

**ДОГОВОР №18А**  
управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург

"\_\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Коммунальные сети», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Большакова Сергея Федоровича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_,

Фамилия, Имя, Отчество

обладающий правом собственности на жилое/нежилое помещение № \_\_\_\_, расположенное в многоквартирном жилом доме по адресу: Санкт-Петербург, Аптекарский пр., дом 18 лит.А (далее по тексту – «квартира» или «помещение»), на основании свидетельства о государственной регистрации права \_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник», действующий от своего имени и в собственных интересах, с другой стороны, далее при совместном упоминании – «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику помещения работ (услуг) по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома и коммунальных услуг (теплоснабжению, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению).

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника.

1.2. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам на праве общей долевой собственности помещения в данном многоквартирном жилом доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.3. Инженерное оборудование – инженерные устройства и общедомовые сети (коммуникации), предназначенные для предоставления коммунальных услуг и услуг по сбору мусора и вентиляции, обслуживающие более одного помещения.

1.4. Специальное инженерное оборудование – системы контроля доступа и безопасности (домофоны, раздвижные ворота), система видеонаблюдения, системы дымоудаления и пожаротушения, а также иное оборудование общего пользования.

1.5. Орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация обязуется: организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Аптекарский пр., дом 18 лит.А (далее по тексту – «многоквартирный жилой дом»); принять и хранить проектную, техническую, исполнительную и иную документацию на многоквартирный жилой дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации; организовать предоставление коммунальных услуг в квартиру Собственника; осуществлять выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, и заключение с такими организациями договоров, действуя при этом от своего имени и за счет Собственников помещений; производить расчет сумм платежей за оказываемые услуги, их сбор, учет и обработку; аккумуляции денежных средств Собственников помещений и иных плательщиков на расчетном счете Управляющей организации и перечисление платежей Собственнику за соответствующие услуги энергоснабжающим организациям; осуществлять распечатку и доставку Собственнику платежных документов («Счета»); взаимодействовать с банками и иными организациями, уполномоченными принимать платежи от населения; осуществлять иные функции по управлению многоквартирным домом, предусмотренные законодательством Российской Федерации. Собственник, в свою очередь, обязуется своевременно производить оплату за предоставляемые управляющей организацией услуги; соблюдать требования положений действующего жилищного и гражданского законодательства, а также иных нормативных актов, устанавливающих правила и нормы эксплуатации жилищного фонда, пользования коммунальными услугами.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного жилого дома указывается в Приложении № 1 к настоящему Договору. Управляющая организация вправе использовать общее имущество многоквартирного жилого дома исключительно для целей оказания услуг (выполнения работ), предусмотренных Договором.

2.3. Перечень работ и услуг, тарифы за соответствующие услуги согласуются Сторонами в Приложении №2, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.4. Услуги (работы), не вошедшие в Перечень работ и услуг, согласованных обеими Сторонами в Приложении №2 к Договору, осуществляются Управляющей организацией по заявкам Собственника на условиях, предусмотренных дополнительными соглашениями к Договору, установленными расценками управляющей организации.

2.5. Перечень услуг (работ) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома содержится в Приложении №3 к настоящему Договору.

2.6. Техническое обслуживание помещения Собственника, расположенного в многоквартирном жилом доме, настоящим Договором не предусмотрено. Техническое обслуживание помещения Собственника, расположенного в многоквартирном доме осуществляется дополнительно на основании отдельного Договора на оказание дополнительных услуг, по тарифам, утверждаемым Управляющей организацией.

2.7. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией установлены Сторонами в Акте балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (Приложение №4 к настоящему Договору).

2.8. Условия настоящего Договора одинаковы для всех собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Обеспечивать предоставление услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, в т.ч. общедомовых инженерных коммуникаций, предоставление коммунальных услуг в соответствии с правилами, устанавливаемыми нормативными актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, на условиях и в порядке, предусмотренных Договором.

3.1.2. Обеспечивать готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, в целях предоставления коммунальных услуг или подачи коммунальных ресурсов.

3.1.3. Обеспечивать меры пожарной безопасности в местах общего пользования, в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности.

3.1.4. Обеспечить своевременную подготовку многоквартирного жилого дома, общедомового санитарно-технического и иного инженерного оборудования к сезонной эксплуатации.

3.1.5. Обеспечивать взаимодействие со специализированными организациями, деятельность которых направлена на обеспечение и создание условий эксплуатации многоквартирного жилого дома.

3.1.6. Осуществлять текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

3.1.7. Информировать Собственника в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и/или инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного жилого дома, о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки работы инженерных систем и оборудования.

3.1.8. По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин поломки или аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях или оборудовании с составлением соответствующего акта, а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника в связи с такими поломками или аварийными ситуациями.

