммунальных услуг. При замене прибора учёта коммунальных услуг Заказчик обязан уведомить об этом Исполнителя и вызвать представителя Исполнителя для составления Акта снятия первоначальных показаний прибора учёта коммунальной услуги.

2.2.11. Производить переустройства, перепланировки и реконструкции Помещения и находящихся в нём подсобных помещений, лоджий, переустройство инженерного оборудования только после предварительного уведомления об этом Исполнителя и только с разрешения Межведомственной Комиссии (Далее - МВК) администрации района Санкт-Петербурга, в котором находится Дом. До начала производства вышеуказанных работ заключить Договор на ведение технического надзора за их выполнением с организацией, имеющей соответствующую лицензию, предоставить Исполнителю копии проектов изменений и проектов на производство работ, разработанных и утвержденных полномочными (имеющими соответствующие лицензии) организациями или физическими лицами с соответствующим разрешением районной МВК (для ознакомления, согласования и создания архива перепланировок помещений Дома).

2.2.12. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество, инженерные сети и коммуникации Дома, а также работы, влияющие на состояние и функционирование общего имущества Дома без согласования с Исполнителем. В противном случае нести всю ответственность за самовольное вмешательство в соответствии с действующим законодательством, в том числе полностью компенсировать Исполнителю сумму уплаченного Исполнителем административного штрафа за несоответствие общего имущества Дома, его инженерных сетей и коммуникаций (после вмешательства Заказчика) нормам безопасности, санитарным нормам, иным нормам, а также, при необходимости, затраты Исполнителя на восстановление (ремонт) общего имущества Дома, его инженерных сетей и коммуникаций, за свой счет производить работы по замене, восстановлению оборудования, расположенного в Помещении в случае, если замена, ликвидация такого оборудования влияет на состояние и функционирование (изменяя их) общего имущества Дома.

2.2.13. Изменение внешнего вида фасада Здания: остекление или изменение, замена остекления балконов и лоджий, установка на фасадах Дома рекламных объявлений, рекламных щитов и/или конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ-трансляции, систем связи, охранных систем, внешних жалюзи и других систем и приспособлений, связанных с изменением внешнего облика фасада Дома, осуществлять только при соблюдении правил и норм действующего законодательства и только по письменному согласованию с Исполнителем и Комитетом по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга. При отсутствии указанных согласований нести ответственность за самовольное изменение внешнего вида фасада, в том числе несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде Дома в соответствии с действующим законодательством.

В случае наложения на Исполнителя административного штрафа за нарушение правил изменения внешнего вида фасада Дома и несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных Устройств, полностью компенсировать Исполнителю суммы уплаченные им в качестве штрафных санкций, а также затраты Исполнителя на приведение фасада в исходное состояние.

2.2.14. Не устанавливать на фасаде Дома подъемные устройства для транспортировки строительных материалов и уборки мусора, использовать только устанавливаемые исполнителем подъемные устройства.

2.2.15. Не парковать автотранспортные средства на прилегающей к Дому территории вне специально установленных мест (например, на газонах, проездах, детских площадках, перед парадными входами Дома и т.п.).

2.2.16. Не оставлять бытовой и строительный мусор на лестничных площадках, лифтовых холлах, переходных лоджиях, на территории Дома и прилегающем земельном участке и других местах, для этого не предназначенных.

2.2.17. Не заключать аналогичные настоящему договору с другими лицами, а также воздерживаться от осуществления самостоятельной деятельности аналогичной той, которая составляет предмет настоящего Договора в период действия Договора, не вмешиваться в хозяйственную деятельность Исполнителя.

2.2.18. Не курить и не распивать спиртных напитков в подъездах Дома, кабинках лифтов и иных местах общего пользования Дома.

2.2.19. Не допускать сбрасывания в санитарный узел Помещения мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также не сливать жидкие пищевые отходы, крупногабаритный, бьющийся и/или тяжелый мусор в мусоропровод.

2.2.20. Не выгуливать домашних животных на придомовой территории, прилегающих газонах, детских площадках.

2.2.21. При переходе права собственности на Помещение Заказчик обязан в трехдневный срок с момента получения свидетельства о регистрации права собственности, либо документов о прекращении действующих прав, письменно уведомить об этом Исполнителя с приложением копий соответствующих документов.

2.2.22. Исполнять иные обязанности в соответствии с настоящим Договором, действующим законодательством.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Исполнитель имеет право:

Исполнитель

подпись

Заказчик

подпись

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

3.1.2. В случае образования задолженности Заказчика по настоящему Договору в сумме, превышающей двухмесячную сумму начислений по настоящему Договору, производить ограничение в предоставлении отдельных видов услуг, предусмотренных настоящим Договором в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. Не более одного раза в год, начиная со дня заключения настоящего Договора, в случае несоответствия данных, предоставленных Заказчиком, по заявлению Заказчика проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании выявленных фактических показаний приборов учета.

3.1.4. В случае отсутствия уведомления Исполнителя о неисправности приборов учета потребления коммунальных услуг, предусмотренного п. 2.2.2. или нарушении условий п. 2.2.12. настоящего Договора и обнаружении Исполнителем нарушения опломбирования, отсутствия или неисправности прибора учета потребления коммунальных услуг в ходе проверки, производимой в соответствии с п. 3.1.3. настоящего Договора, Исполнитель оставляет за собой право произвести перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством, за период, прошедший с момента последней проверки/поверки.

3.1.5. Производить приостановление и/или ограничение в предоставлении коммунальных услуг в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.

3.1.6. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных Исполнителем в результате нарушения Заказчиком обязательств по настоящему Договору либо из-за порчи общего имущества Дома.

3.1.7. В установленном порядке сдавать в пользование общее имущество Дома. Направлять доходы от сдачи в возмездное пользование общего имущества на ремонт и обслуживание Дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием Дома, а также на компенсацию расходов Исполнителя.

3.1.8. Оказывать дополнительные услуги и принимать от Заказчика плату за оказанные услуги.

3.1.9. Осуществлять целевые сборы денежных средств, в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.10. Реализовывать иные права, предусмотренные законодательством.

3.2. Заказчик имеет право:

3.2.1. Своевременно получать услуги в соответствии с настоящим Договором в качестве, установленным для соответствующего вида работ и услуг.

3.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Исполнителя.

3.2.3. Получать информацию (название, телефоны аварийных служб) об организациях - поставщиках коммунальных услуг.

3.2.4. В случае необходимости обращаться к Исполнителю с заявлением о временной приостановке подачи в Дом (стояк Дома) воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Исполнителем.

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

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором. Убытки, понесенные Заказчиком или Исполнителем в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением стороной своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Заказчик несет ответственность за несвоевременное, а также неполное внесение денежных средств по настоящему Договору путем уплаты Исполнителем по его требованию пени в размере одной тресотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за установленным днем платежа.

4.3. Заказчик несет ответственность за ущерб, причиненный Исполнителем в результате действий или бездействия Заказчика, в размере причиненного ущерба. В случае неисполнения Заказчиком обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта Помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Заказчик несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.


Заказчик, не обеспечивший допуск в помещения должностных лиц исполнителя и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Исполнитель несет ответственность за нарушение сроков и качества предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, в результате своих действий или бездействия в размере причиненного Заказчику ущерба, кроме убытков, вызванных задержкой платежей Заказчиком.

4.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение, либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К таким обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии,

Исполнитель



подпись

Заказчик

подпись

пожары, наводнения, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти, изменение действующего законодательства, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору, и др.

При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении/прекращении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору. Сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют указанные в настоящем пункте обстоятельства.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Исполнитель осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях и предъявляет собственникам помещений в Доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в Доме по Договору должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

4.6. Исполнитель не несет ответственности за убытки, причиненные Заказчику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Исполнителя, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Доме и если данные решения приняты без учета предложений Исполнителя, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Исполнителем собственникам помещений в Доме информации в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Плата по настоящему договору включает в себя:

- плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, управление им, иные услуги в целях надлежащего содержания, ремонта общего имущества, управления им;
- плату за коммунальные услуги, предоставленные в Помещение и на общедомовые нужды;
- плату за капитальный ремонт (взимается только по решению общего собрания собственников помещений в Доме или действующему законодательству);
- иные обязательные платежи, в том числе целевые взносы (однократные или регулярные), установленные общим собранием собственников/владельцев (правообладателей) помещений в Доме или отдельными соглашениями.

5.2. Стоимость работ и услуг, методика расчета услуг по Договору определяется в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору. В Приложении № 3 к настоящему Договору приведены действующие на момент заключения настоящего Договора (утвержденные в соответствии с действующим законодательством) тарифы и цены на услуги и работы, оказываемые по настоящему Договору.

5.3. Цены и тарифы, определенные Приложением № 3, могут быть изменены Исполнителем в одностороннем порядке в случаях изменения нормативных актов города Санкт-Петербурга (в том числе при увеличении размера платы, определенном нормативно-правовыми актами Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений и собственников помещений в многоквартирных домах, не установивших размер платы), определяющих тарифы на соответствующие услуги, в связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги на рынке города Санкт-Петербурга, инфляционными процессами, а также в связи с ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ, появлением нового общего имущества. Об изменении тарифов и цен Исполнитель уведомляет Заказчика в порядке, установленном пунктом 2.1.9. настоящего Договора. Повышение тарифов на основаниях, не связанных с нормативными правовыми актами, не может быть более 15 % в год от стоимости услуг, приведенной в Приложении № 3.

5.4. Тарифы и порядок начисления Заказчику стоимости за коммунальные услуги устанавливаются нормативными правовыми актами.