3.1.9. Не позднее 3 (трех) календарных дней до проведения плановых работ на общедомовых инженерных коммуникациях, проходящих транзитом через помещение Собственника либо общедомовом инженерном оборудовании, находящемся в помещении Собственника, согласовать с ним время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.10. Своевременно уведомлять Собственника об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей многоквартирного дома.

3.1.11. Осуществлять ведение оперативного делопроизводства, проведение регулярных приемов по вопросам, касающимся настоящего Договора.

3.1.12. Производить расчет, начисление и сбор платежей за жилищные, коммунальные и прочие услуги Собственнику в порядке и на условиях, установленных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором. При этом, расчеты холодного и горячего водопотребления и расчеты энергопотребления производится на основании предоставляемых Собственником помещения показаний соответствующих счетчиков (при их наличии, исправности и опломбировании).

3.1.13. Осуществлять контроль за полным и своевременным внесением Собственником помещения платежей в счет оплаты услуг, предусмотренных настоящим Договором.

3.1.14. Осуществлять контроль за состоянием общего имущества многоквартирного жилого дома.

3.1.15. В случае передачи выполнения (оказания) отдельных работ (услуг) по договорам иным лицам, обеспечить Собственника информацией о таких лицах (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб) путем размещения уведомлений на информационных стендах многоквартирного дома (парадных многоквартирного дома).

3.1.16. Рассматривать обращения Собственника и иных уполномоченных лиц по вопросам, связанным с выполнением работ и оказанием услуг по технической эксплуатации, содержанию и ремонту жилищного фонда, а также обеспечению Собственника жилищными, коммунальными и прочими услугами.

3.1.17. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный жилой дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

3.1.18. Ежегодно, в течение I квартала, осуществлять управление МКД, представляя отчеты о деятельности управления в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 20.01.2012 № 10-П.

3.1.19. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

#### 3.2. Собственник обязуется:

3.2.1. Осуществлять права и обязанности в соответствии с его назначением и при этом соблюдать права и законные интересы других собственников помещений в многоквартирном жилом доме, в том числе соблюдать правила пользования многоквартирным домом, утвержденные в соответствии с другими федеральными законами, иными нормативными актами Российской Федерации.

3.2.2. Соблюдать правила пользования многоквартирным домом, территории, в том числе:

- использовать помещение в соответствии с его назначением;
- бережно относиться к помещению и общедомовому имуществу Собственника. При обнаружении неисправностей немедленно сообщать о них в Управляющую организацию;
- бережно относиться к многоквартирному дому, соблюдать чистоту и порядок в помещениях общего пользования; выносить мусор, жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- не допускать сбрасывания жидких пищевых отходов в мусоропровод;
- не подключать и не использовать приборы очистки воды, не имеющие технической характеристики, соответствующей требованиям эксплуатации, санитарно-гигиеническим требованиям;
- обеспечить устранение повреждений санитарно-технического оборудования, если повреждения произошли по вине Собственника.

3.2.3. Ежемесячно не позднее 10 (десяти) числа месяца, следующего за месяцем (выполнения работ), вносить плату за коммунальные услуги, включая непредвиденные расходы, неизбежно возникающие при исполнении обязанностей Собственника.

3.2.4. Соблюдать правила пользования приборами; не допускать установки лестничных клеток, запасных выходов и иных помещений, не предусмотренных проектом.

3.2.5. Обеспечивать предоставление доступа в помещения в целях проведения профилактических осмотров общедомового оборудования, для ремонта внутридомового инженерного оборудования, приборов учета и иного оборудования, находящихся в помещении.

В случае непредставления Собственником информации о нанесенный третьим лицам в результате аварии на инженерных коммуникациях или оборудовании, до момента устранения аварии (до момента восстановления нормального положения).

3.2.6. Собственник гарант соблюдения (в случае замены общедомового оборудования согласования с Управляющей организацией) привести приборы в первоначальное состояние, обеспечивая холодное водоснабжение и электроснабжение в соответствии с тарифами и ценовой политикой Правительства Санкт-Петербурга.

3.2.7. За свой счет приобрести (за свой счет (проверку) приборов учета коммунальных ресурсов (холодного водоснабжения и учета электроэнергии) воды и потребленной электрической энергии) и оплатить услуги, так как бы он производился по нормативам, установленным в Российской Федерации и настоящим Договором. Собственник обязан уведомить об этом Управляющую организацию при составлении Акта снятия первоначального показаний приборов учета.

3.2.8. При выходе из строя приборов учета коммунальных ресурсов письменно уведомлять об этом Представителя Управляющей организации.

3.2.9. Предоставлять Управляющей организации сведения о потребляемом количестве коммунальных ресурсов по 20-е число каждого месяца.

услуг, согласованных обеими Сторонами в  
организацией по заявкам Собственника на условиях,  
у, установленными расценками управляющей

его имущества многоквартирного жилого дома

сположенного в многоквартирном жилом доме,  
ие помещения Собственника, расположенного в  
новании отдельного Договора на оказание  
организацией.