5.5. Работы по проведению ремонта в Помещении Заказчика, а также иные услуги, связанные с обслуживанием и ремонтом имущества Заказчика и внутренних сетей Помещения Заказчика (не являющихся общим имуществом Дома), в границах эксплуатационной ответственности Заказчика не входят в стоимость услуг, указанных в настоящем Договоре. Указанные работы Заказчик производит самостоятельно или с привлечением третьих лиц, в том числе Исполнителя.

5.6. Сумма платежей Заказчика по настоящему Договору не может быть меньше суммы, необходимой Исполнителю для обеспечения содержания и текущего ремонта общего имущества Дома в соответствии с требованиями законодательства и оплаты, фактически потребленных Домом объемов (количества) коммунальных услуг.

5.7. Размер платы Заказчика за коммунальные услуги/услуги ресурсоснабжения, предоставленные в жилые и нежилые Помещения, а также на общедомовые нужды рассчитывается на основании показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета в соответствии действующим законодательством, а при их отсутствии – в установленном законодательством порядке.

5.8. Данные о показаниях приборов учета коммунальных услуг предоставляются Заказчиком Исполнителю в срок до 25 числа текущего (расчетного) месяца.

5.9. В случае непредставления Заказчиком в установленный Договором срок данных о показаниях приборов учета коммунальных услуг в Помещении, а также в случае отсутствия прибора учета или нахождения его в состоянии, не пригодном для эксплуатации или повреждения опломбирования, несанкционированного подключения, Исполнитель производит расчет размера оплаты коммунальных услуг Заказчику в соответствии с нормами действующего законодательства.

В случае непредставления показаний индивидуальных приборов учета Исполнитель осуществляет расчет следующим образом. Начиная с расчетного периода, за который не предоставлены показания прибора учета, плата за

Исполнитель

подпись

Заказчик

подпись

коммунальную услугу в течение периода непредставления показаний, но не более 3 месяцев подряд, начисляется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям индивидуального прибора учета за период не менее 1 года (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 1 года, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода). По истечении указанного срока плата за коммунальные услуги исчисляется по нормативам потребления коммунальных услуг. В случае отсутствия данных о среднемесячном объеме потребления Заказчика плата начисляется по действующим нормативам.

5.10. Возникающая разница между суммарными показаниями общедомовых приборов учёта коммунальной услуги в единицу времени и суммарными показаниями, используемыми Исполнителем для начисления оплаты коммунальной услуги всем собственникам помещений в Доме, оплачивается Заказчиком соразмерно принадлежащей ему доле в праве общей долевой собственности на общее имущество Дома в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

5.11. Исполнитель ежемесячно не позднее 01 числа месяца, следующего за оплачиваемым, производит расчет сумм, подлежащих ежемесячной оплате Заказчиком по настоящему Договору, и направляет Заказчику счет-извещение, в котором в том числе указывается перечень и объем услуг (работ), предусмотренных к оплате по настоящему Договору.

В расчет оплаты отдельной строкой/отдельным платежным документом также включаются платежи, предусмотренные настоящим Договором, и начисленные Заказчику штрафы и пени, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

Услуги, оказанные Исполнителем по настоящему Договору, считаются оказанными в полном объеме и принятыми Заказчиком, если до 5 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, от Заказчика не поступило письменных возражений.

5.12. Собственник Помещения ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения, и плату за предоставление коммунальных услуг в Помещение (-ия), в соответствии с выставленным Исполнителем платежным документом.

5.13. Плата Собственника Помещения по Договору за содержание и ремонт жилого помещения может быть уменьшена на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Доме или в одностороннем порядке Исполнителем в случае временного неокказания части услуг.

5.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.15. По мере возникновения непредвиденных расходов, обусловленных требованием действующего законодательства, не включенных в оплату Заказчиком по данному Договору, но неизбежно возникающих при исполнении условий настоящего Договора производить расчет и начисление сумм, подлежащих компенсации, отдельной строкой Заказчику. О необходимости несения таких расходов Заказчик уведомляется Исполнителем не позднее, чем за 15 дней до момента несения таких расходов Исполнителем путем размещения информации на платежных документах или на информационных стендах в парадных Дома.

Суммы, подлежащие оплате (компенсации) Заказчиком за проведение работ, вызванных непредвиденными расходами, рассчитываются от общей стоимости работ (с учетом стоимости материалов и оборудования) на основании Акта выполненных работ пропорционально общей площади Помещения Заказчика, не позднее чем через 3 (Три) месяца с момента окончания вышеуказанных работ. В случае если непредвиденные работы проводятся поэтапно, начисление возможно по мере исполнения работ в соответствии с утвержденным Исполнителем графиком производства работ и Актами выполненных работ.

5.16. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Заказчика от оплаты по настоящему Договору. Заказчик в этом случае обязан самостоятельно обратиться к Исполнителю за платежным документом, который последним должен быть немедленно представлен Заказчику для оплаты.

5.17. В случае внесения Заказчиком суммы, не соответствующей сумме начислений за определённый период времени (за месяц или несколько месяцев), платежи, оплаченные Заказчиком без указания цели платежа, идут на оплату услуг и работ по настоящему Договору соразмерно начислениям по каждому виду работ и услуг.

5.18. Неиспользование Заказчиком Помещения не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору. При этом УК имеет право при письменном обращении Заказчика предоставить скидку в размере до 50 % от суммы начисленной платы за Помещение.

Перерасчет стоимости коммунальных услуг при временном отсутствии, аварии и иных случаях производится в порядке, предусмотренном действующим законодательством с учетом положений настоящего Договора.

5.19. Перерасчёт Заказчику по оплате услуг, начисления за потребление которых осуществляется по индивидуальным приборам учёта, производится Исполнителем один раз в год на основании заявления Заказчика и Акта о показаниях индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг на день составления Акта, составленного работником (представителем) Исполнителя.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор является Договором присоединения.

6.2. Договор управления Домом в целом действует со дня приемки общего имущества Дома и инженерных систем Исполнителем и началом осуществления Исполнителем эксплуатации до заключения договора управления Домом между Заказчиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, или до

Исполнитель

подпись

Заказчик

подпись

заключения договора управления Домом между товариществом собственников жилья и управляющей организацией.

В случае, если Исполнитель будет избран в качестве управляющей организации, настоящий договор не подлежит перезаключению и действует в течение 5 лет – срока с момента принятия решения общего собрания собственников/правообладателей помещений или до избрания в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации способа управления Домом, не связанного с передачей функций по управлению Домом управляющей компании.

6.3. Настоящий Договор, подписываемый с конкретным Заказчиком, распространяет свое действие на отношения (т.е. услуги оказываемые Заказчику), возникшие с момента подписания акта приема-передачи помещения между Заказчиком и Застройщиком или с момента подписания акта допуска в помещение между Заказчиком и Застройщиком при его наличии, подписанного ранее акта приема-передачи помещения, т.е. с момента обеспечения Застройщиком доступа в Помещение, но не ранее приступления Исполнителем к управлению в порядке и на основаниях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

6.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Таким заявлением со стороны Исполнителя может быть только письменное уведомление, а со стороны Заказчика – решение общего собрания собственников Помещений.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Стороны пришли к соглашению о том, что оплачиваемые Заказчиком Исполнителю, равно как и иными собственниками (правообладателями) помещений в Доме, средства на оплату коммунальных услуг, получаемых собственниками помещений в Доме, не являются доходом Исполнителя, а носят характер транзитных платежей, перечисляемых Исполнителем организациям поставщикам коммунальных услуг.

7.2. В случае возникновения опасности для граждан, а также для любого из помещений Дома, аварийной ситуации в Помещении Заказчика в его отсутствие, Исполнитель после получения информации об этом, обязан сообщить Заказчику по телефону, указанному в Карте заказчика, а Заказчик обязан принять сообщение и обеспечить доступ в свое Помещение представителей соответствующих организаций для ликвидации аварийной ситуации.

7.3. Стороны пришли к соглашению о том, что местом исполнения настоящего Договора является адрес, по которому находится Дом.

8. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ ИСПОЛНИТЕЛЕМ ДОГОВОРА

8.1. Контроль выполнения Исполнителем обязательств по настоящему Договору осуществляется Заказчиком в соответствии с действующим законодательством, а также Советом дома, выбранным по решению общего собрания собственников помещений в Доме из числа собственников помещений в Доме.

8.2. Исполнитель обязан предоставлять Совету дома информацию по выполнению настоящего Договора управления в Доме в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Исполнитель обязан предоставлять Заказчику информацию о выполнении настоящего Договора в порядке и в объеме, предусмотренном действующим законодательством.

8.3. Информация о выполнении настоящего Договора, об управлении Домом предоставляется Исполнителем в виде ежегодного отчета. Ежегодные письменные отчеты размещаются не позднее 01 июня года, следующего за отчетным, на информационных досках в каждой парадной Дома.

8.4. Ежегодный письменный отчет состоит из соответствующих частей и содержит следующую информацию:

- размер общей площади жилых и нежилых помещений

Часть 1. Содержание и ремонт общего имущества Дома:

- перечень выполненных работ по содержанию, ремонту общего имущества Дома и управлению им,

- размер начисленных собственникам/владельцам помещений денежных средств;

- размер задолженности собственников/владельцев помещений;

- размер расхода денежных средств собственников/владельцев помещений по статьям начислений;

- размер экономии/перерасхода по статьям начислений.

Часть 2. Коммунальные услуги:

- общий объем коммунального ресурса, потребленный Домом, согласно общедомовым приборам учета (с учетом всех применяемых согласно действующему законодательству коэффициентов) по расчетам с ресурсоснабжающими организациями;

- размер начисленных собственникам/владельцам помещений денежных средств за коммунальные услуги;

- размер задолженности собственников/владельцев помещений за коммунальные услуги;

- размер расходов денежных средств собственников/владельцев помещений за коммунальные услуги;

- размер экономии/перерасхода по каждой коммунальной услуге.

Часть 3. Расход целевого взноса (заполняется только при наличии нижеперечисленной информации):

- размер начисленных собственникам/владельцам помещений денежных средств по целевому взносу;

- размер задолженности собственников/владельцев помещений по целевому взносу;

- размер расхода денежных средств собственников/владельцев помещений по каждому целевому взносу;

- размер экономии/перерасхода по каждой коммунальной услуге.

Часть 4. Использование общего имущества (заполняется только при наличии нижеперечисленной информации):

- размер полученных денежных средств по заключенным договорам об использовании общего имущества Дома собственниками/владельцами помещений, а также третьими лицами;

- размер расходования денежных средств, полученных по заключенным договорам об использовании общего

Исполнитель

подпись

Заказчик

подпись

имущества Дома собственниками/владельцами помещений, а также третьими лицами.

8.5. Хранением и ведением технической документации на Дом занимается исключительно Исполнитель, а также привлеченные им специализированные организации.

Заказчик вправе ознакомиться с указанной документацией в месте ее нахождения по предварительному письменному запросу с указанием целей ознакомления.

8.6. Заказчик вправе направлять Исполнителю запросы о предоставлении информации, ответ на которые должен быть дан Исполнителем в течение 30 календарных дней с момента их поступления.

8.7. Исполнитель обязан предоставить по письменному запросу Заказчика в течение 3 (трех) рабочих дней выписку с его лицевого счета, дубликат счетов-извещений (квитанции) за указанный Заказчиком период по его Помещению, сведения о документах органов исполнительной власти, устанавливающих тарифы на коммунальные услуги, потребленные Заказчиком.

8.8. Любое использование Исполнителем общего имущества Дома в коммерческих целях, в том числе размещение рекламы на фасадах Дома или на кровле, сдача помещений Дома в аренду, допускается только по решению общего собрания собственников/владельцев (правообладателей) помещений в Доме. В случае если на общем собрании собственников/владельцев (правообладателей) помещений в Доме будет принято решение о прекращении возмездного использования общего имущества Дома, Исполнитель обязуется осуществить действия по расторжению соответствующего договора об использовании общего имущества Дома не позднее 1 месяца с момента вынесения такого решения, с компенсацией всех затрат и расходов, возникающих вследствие такого расторжения.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, будут разрешаться путем переговоров.

9.2. В случае невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

9.3. Разрешение споров, вытекающих из данного Договора, в судебном порядке осуществляется сторонами в соответствующем суде г. Санкт-Петербурга по месту нахождения Дома, обслуживаемого Исполнителем по данному Договору.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

10.3. Если одно или несколько условий настоящего Договора теряют силу вследствие изменения действующего законодательства или иных причин, это не затрагивает действительности остальных его условий.

10.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2 Акт эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем Дома.

Приложение № 3 Тарифы и цены на услуги и работы.

Приложение № 4 Перечень выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества дома, управлению им.

10.5. Руководствуясь Федеральным законом № 152-ФЗ от 27.07.2006г. «О персональных данных», Жилищным кодексом РФ, действующим законодательством, Заказчик дает согласие на обработку Исполнителем его персональных данных с целью осуществления Исполнителем содержания и ремонта общего имущества в Доме, управления им, предоставления коммунальных услуг Заказчику и иным проживающим с ним лицам, осуществления расчетов с собственниками/владельцами (правообладателями) помещений в Доме, контроля внесения таких платежей и требования исполнения обязанности по внесению указанных платежей, а также в целях исполнения настоящего Договора. Осуществляется обработка следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, день, месяц, год, место рождения, паспортные данные, адрес постоянной и временной регистрации, фактического проживания, семейное положение, состав семьи, имущественное положение в части сведений о наличии собственности, размере принадлежащего помещения, занимаемой площади, наличии приборов учета, пользование субсидией, иные данные при необходимости. Обработка персональных данных осуществляется следующим образом: сбор, систематизация, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, распространение и предоставление (в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, уничтожение. Исполнитель осуществляет обработку персональных данных Заказчика с момента подписания акта приема-передачи Помещения в течение всего срока владения Заказчиком Помещением. Обработка персональных данных Заказчика прекращается в случае прекращения осуществления Исполнителем деятельности по содержанию, ремонту или управлению Домом. Срок обработки персональных данных Заказчика продлевается на срок, необходимый Заказчику и Исполнителю для исполнения всех обязательств, возникших при исполнении настоящего Договора, а также в процессе обработки персональных данных Заказчика.

Исполнитель _____

подпись

Заказчик _____

подпись

Приложение № 1 к Договору управления № _____ от _____ г.

Состав общего имущества Дома

Адрес Дома Санкт-Петербург, Свердловская набережная, дом 58, литера А.

Год постройки 2014 г., серия, тип индивидуальный,

Количество зданий 1 шт., количество этажей 16, цокольный этаж, мезонин, технический этаж.

К общему имуществу Дома Заказчика, обслуживаемому Исполнителем, относятся:

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

- Количество лестниц **20 шт.**- Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) **10 741,5 кв. м**- Уборочная площадь других помещений общего пользования **3 112,8 кв. м**

б) крыши и фасады строений Дома;

- Крыша **мягкая рулонная**, за исключением мест размещения рекламных конструкций.

в) ограждающие несущие конструкции строений Дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции строения, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

- Фундамент **буронабивные сваи, монолитный железобетонный ростверк**- Стены (материал) **железобетон, газобетон, кирпич**- Перекрытия (материал) **монолит.**

г) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, отопления и канализации, общеобменной, приточной вентиляции в границах, установленных в соответствии с Приложением № 2, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого резьбового соединения, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

д) внутридомовая система электроснабжения и освещения, включая архитектурную подсветку фасада, в границах, установленных в соответствии с Приложением № 2, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, осветительных установок помещений общего пользования, светильников, инженерных соединений, а также другого электротехнического оборудования, расположенного на этих сетях;

е) иные системы и оборудование, обслуживающие или предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, автостоянки:

индивидуальные тепловые пункты (3 шт.), повысительные насосные станции холодного водоснабжения (1 шт.), система фильтрации воды, переговорно-замочные устройства, система контроля доступа в Дом (ворота 4 шт., калитки 4 шт.), система контроля доступа автостоянки (ворота), система диспетчеризации оборудования (объединенные диспетчерские системы), лифты (25 шт.), система автоматической противопожарной защиты жилой и нежилой части Дома, система автоматической противопожарной защиты автостоянки, система вентиляции нежилой части Дома, система вентиляции автостоянки (приточная, вытяжная), система контроля загазованности, система видеонаблюдения, коллективные приборы учета холодной воды, электрической энергии, тепловой энергии и прочее.

ж) земельный участок в случае оформления его в общую собственность в соответствии с действующим законодательством;

з) ворота, расположенные на прилегающем земельном участке (при их наличии).

Являясь объектом повышенной опасности и стратегического жизнеобеспечения, Котельная в состав общего имущества Дома не входит.

Сведения о помещениях в Доме, не являющихся общим имуществом:Количество жилых помещений **601 шт.**Площадь жилых помещений **49 184,2 кв.м.**Количество нежилых помещений **37 шт.**Площадь нежилых помещений **10 784,4 кв.м.**Встроенная подземная автостоянка **1 шт.**Площадь встроенной подземной автостоянки **11 638,9 кв.м.**Открытая автостоянка **1 шт.**Площадь открытой автостоянки **4 023,6 кв.м.**Общая площадь дома: **74 433,0 кв.м.**

Исполнитель _____

подпись

Заказчик _____

подпись

АКТ эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем, касающихся жилых Помещений в Доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Свердловская наб., дом 58, литера А

Границей ответственности по электроснабжению

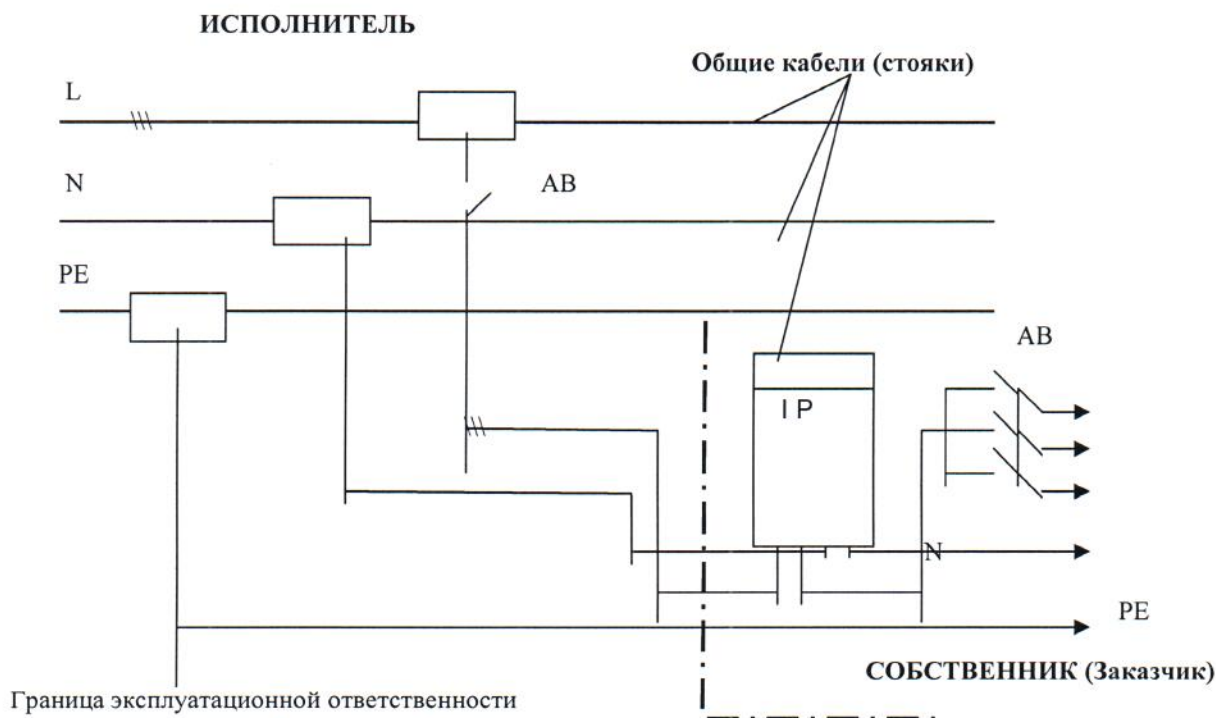
С одной стороны:

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

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

С другой стороны:

Граница балансовой и эксплуатационной ответственности между электросетевой организацией и УК (по временной схеме электроснабжения граница находится на наконечниках временных кабелей, присоединённых к ГРЩ дома). Оборудование ГРЩ, силовых шкафов общедомового имущества, стояковую разводку, линии освещения, световые приборы как внутреннего, так и наружного освещения, этажные электрощиты и кабельные линии до квартирному щитку обслуживает Исполнитель.