нной ответственности между Собственником  
ами в Акте балансовой принадлежности и  
(договору).

енников помещений в многоквартирном жилом

РОН

ремонту общего имущества многоквартирного  
ставление коммунальных услуг в соответствии  
дерации и Санкт-Петербурга, на условиях и в

, приборов учета и другого оборудования,  
лях предоставления коммунальных услуг или

тах общего пользования, в соответствии с

ого жилого дома, общедомового санитарно-  
ации.

ыми организациями, деятельность которых  
артирного жилого дома.

сплуатации и содержание общего имущества, а  
ке, входящем в состав общего имущества.

наружения неполадок в работе внутридомовых  
ания, расположенных вне многоквартирного  
приостановки работы инженерных систем и

авителя для выяснения причин поломки или  
нии с составлением соответствующего акта, а  
и имуществу Собственника в связи с такими

тановых работ на общедомовых инженерных  
твенника либо общедомовом инженерном  
с ним время доступа в это помещение или  
мещения.

и, испытании или ином изменении режима

проведение регулярных приемов по вопросам,

жилищные, коммунальные и прочие услуги  
ством Российской Федерации и настоящим  
и расчеты энергопотребления производится  
соответствующих счетчиков (при их наличии,

ением Собственником помещения платежей

многоквартирного жилого дома.

работ (услуг) по договорам иным лицам,  
тактные телефоны, телефоны аварийных  
ндах многоквартирного дома (парадных

моченных лиц по вопросам, связанным с  
одержанию и ремонту жилищного фонда, а  
ми услугами.

оквартирный жилой дом, внутридомовое

3.1.18. Ежегодно, в течение I квартала текущего года за предыдущий год, в котором управляющая организация осуществляла управление МКД, предоставлять собственникам помещений МКД отчет о выполнении договора управления в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 №731.

3.1.19. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

### 3.2. Собственник обязуется:

3.2.1. Осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ, соблюдать права и законные интересы собственников/законных владельцев других помещений, расположенных в многоквартирном жилом доме, в том числе выполнять требования Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, требования других федеральных законов, иных нормативных правовых актов и настоящего Договора.

3.2.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовых территорий, в том числе:

- использовать помещение в соответствии с его назначением;
- бережно относиться к помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию в помещении; обеспечивать сохранность общедомовых инженерных коммуникаций, проходящих транзитом через помещения Собственника. При обнаружении неисправностей в помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению; в случаях, грозящих нанести ущерб соседям, общему имуществу многоквартирного дома, немедленно сообщать о них в Управляющую организацию;
- бережно относиться к многоквартирному дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод (при наличии);
- не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации, санитарно-гигиеническим нормативам;
- обеспечить устранение за свой счет повреждений помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, являющегося общим имуществом, если указанные повреждения произошли по вине Собственника.

3.2.3. Ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за месяцем оказания услуги (выполнения работ), вносить плату за работы и услуги по настоящему Договору. Возмещать Управляющей компании непредвиденные расходы, не включенные в оплату Собственника помещения по настоящему Договору, неизбежно возникающие при исполнении настоящего Договора.

3.2.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.2.5. Обеспечивать представителям Управляющей организации своевременный, беспрепятственный доступ в помещения в целях: установления причин в случаях возникновения аварийных ситуаций, профилактических осмотров общедомовых коммуникаций, проходящих транзитом через помещения Собственника обслуживания, для ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов многоквартирного дома, приборов учета и контроля за надлежащим содержанием Собственником сантехнического и иного оборудования, находящихся в его помещениях.

В случае непредставления либо несвоевременного предоставления такого доступа вина за ущерб, нанесенный третьим лицам в результате аварийной ситуации либо ненадлежащего содержания инженерных коммуникаций или оборудования, ложится на Собственника помещения.

3.2.6. Собственник гарантирует сохранность приборов учета (включая их пломбировку и проектное расположение). В случае замены приборов учета, их повреждения или смены проектного положения без согласования с Управляющей организацией, Собственник обязан за свой счет своими или привлеченными силами привести приборы в первоначальное состояние, при этом, в случае повреждения пломбировки, оплата за горячее и холодное водоснабжение и электроснабжение будет производиться по нормативам, установленным Комитетом по тарифам и ценовой политике Правительства Санкт-Петербурга.

3.2.7. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную проверку) приборов учета коммунальных услуг. При эксплуатации приборов учета горячего и холодного водоснабжения и учета электроэнергии свыше указанного периода без его поверки – расчет потребленного объема воды и потребленной электрической энергии производится без учета показаний приборов учета коммунальных услуг, так как бы он производился при отсутствии приборов учета в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и настоящим Договором. При замене приборов учета коммунальных услуг Собственник обязан уведомить об этом Управляющую организацию и вызвать представителей Управляющей организации для составления Акта снятия первоначальных показаний приборов учета коммунальных услуг.