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

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

Границей ответственности по теплоснабжению

С одной стороны:

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

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

С другой стороны:

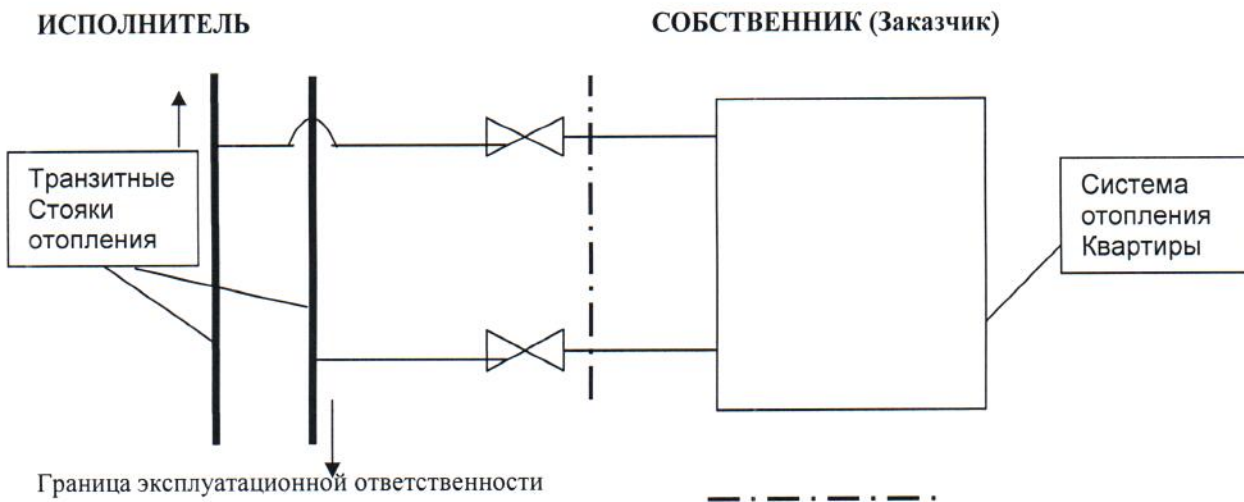
УК. Магистральные трубопроводы, оборудование ИТП, транзитные стояки отопления, подводящие и отводящие от стояков до границы ответственности трубы системы теплоснабжения, арматуру, расположенную на трубопроводах, обслуживает Исполнитель.

Исполнитель

подпись

Заказчик

подпись



Границей ответственности по канализации

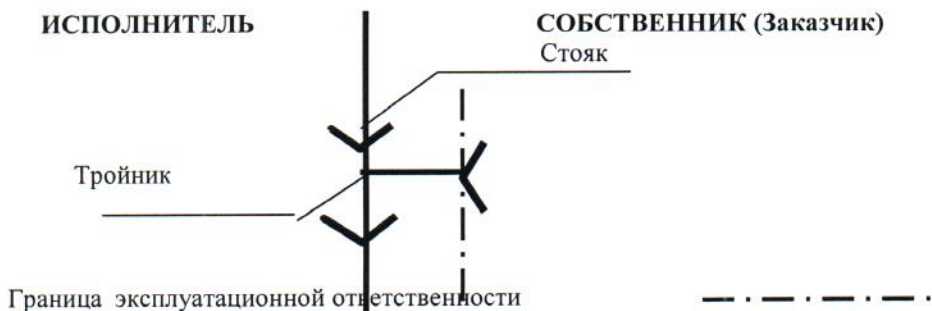
С одной стороны:

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

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

С другой стороны:

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



Границей ответственности по холодному и горячему водоснабжению

С одной стороны:

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

С другой стороны:

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

По ГВС ответственность несет УК.

ИСПОЛНИТЕЛЬ

СОБСТВЕННИК (Заказчик)



Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

АКТ эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем, касающихся нежилых Помещений в Доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Свердловская наб., дом 58, литера А

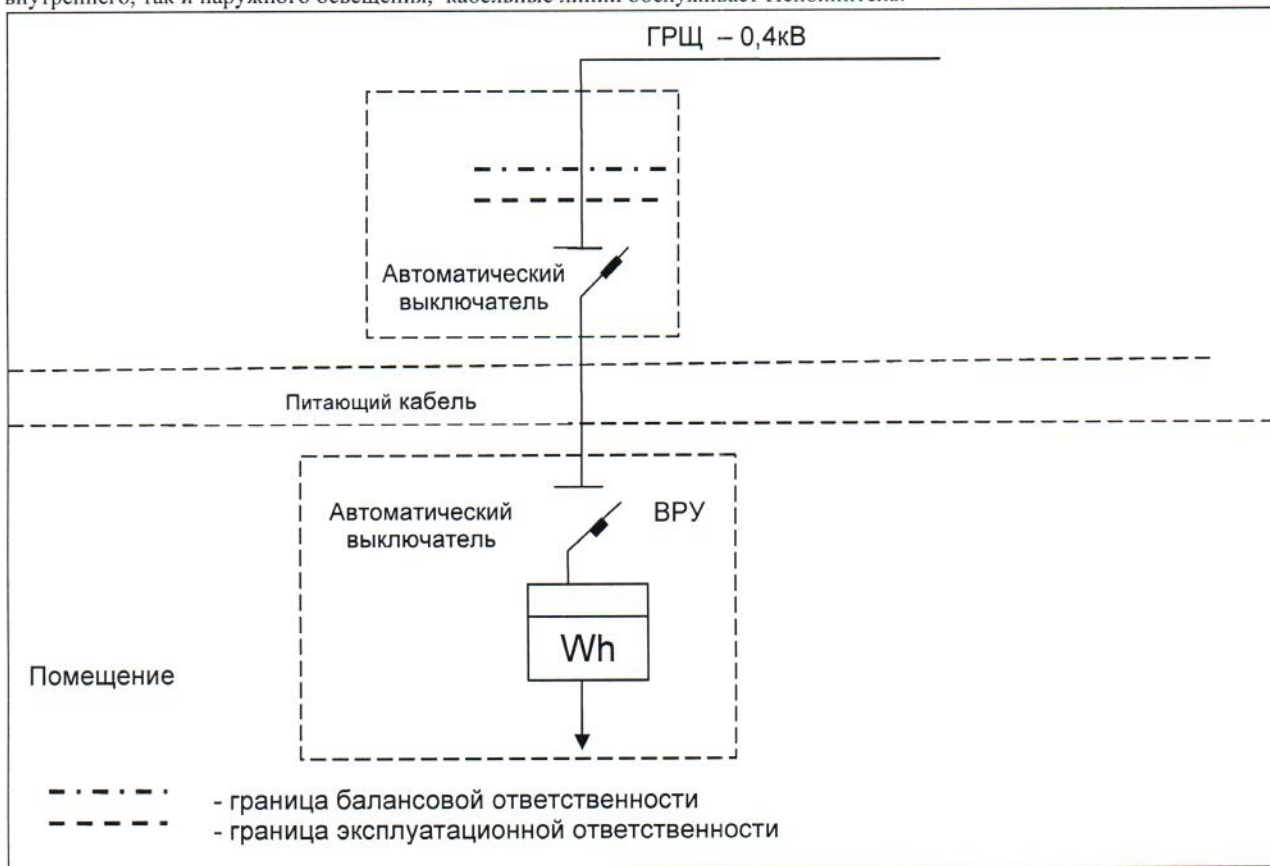
1. По системе энергоснабжения:

С одной стороны:

Являются точки крепления фазных (L) проводов к коммутационной аппаратуре в секциях встроенных помещений в ГРЩ и точки крепления заземляющего (PE) и нулевого (N) проводов к соответствующим клемникам в ГРЩ. Отходящие от точек крепления провода, электрооборудование и электрическая разводка внутри помещения (автоматы, электрощиты, розетки, выключатели и пр.) обслуживается Собственником.

С другой стороны:

Граница балансовой и эксплуатационной ответственности между электросетевой организацией и УК (по временной схеме электроснабжения граница находится на наконечниках временных кабелей присоединённых к ГРЩ дома). Оборудование ГРЩ, силовых и распределительных шкафов общедомового имущества, стояковую разводку, линии освещения, световые приборы как внутреннего, так и наружного освещения, кабельные линии обслуживает Исполнитель.



Особые условия:

1. «Исполнитель» и «Заказчик» обязуются эксплуатировать находящиеся в их ведении оборудование в соответствии с «Правилами технической эксплуатации электрических станций и сетей РФ», ПТЭЭП и «Межотраслевые правила безопасности при эксплуатации электроустановок потребителей», «Правилами пользования электрической и тепловой энергией», руководящими указаниями Ростехнадзора.
2. В случае внезапного исчезновения напряжения на оборудовании «Собственника», последний обязан считать свое оборудование под напряжением, так как напряжение может быть подано без предупреждения.
3. За отказы и аварии на оборудовании, находящемся на балансе «Собственника», а также за повреждение оборудования «Исполнителя», вызванное неправильными действиями персонала «Собственника» или повреждения оборудования «Собственника», ответственность несет «Собственник» и учитывает эти случаи.
4. Для проведения плановых работ по ремонту оборудования «Исполнителя» и по подключению новых потребителей «Исполнитель» за 3 дня предупреждает «Собственника» о предстоящем отключении для согласования с ним точной даты (дня и часа) перерыва в энергоснабжении.
Если в пятидневный срок после получения предупреждения «Собственник» не согласует время перерыва в электроснабжении, «Исполнитель» вправе самостоятельно установить время без дополнительного предупреждения «Собственника».
- Для производства плановых работ по ремонту оборудования «Исполнителя», «Собственник» предоставляет возможность отключить свое оборудование 2 раз(а) в год. в дневное время рабочего дня, продолжительностью 8 часов каждое отключение.
5. В аварийных случаях отключение «Заказчика» производится без предупреждения.
6. Для производства плановых работ и испытаний на оборудовании «Собственника», «Исполнитель» выполняет отключения по предварительно поданной за 3 суток заявке «Собственника».
7. Для ведения оперативных переговоров «Собственник» ежегодно составляет списки оперативных лиц с указанием фамилии, имени, отчества, должности, квалификационной группы по ТБ, места их нахождения и номеров телефонов. Списки подписываются руководителем «Собственника» и передаются «Исполнителю».

Исполнитель

подпись

Заказчик

подпись

2. По системе холодного и горячего водоснабжения:

С одной стороны:

Является точка первого соединения к запорной арматуре на отводящей линии от магистрали водоснабжения. Магистральный водопровод, отводящую линию обслуживает Исполнитель. Первое расположенное от магистрали соединение и всю водопроводную разводку внутри помещения обслуживает Собственник.

Для помещений, не имеющих собственного подключения к водопроводу, такая граница не устанавливается.

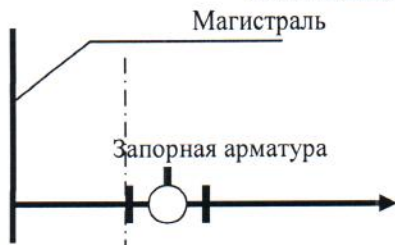
С другой стороны:

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

По ГВС ответственность несет УК.

Исполнитель

Собственник



Граница раздела обслуживания по холодному и горячему водоснабжению между Исполнителем и Собственником



3. По системе водоотведения:

С одной стороны:

Является точка присоединения отводящей трубы канализации нежилого помещения к тройнику магистрали домового водоотведения. Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри помещения обслуживает Собственник.

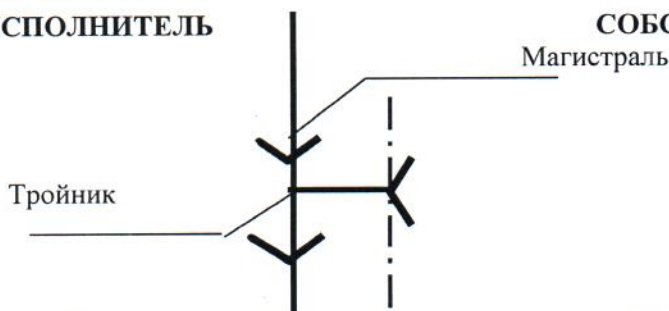
Для помещений, не имеющих собственного подключения к канализации, такая граница не устанавливается.

С другой стороны:

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ

СОБСТВЕННИК



Граница эксплуатационной ответственности



4. По системе теплоснабжения:

С одной стороны:

По помещениям, непосредственно подключенным к ИТП, является точки первого соединения на подводящих и отводящих трубах от запорной арматуры на коллекторах в помещении ИТП - 2. Магистральные трубопроводы, подводящие и отводящие трубы к радиаторам, и сами радиаторы отопления помещений обслуживает Собственник.

По помещениям, не имеющих непосредственного подключения в ИТП, являются точки соединения запорной арматуры с подводящим и отводящим трубопроводами, идущими к помещению собственника.

Подводящие и отводящие трубы к радиаторам, и сами радиаторы отопления помещений обслуживает Собственник.

С другой стороны:

Граница эксплуатационной и балансовой ответственности между эксплуатирующей котельную организацией и УК по договору эксплуатации. Оборудование ИТП, коллекторы отопления, запорная арматура до границы ответственности обслуживает Исполнитель.

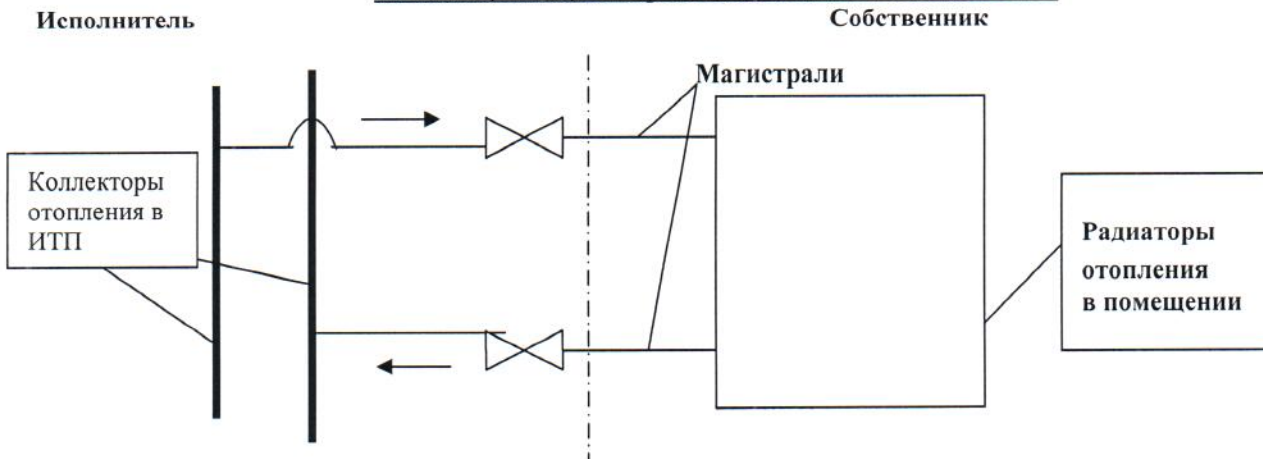
Исполнитель

подпись

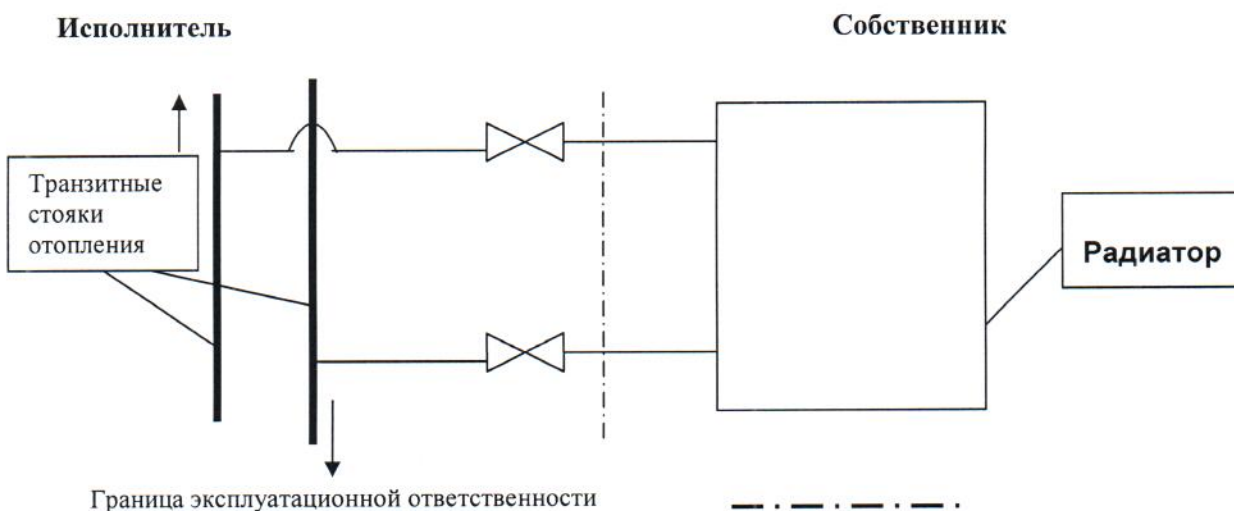
Заказчик

подпись

По помещениям, непосредственно подключенным к ИТП



По помещениям, не имеющим непосредственного подключения в ИТП



5. По системе охранной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ):

Точка присоединения подводящего кабеля к оборудованию помещения. Общедомовую систему, помещения ОПС и АППЗ обслуживает Исполнитель, остальное - Собственник.