3.2.8. При выходе из строя приборов учета в течение двух рабочих дней с момента обнаружения поломки письменно уведомлять об этом представителей Управляющей организации.

3.2.9. Предоставлять Управляющей организации в письменной форме или посредством сети Интернет сведения о потребляемом количестве холодной и горячей воды и электроэнергии за истекший период, в срок с 15-го по 20-е число каждого месяца.

3.2.10. Нести бремя содержания занимаемого Собственником помещения, поддерживать его в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с занимаемым помещением.

3.2.11. Нести бремя расходов на содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

3.2.12. Своевременно и за свой счет производить техническое обслуживание, необходимый текущий и капитальный ремонт внутри занимаемого помещения, в том числе электрических и слаботочных сетей, электрических приборов, устройств и оборудования, инженерных коммуникаций (трубопроводов канализации, водоснабжения, отопления и вентиляции), устройств и оборудования, не являющихся общим имуществом многоквартирного дома и расположенных после вводных устройств и стояков в помещении.

В случае неисполнения Собственником обязательства, предусмотренного настоящим пунктом, и как следствие такого неисполнения, возникновения аварийной ситуации, повлекшей за собой ущерб собственникам/законным владельцам других помещений и их имуществу, Собственник несет ответственность перед указанными лицами за причиненный им вред.

3.2.13. Сообщать об изменении данных, имеющих отношение к исполнению Договора (отчуждение помещения, доли в праве собственности на помещение, перепланировка, реконструкция и т.п.), своих персональных данных (ФИО, места жительства, контактных телефонов и пр.) в течение 10 дней со дня возникновения соответствующих обстоятельств с приложением копий подтверждающих документов в соответствующих случаях.

3.2.14. В целях общей безопасности и соблюдения правил регистрационного учета, ставить в известность Управляющую организацию в течение 5(пяти) дней:

- о передаче своего помещения в наём (аренду, безвозмездное пользование и т.п.) с предоставлением полной информации о нанимателях (арендаторах, ссудополучателях и т.п.)

- об изменении числа проживающих в жилых помещениях, в том числе временно проживающих граждан сроком более 30 (тридцати) дней.

3.2.15. Уведомить Управляющую организацию о предстоящем отчуждении помещения в разумный срок до заключения соответствующего договора, а также поставить в известность приобретателя помещения об условиях Договора.

3.2.16. В течение 10 (десяти) дней после государственной регистрации права собственности на помещение предоставить Управляющей организации копии документов, подтверждающих право собственности на помещение, а также экспликацию помещения с указанием общей площади помещения.

3.2.17. Соблюдать тишину и не причинять беспокойство проживающим лицам в других помещениях многоквартирного жилого дома в ночное время с 23.00 до 07.00 часов.

3.2.18. Не парковать автотранспортные средства на прилегающей к многоквартирному дому территории вне специально установленных мест (на газонах, проездах, детских площадках, перед парадными входами многоквартирного дома и т.п.).

3.2.19. Изменение внешнего вида фасада многоквартирного жилого дома: остекление или изменение остекления балконов/лоджий, установка на фасадах многоквартирного жилого 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 многоквартирного дома, осуществлять только при соблюдении правил и норм действующего законодательства Российской Федерации и только по согласованию с Управляющей организацией и соответствующими государственными надзорными органами по градостроительству и архитектуре. При отсутствии указанных согласований нести полную ответственность (материальную, административную и иную ответственность) за самовольное изменение внешнего вида фасада многоквартирного дома, в том числе несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае наложения на Управляющую организацию штрафов за нарушение правил изменения внешнего вида фасада многоквартирного жилого дома и несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных устройств, - компенсировать в полном объеме Управляющей организации суммы уплаченные последним в качестве штрафных санкций, а также затраты Управляющей организации на приведение фасада многоквартирного жилого дома в исходное состояние.

3.2.20. Не курить и не распивать спиртных напитков в подъездах многоквартирного жилого дома, кабинах лифтов и иных местах общего пользования многоквартирного жилого дома.

3.2.21. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество, инженерные сети многоквартирного жилого дома, без согласования с Управляющей организацией. В противном случае нести ответственность (материальную, административную и иную ответственность) за самовольное вмешательство в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе компенсировать в полном объеме Управляющей организации суммы штрафов за несоответствие общего имущества многоквартирного дома, его инженерных сетей и коммуникаций (после вмешательства Собственника того или иного помещения) нормам безопасности или санитарным нормам, а также затраты Управляющей организации на восстановление и/или ремонт общего имущества многоквартирного дома, его инженерных сетей и коммуникаций.

3.2.22. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору не менее 3 (трех) лет с момента их совершения.

3.2.23. За собственный счет осуществлять вывоз крупногабаритного и строительного мусора/отходов, образованных в результате проведения Собственником в помещении ремонтных работ.