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

ТАРИФЫ И ЦЕНЫ НА УСЛУГИ И РАБОТЫ

Услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению многоквартирным домом		Единицы измерения	Тариф		
			Жилые помещения	Нежилые помещения	Паркинг
1	Содержание общего имущества в многоквартирном доме:				
1.1	Базовое содержание общего имущества*:				
	Техническое обслуживание системы электроснабжения	Руб./кв. м			
	Техническое обслуживание сантехнических систем				
	Техническое обслуживание строительных конструкций				
	Аварийное обслуживание				
1.2	Обслуживание приборов/узлов учета:				
	Эксплуатация приборов учета электрической энергии	Руб./кв. м			
	Эксплуатация приборов учета холодной воды	Руб./кв. м			
1.3.	Обслуживание иных инженерных и технических систем:				
	Техническое обслуживание объединенных диспетчерских систем (ОДС)	Руб./кв. м			
	Техническое обслуживание системы пожарной сигнализации, действующей на жилые и нежилые помещения, и системы автостоянки	Руб./кв. м			
	Техническое обслуживание общих узлов учета тепловой энергии (КУУТЭ); индивидуальных тепловых пунктов (ИТП)	Руб./кв. м			
	Техническое обслуживание оборудования котельной				
	Техническое обслуживание видеонаблюдения	Руб./кв. м			
	Техническое обслуживание переговорно-замочного устройства (ПЗУ)	Руб./кв. м			
	Техническое обслуживание ворот, шлагбаума автостоянки	Руб./кв. м			
	Техническое обслуживание ворот, калитки на территории Дома	Руб./кв. м			
	Техническое обслуживание системы вентиляции	Руб./кв. м			
	Техническое обслуживание системы загазованности автостоянки	Руб./кв. м			
	Техническое обслуживание лифтов	Руб./кв. м			
1.4	Санитарное содержание мест общего пользования:				
	Уборка лестничных клеток, иных МОП	Руб./кв. м			
	Санитарное содержание придомовой территории	Руб./кв. м			
	Уборка паркинга	Руб./кв. м			
	Очистка кровли от наледи	Руб./кв. м			
	Вывоз бытового мусора	Руб./кв. м			
	Замена ковров в МОП	Руб./кв. м			
1.5	Иные услуги по содержанию общего имущества:				
	Служба диспетчер круглосуточная	Руб./кв. м			
	Тревожная кнопка	Руб./кв. м			
	Служба охраны общего имущества	Руб./кв. м			
	Служба охраны паркинга	Руб./кв. м			
	Служба «Консьерж» (начисляется только при условии положительного решения общего собрания правообладателей помещений по соответствующему вопросу)	Руб./кв. м			
	Обслуживание антенн/ кабельное телевидение (руб./отвод)	Руб./отвод	Исполнителем договорами в соответствии с заключенными		
1.7.	Озеленение территории, газонов, содержание цветников, зеленых насаждений	Руб./кв.м.			
	Радиовещание (руб./точка)	Руб./точка	В соответствии с приказом Оператора проводного вещания и оповещения в Москве и Санкт-Петербурга «Ордена трудового красного знамени ФГУП «Российские сети вещания и оповещения»		
2	Текущий ремонт	Руб./кв. м			
3	Управление, в т.ч. вознаграждение за организацию предоставления и оплаты коммунальных услуг	Руб./кв. м			
4	Коммунальные услуги/услуги ресурсоснабжения:				
	Холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение Помещений Заказчика (на основании показаний индивидуальных приборов учета)	Руб./м.к уб	<i>по тарифам, утвержденным полномочными органами исполнительной власти.</i> Весь объем коммунальной услуги, представляемый на общедомовые нужды определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, ежемесячно распределяется в полном объеме между владельцами помещений пропорционально размеру общей площади каждого помещения		
	Отопление Помещений и мест общего пользования (на основании показаний общедомового прибора учета)	Руб./кв. м.			
	Электроснабжение на освещение мест общего пользования и электроснабжение пр. оборудования (на основании показаний общедомового прибора учета)	Руб./кв. м			
	Холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение, для обслуживания мест общего пользования и инженерных систем Дома (по факту от реального расхода – разница между показаниями общедомового и индивидуальных приборов учета)	Руб./м.к уб.			

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

Исполнитель

подпись

Заказчик

подпись

*Перечень выполнения работ и услуг
по содержанию, текущему ремонту общего имущества дома, управлению им*

1. Содержание общего имущества в многоквартирном доме

1.1. Базовое содержание общего имущества

Техническое обслуживание системы электроснабжения, сантехнических систем, строительных конструкций

Базовое содержание общего имущества включает работы и услуги по содержанию общего имущества с многоквартирным доме в соответствии с действующими Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, за исключением работ и услуг в отношении отдельно поименованных в настоящем приложении систем.

1.1. В рамках технического обслуживания проводятся общие (осмотр оборудования в целом), а также частичные (осмотр отдельных элементов) осмотры в установленные действующим законодательством сроки.

Частичный осмотр горячего и холодного водопровода, системы центрального отопления – на предмет целостности и герметичности соединений, подтягивание креплений трубопроводов, запорной арматуры и оборудования осуществляется ежедневно.

Частичный осмотр электротехнического оборудования, относящегося к общему имуществу, осуществляется ежеквартально.

1.2. Работы, выполняемые по результатам технических осмотров:

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, 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, воздухоотводных кранов и автоматических воздухоотводчиков) с использованием материалов Заказчика.

2. 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, обтяжка контактов и сборок в силовых щитах, этажных щитах и ГРЩ, замена коммутационной аппаратуры на сетях общего пользования).

1.3. Работы, выполняемые при подготовке жилого дома к эксплуатации в весенне-летний период:

1. Проверка работоспособности на пролив ливневых воронок на кровле.
2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
3. Консервация системы центрального отопления.

1.4. Работы, выполняемые при подготовке жилого дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

1. Утепление трубопроводов чердачных и подвальных помещений.
2. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
3. Консервация поливочных систем.

1.5. Работы, выполняемые по результатам частичных осмотров:

1. Уплотнение сгонов.
2. Ревизия внутренней канализации общего назначения.
3. Ревизия креплений трубопроводов, лотков и лежаков.
4. Мелкий ремонт теплоизоляции.
5. Смена перегоревших электроламп на лестничных клетках, чердаках и тех. подполье.
6. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

1.6. В рамках технического обслуживания общих строительных конструкций проводятся осмотры следующего имущества:

Фундаменты и стены подвалов, стены (стены, отделка фасадов, козырьки), перекрытия, полы, перегородки, технические помещения, места общего пользования (МОП), крыши, водоотводящие устройства, окна, двери, лестницы, аварийные выходы, калитки.

Проводятся специальные мероприятия по контролю состояния металлических закладных деталей, защите конструкций и трубопроводов от коррозий.

Работы, выполняемые в отношении фундамента:

- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам;
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.

Работы, выполняемые в подвалах:

- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и устранение причин его нарушения;
- проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
- контроль состояния дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.

Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:

- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин

Исполнитель _____

подпись

Заказчик _____

подпись

в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

- выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен;

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий:

- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры;

- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры;

- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши:

- проверка кровли на отсутствие протечек;

- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыше, осадочных и температурных швов;

- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

- проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на кровле;

- контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек (при наличии);

- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

- проверка и при необходимости очистка элементов кровли от скопления снега и наледи;

- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:

- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях;

- проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косяков краской;

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада:

- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности водостоков;

- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы;

- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:

- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки: проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка состояния основания, поверхностного слоя.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

При выявлении нарушений - детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций. Устранение неисправностей, восстановление и ремонт проводятся в рамках текущего ремонта общего имущества.

Аварийное обслуживание

Аварийное обслуживание - круглосуточная и своевременная локализация аварий во внутрименовых инженерных сетях. Восстановление функционирования внутрименового оборудования и сетей производится исходя из требований Приложения № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг.

Ликвидация аварийной ситуации:

- ликвидация аварийной ситуации, произошедшей в границах эксплуатационной ответственности Исполнителя в связи с ненадлежащим исполнением настоящего договора Исполнителем, осуществляется Исполнителем в рамках аварийного обслуживания.

Исполнитель _____

подпись

Заказчик _____

подпись

- в иных случаях, а также в случае возникновения аварийной ситуации на оборудовании, находящемся за границами эксплуатационной ответственности Исполнителя, стоимость ликвидации аварийной ситуации не входит в стоимость аварийного обслуживания и оплачивается дополнительно владельцем оборудования. Восстановление работоспособности системы в границах эксплуатационной ответственности Заказчика осуществляется по дополнительному соглашению в дневное рабочее время.

1.2. Обслуживание приборов/узлов учета

Эксплуатация приборов учета электрической энергии, холодной воды

1. Контроль технического состояния работоспособности оборудования,
2. Работы по поверке и замене неисправного, либо не прошедшего поверку прибора учета,
3. Проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации,
4. 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.

1.3. Обслуживание иных инженерных и технических систем

Техническое обслуживание объединенных диспетчерских систем (ОДС)

1. Поддержание в работоспособном состоянии системы.
2. Контроль наличия сигналов.
3. Проведение инструктажа диспетчерского персонала.
4. Устранение неисправностей по заявкам диспетчеров за исключением случая повреждения в результате хищений, пожара, аварий, происшедших не по вине собственников/владельцев помещений, иных лиц.