3.2.24. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим жилищным, гражданским законодательством РФ, нормативно-правовыми актами органов государственной власти субъекта Российской Федерации, регулирующими отношения по технической эксплуатации, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

### 3.3. Собственнику запрещается:

3.3.1. Использовать бытовые машины максимально допустимые нагрузки, определяемые в техническом паспорте жидкостных систем, указанных в техническом паспорте жидкостных систем, в порядке государственного учета жилищных фондов.

3.3.2. Производить переустройства, перепланировки помещений, лоджий/балконов, без уведомления Управляющей организации и без разрешения администрации муниципального образования, осуществляющего технический надзор за их выполнением (разрешение) и предоставить Управляющей организации для ознакомления, согласования и создания акта. Производство вышеуказанных работ может быть связано с повышением уровня шума, могут быть связаны с перерыв шумных работ с 12.00 ч. до 15.00 ч.).

3.3.3. Устанавливать на фасаде многоквартирного жилого дома строительные материалы и уборки мусора.

3.3.4. Оставлять бытовой и строительный мусор на территории многоквартирного жилого дома, в том числе на лоджиях.

3.3.5. Открывать для проветривания этикетки АПС, открытие и нажатие которых приводит к срабатыванию пожарной сигнализации.

3.3.6. Сбрасывать в санитарный узел поквартирного стояка жидкие пищевые отходы, крупногабаритный, бытовые отходы.

3.3.7. Производить слив теплоносителя и других жидкостей.

3.3.8. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам без согласования с Управляющей организацией и без предоставления документации на многоквартирный дом либо в многоквартирном доме.

3.3.9. Самовольно увеличивать нагрузку на инженерные системы в помещении, свыше параметров, указанных в технической документации.

3.3.10. Устанавливать перегородки на межквартирных стенах.

### 4.1. Управляющая организация вправе:

4.1.1. Осуществлять контроль за потреблением коммунальных ресурсов.

4.1.2. При возникновении аварийной ситуации, угрожающей безопасности жизнедеятельности населения, находящаяся в помещении Управляющей организации, либо Собственника обязан предоставить Управляющей организации Собственника, его полномочных представителей право вскрыть помещение в присутствии представителя управляющей организации для обеспечения технического обслуживания с составлением протокола вскрытия помещения и осмотра имущества, находящегося в помещении, от действий Собственника.

4.1.3. Предварительно уведомив Собственника, производить техническое обслуживание инженерных коммуникаций, проходящих транзитом через помещения Собственника, и иного оборудования, находящегося в помещении Собственника, в соответствии с правилами и нормами эксплуатации инженерных систем.

4.1.4. Самостоятельно принимать меры по содержанию и текущего ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома, в том числе заключать договоры со специализированными организациями на выполнение текущего ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома третьих лиц (субподрядчиков).

4.1.5. В установленном законодательством Российской Федерации порядке возмещать убытков, понесенных Управляющей организацией в соответствии с настоящим Договором.

4.1.6. На основании дополнительного соглашения предоставлять услуги и принимать от Правообладателя помещения плату за пользование помещением.

4.1.7. Требовать от Правообладателя помещения в соответствии с настоящим Договором услуги и работы, а также возмещать (пени, штрафов).

4.1.8. Производить приостановление предоставления коммунальных услуг и в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.9. Требовать допуска в заранее определенное время в жилое помещение работников или представителей органов государственной власти (служб) для осмотра технического и санитарного состояния помещений, необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий.



4.1.10. В целях качественного и своевременного обслуживания, при обоснованной необходимости, Управляющая организация вправе направлять денежные средства иных статей жилищных услуг на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.1.11. В случае принятия Собственниками помещений многоквартирного дома решения о пользовании общим имуществом МКД, денежные средства, полученные Управляющей организацией от такой деятельности, направляются на цели текущего ремонта общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.12. При просрочке Собственником внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги на срок более 3 месяцев, Управляющая организация вправе, после предварительного уведомления, обратиться в суд на принудительное взыскание.

4.1.13. В случае принудительного взыскания задолженности по решению суда, Собственник оплачивает все судебные расходы, понесенные Управляющей организацией, в том числе расходы на оплату услуг представителя, расходы по уплате государственной пошлины и т.д.

4.1.14. В заранее согласованное с Собственником помещения время осуществлять проверку правильности снятия Собственником помещения показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником помещения, показаниям приборов учета, при условии исправности индивидуальных приборов учета и целостности пломб, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета с одновременным применением штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором

4.1.15. В случае обнаружения Управляющей организацией нарушения опломбирования, отсутствия или неисправности приборов учета потребления коммунальных услуг в ходе проверки, производимой Управляющей организацией, Управляющая организация оставляет за собой право произвести перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг в соответствии с условиями настоящего Договора по тарифам, установленным для таких случаев, применяемым поставщиками коммунальных услуг, за период равный шести месяцам или за период прошедший с момента последней проверки/поверки, если срок, прошедший с даты ее проведения составляет менее шести месяцев, предшествующим факту обнаружения невозможности корректного учета потребления коммунальных услуг.

4.1.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим жилищным, гражданским законодательством РФ, нормативно-правовыми актами органов государственной власти Санкт-Петербурга, регулирующими отношения по технической эксплуатации, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

#### 4.2. Собственник помещения имеет право:

4.2.1. На получение коммунальных услуг, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, предусмотренных Договором, установленного качества, безопасных для его жизни и здоровья, не причиняющих вреда его имуществу.

4.2.2. Запрашивать у Управляющей организации информацию, связанную с состоянием общего имущества многоквартирного дома, в том числе о расходовании денежных средств, перечисляемых Собственниками в адрес Управляющей организации в счет оплаты услуг (работ) по настоящему Договору.

4.2.3. Получать от Управляющей организации информацию об изменении размера платы за коммунальные услуги.

4.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

### 5. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Плата за услуги (работы), выполняемые Управляющей организацией в рамках настоящего Договора, включает в себя:

5.1.1. плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

5.1.2. плату за услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

5.1.3. плату за коммунальные услуги.

5.2. Размер платы за услуги (работы) по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, и иные услуги, определяется в соответствии с Приложением № 2 к Договору.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, или (при их отсутствии) исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти Санкт-Петербурга, поставщиками коммунальных услуг.

5.4. Основанием внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома являются платежные документы («Счет»), представляемые Управляющей организацией Собственнику.

5.5. Управляющая организация обязана информировать Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома не позднее, чем за 10 (Десять) дней до даты предоставления платежных документов («Счета»), на основании которых будет вноситься плата за соответствующие услуги и работы в ином размере.

5.6. За несвоевременно и/или не полностью внесенную плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере установленном действующим законодательством РФ. Пени, указанные в настоящем пункте Договора, включаются в Счет отдельной строкой.

5.7. Размер платы ежегодно индексируется в соответствии с прогнозными показателями инфляции, установленными федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий календарный год. Изменение

размера платы в указанном случае Собственников.

5.8. Информация о неочередном собрании совета МКД. Члены совета могут инициировать собрание не состоится, то индексация размера платы председателем совета МКД подписывается.

5.9. Неиспользование Собственником (работы), предоставляемые Управляющей организацией.

6.1. Стороны несут ответственность за исполнение настоящего Договора в соответствии с условиями Договора.

6.2. Собственник помещения несет ответственность за нарушение порядка согласования, производства работ в многоквартирном жилом доме, и предъявления Управляющей организацией претензий, подтвержденные затраты и иные убытки, понесенные Управляющей организацией в многоквартирном жилом доме и/или в помещениях общего пользования.

6.3. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных п.3.1. Договора, Собственнику помещения взыскивается штраф в размере подтвержденных расходов Управляющей организации на вывоз мусора.

6.4. Собственник помещения несет ответственность за нарушение порядка согласования, производства работ в многоквартирном жилом доме, в соответствии с претензией, компенсацию, возмещение Управляющей организации, связанные с приведением помещений в надлежащее состояние.

6.5. За ущерб, причиненный Управляющей организацией помещению и/или совместно проживающим лицам, в течение 3 (трех) календарных дней с момента предъявления претензии с документальным подтверждением.

6.6. За ущерб, причиненный Управляющей организацией, подлежит возмещению Собственником помещения.

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение настоящего Договора, если оно является следствием наводнения, землетрясения, военных действий, и если эти обстоятельства подтверждены органами государственной власти.

Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются обстоятельства, которые не зависят от воли сторон и не зависят от воли одной из сторон.

7.2. Сторона, для которой наступило обстоятельство непреодолимой силы, должна письменно известить другую сторону в течение 5 (пяти) дней с момента прекращения их действия. Сторона, для которой наступило обстоятельство непреодолимой силы, несет ответственность за неисполнение обязательств, в том числе за неисполнение обязательств по оплате коммунальных услуг, в течение 5 (пяти) дней с момента прекращения их действия.

7.3. Не извещение или несвоевременное извещение о наступлении обстоятельства непреодолимой силы влечет за собой ответственность, в том числе за неисполнение обязательств по оплате коммунальных услуг.

7.4. Обстоятельства, освобождающие стороны от ответственности, подтверждаются соответствующими государственными органами.

### 8. ПРЕТЕНЗИИ

8.1. Все споры и/или разногласия разрешаются путем переговоров.

8.2. В случае если Стороны не достигли соглашения, каждая из сторон имеет право по ее мнению нарушено, направить претензию в письменной форме.

8.3. Претензии или ответы на претензии направляются в письменной форме.