Техническое обслуживание системы пожарной сигнализации, действующей на жилые и нежилые помещения, а также пожарной сигнализации автостоянки

Выполнение необходимых операций для поддержания работоспособного состояния системы в соответствии с требованиями правил пожарной безопасности в Российской Федерации, в т.ч. осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

Техническое обслуживание индивидуальных тепловых пунктов, общих узлов учета тепловой энергии

1. 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.
2. Подготовка к отопительному периоду оборудования ИТП
3. Проведение внешнего осмотра, гидравлических испытаний, запорной арматуры узлов ввода тепловой сети, а также подающего и обратного коллекторов системы отопления и ГВС. Проверка и настройка предохранительных клапанов, на требуемое значение по давлению срабатывания.
4. Демонтаж приборов КИП, для проведения очередной метрологической поверки с последующим монтажом на место установки.
5. Проведение профилактических мероприятий, по подготовке к работе комплекта приборов УУТЭ в межотопительный период в соответствии с инструкциями по эксплуатации.
6. Контроль сроков действия межповерочного интервала комплекта приборов УУТЭ.
7. Демонтаж приборов УУТЭ для проведения очередной метрологической поверки, с последующим монтажом по месту установки и пусконаладочными работами.
8. 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.
9. Сопровождение в период ремонта, производство монтажа на место установки и электромонтажа, с запуском в работу.
10. Ревизия, ремонт запорно-регулирующей арматуры.
11. Промывка первичного и вторичного контуров пластинчатых теплообменников, в соответствии с регламентом работ и инструкциями по эксплуатации.
12. Считывание регистрируемых параметров с тепловычислителей, формирование отчетов о теплопотреблении, по установленной форме.
13. Производство корректировок отчетных форм, Базы данных УУТЭ и модернизацию алгоритмов вычислений в соответствии с новыми нормативными документами.
14. 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.
15. Контроль давления в системах отопления и горячего водоснабжения, расхода теплоносителя на подпитку системы отопления, рабочего положения запорной арматуры и исполнительных механизмов.
16. Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, световой индикации электрооборудования.
17. Контроль основного и резервного источников питания и автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно.
18. Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах регулирования.

Исполнитель _____

подпись

Заказчик _____

подпись

19. Проведение анализа работоспособности оборудования входящего в состав ИТП, УУТЭ, а при необходимости выдача рекомендаций по оптимизации режимов теплоснабжения.
20. Корректировка режимов работы системы автоматического регулирования на основе принятого решения с целью оптимизации режимов теплоснабжения здания, в зависимости от температуры наружного воздуха.
21. Проверка работы системы ХВО, включая заправку реагента и хим. анализ воды, замена расходных материалов
22. Обслуживание электрооборудования.
23. Ведение технической документации.

Техническое обслуживание оборудования котельной

1. Настройка и корректировка режимов системы автоматического регулирования, (электронного контроллера, щита электроуправления регулирующими клапанами, датчиков температуры и давления), теплотехнического и насосного оборудования.
2. Подготовка к отопительному периоду оборудования котельной.
3. Проведение внешнего осмотра, гидравлических испытаний, запорной арматуры, а так же подающего и обратного трубопровода. Проверка и настройка предохранительных клапанов на требуемое значение по давлению срабатывания.
4. Демонтаж приборов КИП, для проведения очередной метрологической поверки с последующим монтажом на место установки.
5. Проведение профилактических мероприятий, по подготовке к работе комплекта приборов УУТ и УУГ в межотопительный период в соответствии с инструкциями по эксплуатации.
6. Контроль сроков действия межповерочного интервала комплекта приборов УУТ и УУГ.
7. Демонтаж приборов УУТ и УУГ для проведения очередной метрологической поверки, с последующим монтажом по месту установки и пусконаладочными работами.
8. При обнаружении неисправности или отказа оборудования котельной 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.
9. Сопровождение в период ремонта, производство монтажа на место установки и электромонтажа, с запуском в работу.
10. Ревизия, ремонт запорно-регулирующей арматуры.
11. Считывание регистрируемых параметров с тепловычислителей, формирование отчетов о теплоснабжении, по установленной форме.
12. Проведение корректировок отчетных форм, Базы данных УУТЭ и модернизацию алгоритмов вычислений в соответствии с новыми нормативными документами.
13. 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.
14. Контроль давления в системе, расхода теплоносителя на подпитку системы, рабочего положения запорной арматуры и исполнительных механизмов.
15. Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, световой индикации электрооборудования.
16. Контроль основного и резервного источников питания и автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно.
17. Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах регулирования.
18. Проведение анализа работоспособности оборудования, а при необходимости выдача рекомендаций по оптимизации режимов теплоснабжения.
19. Проверка работы системы ХВО, включая заправку реагента и анализ котловой воды, замена расходных материалов
20. ТО внутреннего газопровода низкого давления от футляра на вводе в котельную
21. Проверка режимов горения
22. Подготовка документации для работы с органами государственного надзора.
23. Обслуживание электрооборудования.
24. Ведение технической документации.

Техническое обслуживание системы видеонаблюдения жилой и нежилой части Дома, автостоянки

1. Проведение комплексных профилактических мероприятий один раз в месяц (проверка состояния регистратора блоков резервного питания).
2. Текущий осмотр и проверка один раз в неделю.
3. Техническое диагностирование неисправности.
4. Ремонт оборудования (на месте эксплуатации или в мастерской Исполнителя с предоставлением временной замены неисправного оборудования).
5. Прием заявок от Заказчика круглосуточно.
6. Оперативный выезд специалиста по заявке.

Техническое обслуживание переговорно-замочного устройства (ПЗУ)

1. Работы по техническому обслуживанию включают в себя следующее:
 - прием заявок от владельцев помещений круглосуточно;
 - оперативный выезд специалиста по заявке;
 - техническое диагностирование неисправности;
 - ремонт оборудования (на месте эксплуатации или в мастерской Исполнителя);
 - текущий осмотр и проверка один раз в неделю.

Исполнитель _____

подпись

Заказчик _____

подпись

2. В стоимость обслуживания входят инструменты и принадлежности.
3. В стоимость обслуживания не входят работы по устранению неисправностей, возникших в случае механических, химических, электромеханических или электрических повреждений и хищений;
4. Обслуживанию не подлежит оборудование, дополнительно установленное владельцами помещений (дополнительное этажное или квартирное оборудование). Может быть произведено по дополнительным соглашениям.

Технический сервис шлагбаума, ворот автостоянки, ворот и калитки на территории Дома

1. Осмотр состояния оборудования и целостности механизмов - еженедельно.

Ежеквартально:

- 1.1. Проверка состояния механического привода оборудования, при необходимости чистка, смазка и регулировка.
- 1.2. Проверка срабатывания датчиков аварийной остановки и сигнализации оборудования.
- 1.3. Проверка состояния контактов электрических соединений питающего и соединительного кабеля, а так же коммутационной и защитной аппаратуры привода оборудования.
- 1.4. Проверка корректности срабатывания привода оборудования от брелка дистанционного управления.
- 1.5. Проверка состояния приводных механизмов движения оборудования, при необходимости чистка, смазка и регулировка.
- 1.6. Проверка и диагностика причин неисправностей в работе механизма.
- 1.7. Выполнение работ по замене изношенных элементов.
- 2.1. Прием заявок от Заказчика круглосуточно;
- 2.2. Оперативный выезд специалиста по заявке;
- 2.3. Техническое диагностирование неисправности;
- 2.4. Ремонт оборудования;
- 2.5. Проведение комплексных профилактических мероприятий один раз в месяц.
- 2.6. Текущий осмотр и проверка один раз в неделю.

Техническое обслуживание системы вентиляции нежилых помещений, автостоянки

Ежеквартально.

1. Проверка состояния и натяжения приводных ремней вентиляторов, при необходимости регулировка, замена.
2. Проверка шкивов электродвигателя и вентилятора на износ, параллельность друг другу.
3. Проверка потребляемого тока электродвигателя вентилятора на соответствие паспортным данным установки.
4. Проверка датчиков аварийной остановки и сигнализации.
5. Проверка исправности средств индикации (контрольные лампы на щите автоматики).
6. Проверка состояния подшипников электродвигателя вентилятора.
7. Проверка состояния контактов электрических соединений питающего и соединительного кабеля, а так же коммутационной аппаратуры.
8. Проверка элементов автоматизации расположенных в щитах автоматики (автоматические выключатели, контакторы, реле времени, реле, трансформаторы, контроллеры – внешний осмотр, проверка корректности регулирования).
9. Замена воздушных фильтров при срабатывании соответствующей сигнализации.
10. Проверка наличия дисбаланса межфазового напряжения.

Ежегодно.

1. Проверка уплотнительных лент и крепежных изделий корпуса вентиляционного агрегата.
2. Очистка корпуса вентиляционного агрегата.
3. Проверка плотности закрытия входных заслонок, при необходимости очистка механизмов, регулировка.
4. Проверка степени загрязнения оребрения жидкостного теплообменника при необходимости очистка.
5. Проверка работы реле защиты от обмерзания теплообменника в начале зимнего периода (при наружной температуре воздуха +2 ч +5оС закрыть подачу горячей воды).
6. Проверка состояния рабочего колеса вентилятора (при необходимости произвести очистку).
7. Проверка antivибрационных креплений вентилятора.

Техническое обслуживание системы контроля загазованности автостоянки

1. Контроль технических параметров системы.
2. Устранение неполадок по результатам технических осмотров.

Обслуживание лифтов

1. Техническое обслуживание лифтов в соответствии с действующими Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов, инструкциями заводов-изготовителей, в т.ч. обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
2. Аварийное обслуживание лифтового оборудования;
3. Ежегодное техническое диагностирование лифтов, в т.ч. обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

1.4. Санитарное содержание мест общего пользования

Уборка лестничных клеток, иных мест общего пользования

Виды работ	Периодичность
Мытье пола кабины лифта	5 раз в неделю

Исполнитель _____

подпись

Заказчик _____

подпись

Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	5 раз в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	5 раз в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	5 раз в неделю
Мытье входных и межэтажных дверей	1 раз в неделю
Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	1 раз в неделю
Пылеудаление со стен	1 раз в полгода
Мытье окон МОП	2 раза в год
Уборка ГРЩ	1 раз в полгода
Уборка ИТП	1 раз в полгода
Уборка подвала	1 раз в полгода
Уборка и мытье козырьков над подъездами	по необходимости

Санитарное содержание придомовой территории

Вид уборочных работ	Периодичность
Холодный период	
Ручное подметание/сдвигание свежевыпавшего снега	3 раза в сутки в дни снегопада
Посыпка территории песком или смесью песка	1 раз в сутки во время гололеда
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада
Уборка контейнерных площадок, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю
Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в сутки во время гололеда
Очистка урн	5 раз в неделю
Протирка указателей улиц и номеров	2 раза в сезон
Теплый период	
Подметание территории в дни без осадков/в дни с осадками, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	5 раз в неделю
Поливка территории (тротуаров)	по мере необходимости
Уборка газонов, очистка урн	5 раз в неделю
Выкашивание газонов и уборка скошенной травы	3 раза в сезон
Очистка газонов от опавшей листвы, веток	2 раза за сезон
Уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю
Протирка указателей улиц и номеров	5 раз в сезон
Помывка урн в теплый сезон	4 раза в сезон
Прочистка ливневой канализации	по мере необходимости

Очистка кровли от наледи

Очистка кровли от наледи	с 01.11. по 31.03. по мере необходимости
--------------------------	--

Вывоз бытового мусора

1. Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов – по мере накопления:
Летом – ежедневно, зимой – не реже одного раза в три дня.

Замена ковров в МОП

1. Размещать в парадных ковры
2. Осуществлять регулярную замену (1-2 раза в месяц).

Уборка паркинга

Вид уборочных работ	Периодичность
Влажное подметание	2 раза в неделю

1.5. Иные услуги по содержанию общего имущества

Служба диспетчеров

1. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской системы, в том числе:
- осуществление первичного контроля технического состояния объекта,
 - координация работы плановых и аварийных бригад,
 - центр приема всех заявок и аварийных сигналов, в том числе по сигналам из технических помещений и лифта.

Тревожная кнопка

Монтаж, эксплуатация и техническое обслуживание системы тревожной сигнализации.
Заключение договора на обработку сигналов, поступающих с такой системы, и реагирование соответствующих сил оперативного реагирования для проведения ими мероприятий по реагированию и пресечению противоправных действий по отношению к общему имуществу Дома.

Исполнитель _____

подпись

Заказчик _____

подпись

Служба охраны общего имущества, паркинга

1. Охрана общего имущества осуществляется с привлечением соответствующей организации, имеющей разрешение заниматься таким видом деятельности.

1.1. Обеспечение круглосуточной охраны общего имущества объекта от преступных и иных незаконных посягательств на него осуществляется в жилой части силами 1 поста охраны, в нежилой части – 1 постами охраны, в автостоянке – 1 постом охраны.

1.2. Систематический обход и контроль территории и общего имущества.

1.3. Отслеживание по мониторам видеонаблюдения за обстановкой на территории в случае наличия мониторов на пункте охраны на ДOME.

1.4. Реагирование на соответствующие сигналы систем, выведенных на пост охраны на ДOME (система контроля доступа, система пожаротушения и оповещения, системы охранной сигнализации нежилых помещений и т.п.).

1.5. В установленном законом порядке содействие в поддержании общественного порядка на территории ДOME.

2. В автостоянке дополнительно осуществляется контроль проезда транспортными средствами на территорию согласно утвержденным спискам.

Служба «Консьерж»

Оказывается только при условии положительного решения общего собрания правообладателей помещений по соответствующему вопросу.

Обеспечивается одновременным наличием в ДOME 12 постов по 1 человеку в парадных ДOME с 9.00 до 21.00.

1. Контроль прохода:

- работников строительных бригад согласно списку, предоставленному управляющим и сформированному на основании заявлений владельцев/собственников помещений;

- правообладателей помещений;

- гостей с регистрацией в специальном журнале.

2. Контроль перевозки грузов в лифтах. В случае выявления фактов нарушения правил эксплуатации лифтов – передача сообщения об этом управляющему, диспетчеру;

3. Сообщение управляющему о выявленных фактах по распространению и расклейке любой рекламной продукции на фасаде, входных дверях и внутренних помещениях подъезда посторонними лицами;

4. Обеспечение сопровождения сотрудников МВД, МЧС, ЧОП, подрядных организаций, врачей в случае их прибытия на необходимый этаж с последующей записью в журнале;

5. Осуществление мытья лифтовых холлов и кабин лифтов 2 раза в день;

6. Выдача срочной корреспонденции проходящим жильцам, извещение о поступлении срочной корреспонденции (телеграммы, письма и повестки госорганов и т.д. и т.п.) жильцов по телефону или внутренней связи.

Обслуживание антенн

1. Обслуживание устойчивой и качественной работы системы, позволяющей получать телевизионный сигнал.

2. Обеспечение подключенных абонентов возможностью приема телепрограмм/ телевизионных каналов общероссийских телерадиовещательных организаций, государственных региональных телерадиокомпаний.

Услуга оказывается абонентам, подавшим заявки на подключение или самовольно подключившимся абонентам. Самовольное подключение оформляется актом.

Обслуживание радиоточки

1. Обеспечение устойчивой и качественной работы сети проводного радиовещания,

2. Обеспечения передачи информации и сигналов оповещения,

В случае надлежащего обращения Заказчика в ФГУП «Радиотрансляционная сеть Санкт-Петербурга» с целью отключения радиоточки – услуга не оказывается после соответствующего оповещения.

Озеленение территории, газонов, содержание цветников, зеленых насаждений

1. Обеспечение озеленения газонов, замена отцветшего газона.

2. Перекопка почвы, посадка и посев цветочных растений и зеленых насаждений, прополка цветников с рыхлением почвы, полив цветников и зеленых насаждений; очистка цветников от отцветших стеблей цветочных растений, вывоз зеленой массы с погрузкой вручную.

2. Текущий ремонт

Текущий ремонт общего имущества (плановый и непредвиденный) – ремонт, выполняемый в плановом порядке в целях предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов). К текущему ремонту относятся также работы по устранению мелких повреждений и неисправностей общего имущества, возникающих в процессе эксплуатации.

3. Управление

1. Организация обеспечения содержания в надлежащем состоянии общего имущества ДOME и придомовой территории, предоставления коммунальных услуг и оплаты за содержание общего имущества и коммунальных услуг:

- организация осуществления содержания, сохранения и приращения общего имущества;

- осуществление контроля над эксплуатацией и бесперебойным функционированием систем, обеспечение надлежащего содержания общего имущества;

- заключение в интересах собственников/владельцев помещений договоров с поставщиками коммунальных услуг, а при необходимости – договоров со специализированными организациями на выполнение работ (оказание услуг), требующих наличие лицензии или иного специализированного разрешения;

- организация осуществления технического контроля качества предоставляемых услуг поставщиками;

Исполнитель _____

подпись

Заказчик _____

подпись

- ведение претензионной работы с поставщиками;
 - осуществление действий в рамках судебного и внесудебного истребования с собственников/ владельцев Помещений в Доме задолженности по внесению платы за помещение и коммунальные услуги, иных обязательных для владельцев помещений платежей;
 - в случае необходимости организация проведения общего собрания собственников помещений.
2. Управлением персоналом, осуществляющим обслуживание Дома.
 3. Взаимодействие по вопросам обслуживания и управления Домом с государственными учреждениями и иными организациями в соответствии действующим законодательством.
 4. Информирование и обратная связь с собственниками:
 - подготовка информирования, в том числе объявлений – об изменениях по тарифам, о насущных вопросах эксплуатации и управления,
 - подготовка писем и ответов во взаимоотношениях с владельцами помещений.
 5. Организация и ведение бухгалтерского учета и финансовых расчетов
 - ведение финансовых расчетов с контрагентов,
 - расчет суммы оплаты, которую необходимо произвести владельцам Помещений (жилых, нежилых помещений) за помещение и коммунальные услуги с момента получения ими помещений по актам приема-передачи, изготовление квитанций, доставка квитанций на Дом до почтовых ящиков для владельцев жилых помещений, иных мест, предназначенных для получения квитанций, для владельцев нежилых помещений.

4. Коммунальные услуги

1. Холодное водоснабжение, и водоотведение Помещений Заказчика и для целей обслуживания мест общего пользования и инженерных систем Дома.
2. Горячее водоснабжение и водоотведение Помещений Заказчика и для целей обслуживания мест общего пользования и инженерных систем Дома.
3. Отопление (тепловая энергия) Помещений Заказчика и мест общего пользования.
4. Электроэнергия на освещение мест общего пользования и оборудования.

Исполнитель _____

подпись

Заказчик _____

подпись

Эксплуатационные тарифы УК "Платинум"				
№ п/п	Вид платежа	ЖИЛЫЕ помещения Стоим. за 1 кв.м	Нежилые помещения Стоим. за 1 кв.м	Машиноместа Стоим. за 1 кв.м
1	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	6,93	9,92	6,93
2	Вывоз бытовых отходов	0,63	0,90	0,63
3	Содержание и ремонт СКД, систем вентиляции, АППЗ, автоматики, дымоудаления	3,32	4,75	3,32
4	Организация работы Аварийно-Диспетчерской службы	0,86	1,24	0,86
5	Содержание и ремонт общедомовых узлов учёта	0,58	0,81	0,58
6	Уборка МОП	3,54	5,07	3,54
7	Профессиональная уборка входных холлов, механизированная уборка придомовой территории, комплексное озеленение и уход за растениями	0,59	0,84	0,59
8	Эксплуатационные расходы	0,50	0,72	0,50
9	Управление многоквартирным домом	15,10	21,59	15,10
10	Охрана комплекса	2,61	3,73	2,61
11	Водоснабжение	1,14	1,62	1,14
12	Электроснабжение	10,33	14,78	10,33
13	Отопление	23,87	34,03	23,87
	Всего:	70,00	100,00	70,00

Генеральный директор
ООО "УК "Платинум"



Южик Д.В.