8.4. Претензии или ответы на претензии направляются в письменной форме в соответствии с условиями Договора.

8.5. Сторона, получившая претензию, обязана ответить в течение (десяти) календарных дней с момента получения претензии.

8.6. Срок, указанный в пункте 8.5, исчисляется с момента получения претензии Стороной.

я, при обоснованной необходимости,  
ей жилищных услуг на текущий ремонт

ртирного дома решения о пользовании  
организацией от такой деятельности,  
помещений в многоквартирном доме.  
помещение и коммунальные услуги на  
ного уведомления, обратиться в суд на

лению суда, Собственник оплачивает все  
расходы на оплату услуг представителя,

я осуществлять проверку правильности  
ров учета, их исправности, а также  
авленных Собственником помещения,  
приборов учета и целостности пломб,  
фактических показаний приборов учета  
ющим Договором

ления опломбирования, отсутствия или  
проверки, производимой Управляющей  
произвести перерасчет размера оплаты  
настоящего Договора по тарифам,  
льных услуг, за период равный шести  
рки, если срок, прошедший с даты ее  
наружения невозможности корректного

ствующим жилищным, гражданским  
арственной власти Санкт-Петербурга,  
ущему и капитальному ремонту общего

текущему ремонту общего имущества,  
го жизни и здоровья, не причиняющих

нную с состоянием общего имущества  
перечисляемых Собственниками в адрес  
вору.

нении размера платы за коммунальные  
нодательством Российской Федерации.

## ОК РАСЧЕТОВ

зацией в рамках настоящего Договора,

домом;

у общего имущества в многоквартирном

ержанию, текущему ремонту общего  
в соответствии с Приложением № 2 к

ся исходя из объема потребляемых  
и их отсутствии) исходя из нормативов  
венной власти Санкт-Петербурга,

его имущества многоквартирного дома  
анизацией Собственнику.

нника об изменении размера платы за  
нее, чем за 10 (Десять) дней до даты  
ет вноситься плата за соответствующие

ту за содержание и ремонт общего  
ляющей организации пени в размере  
оющем пункте Договора, включаются в

прогноznными показателями инфляции,  
гвующий календарный год. Изменение

размера платы в указанном случае не требует принятия дополнительного решения общим собранием Собственников.

5.8. Информация о необходимости изменения размера платы за содержание доводится до сведения совета МКД. Члены совета могут инициировать общее собрание Собственников по данному вопросу. Если же общее собрание не состоится, то индексация проводится в порядке, предусмотренном п.5.7 договора управления. С председателем совета МКД подписывается дополнительное соглашение к договору управления об изменении размера платы.

5.9. Неиспользование Собственником Помещения не является основанием невнесения платы за услуги (работы), предоставляемые Управляющей организацией.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

6.2. Собственник помещения и/или проживающие совместно с ним лица, при нарушении установленного порядка согласования, производства и режима проведения работ, связанных с вмешательством в общее имущество многоквартирного жилого дома, инженерные сети многоквартирного дома, в трехдневный срок с момента предъявления Управляющей организацией соответствующей претензии, компенсирует документально подтвержденные затраты и иные убытки Управляющей организации, связанные с приведением общего имущества многоквартирного жилого дома и/или инженерных сетей многоквартирного жилого дома в исходное состояние.

6.3. При нарушении Собственником помещения и/или проживающих совместно с ним лиц положений обязательств, предусмотренных п.3.2.24. настоящего Договора, Управляющая организация вправе подвергнуть штрафу Собственника помещения в размере, не превышающем фактически понесенных и документально подтвержденных расходов Управляющей организации по уборке, вывозу и захоронению бытового и строительного мусора.

6.4. Собственник помещения и/или проживающие совместно с ним лица, при нарушении установленного порядка согласования, производства и режима проведения работ, связанных с изменением внешнего вида фасада многоквартирного жилого дома, в трехдневный срок с момента предъявления Управляющей организацией соответствующей претензии, компенсирует документально подтвержденные затраты и иные убытки Управляющей организации, связанные с приведением внешнего вида фасада многоквартирного дома в исходное состояние.

6.5. За ущерб, причиненный Управляющей организации в результате действий (бездействия) Собственника помещения и/или совместно проживающим с ним лицом, подлежит возмещению Собственником помещения в течение 3 (трех) календарных дней с момента предъявления Управляющей организацией соответствующей претензии с документальным подтверждением ущерба.

6.6. За ущерб, причиненный Собственнику помещения в результате действий (бездействия) Управляющей организации, подлежит возмещению Управляющей организацией в течение 3 (трех) календарных дней с момента предъявления Собственником помещения соответствующей претензии с документальным подтверждением ущерба.

## 7. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, а именно: наводнения, землетрясения, военных действий и т.д., их последствий, а также запретительных мер государственных органов, и если эти обстоятельства повлияли непосредственно на исполнение настоящего Договора.

Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются обстоятельства, возникшие после заключения Договора в результате непредвиденных и неотвратимых Сторонами событий чрезвычайного характера.

7.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, должна о наступлении этих обстоятельств письменно известить другую Сторону без промедления, однако не позднее 10 (десяти) дней с момента их наступления. Извещение должно содержать данные о наступлении и о характере обстоятельств, возможных последствиях и как эти обстоятельства делают невозможным исполнение своих обязательств по настоящему Договору. Сторона также без промедления должна письменно известить другую Сторону о прекращении этих обстоятельств, однако не позднее 10 (десяти) дней с момента прекращения их действий.

7.3. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, о наступлении обстоятельств, освобождающих ее от ответственности, влечет за собой утрату права для этой Стороны ссылаться на эти обстоятельства.

7.4. Обстоятельства, освобождающие Стороны от ответственности, должны быть удостоверены соответствующими государственными органами.

## 8. ПРЕТЕНЗИОННЫЙ ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ

8.1. Все споры и/или разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

8.2. В случае если Стороны не смогут разрешить спор и/или разногласия путем переговоров, Сторона, чье право по ее мнению нарушено, направляет другой Стороне соответствующую претензию (требование) в письменной форме.

8.3. Претензии или ответы на претензии должны быть составлены в письменной форме.

8.4. Претензии или ответы на претензии направляются Сторонами по адресам, указанным в настоящем Договоре.

8.5. Сторона, получившая претензию или ответ на претензию, обязана ответить другой Стороне не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента ее получения.

8.6. Срок, указанный в пункте 8.5. настоящего Договора, исчисляется с момента получения претензии или ответа на претензию Стороной.

8.7. При не урегулировании спора и/или разногласий в претензионном порядке все споры и разногласия подлежат разрешению в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома.

Пробел

### 9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

9.1. Настоящий Договор распространяет свое действие с даты подписания Собственником Акта приема-передачи Помещения (фактической приемки Помещения) и действует 1 (Один) год.

9.2. Если ни одна из Сторон не заявит о прекращении настоящего Договора в течение одного месяца до конца срока его действия настоящий Договор считается пролонгированным по умолчанию на этот же срок и на этих же условиях. Количество пролонгаций не ограничено.

9.3. Отчуждение помещения новому Собственнику помещения не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

9.4. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации. В указанном случае Управляющая организация обязана уведомить Собственников помещений не позднее чем за 2 (два) календарных месяца.

9.5. Прекращение Договора не влечет за собой прекращения обязательства Собственника по оплате услуг, предоставленных ему до момента прекращения Договора, и не освобождает Собственника от ответственности за его нарушение.

9.6. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе общего собрания Собственников помещений или принятия решения об изменении формы управления многоквартирным домом.

### 10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту жилого помещения, указанный в Приложении №2 к настоящему Договору, может быть изменен в любое время в течение срока действия Договора в порядке, предусмотренном Договором и законодательством Российской Федерации.

10.2. Собственник дает разрешение на размещение служб Управляющей организации в помещениях многоквартирного дома, являющихся общим имуществом для нужд оказания услуг по управлению МКД, а также дает согласие на использование адреса такого помещения в качестве местонахождения Управляющей организации с государственной регистрацией в органе, осуществляющем регистрацию юридических лиц.

10.3. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что местом исполнения настоящего Договора является адрес места нахождения многоквартирного жилого дома.

10.4. Если одно или несколько условий настоящего Договора теряют силу вследствие изменения действующего законодательства или вследствие актов государственных органов и это не затрагивает действительности остальных условий настоящего Договора, настоящий договор применяется в части не противоречащей действующему законодательству РФ.

10.5. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

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

### 11. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ

11.1. Приложение №1 – Состав общего имущества многоквартирного жилого дома.

11.2. Приложение №2 – Перечень работ и услуг, тарифы за соответствующие услуги, оказываемых Управляющей организацией.

11.3. Приложение №3 - Перечень услуг (работ) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

11.4. Приложение №4 - Акт балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности

### 12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

#### Управляющая организация

#### Собственник

Общество с ограниченной ответственностью  
«Коммунальные сети»

Россия, 194354, Санкт-Петербург, Учебный пер., д.12,  
корп.1

ИНН 7802355579 КПП 780201001

ОГРН 5067847029465 ОКПО 94605956

ОКВЭД 74.70.1/45.33

Расчетный счет 40702810690030001065

в ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"

г. Санкт-Петербург БИК 044030790

Корреспондентский счет 30101810900000000790

Адрес для отправки корреспонденции:

194295, Санкт-Петербург, ул. Есенина д.9, корп.1,  
тел./факс (812)2963956

Генеральный директор ООО «КС»

/ Большаков С.Ф./

\_\_\_\_\_  
Фамилия, Имя, Отчество

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_ года рождения,  
паспорт серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_  
код подразделения \_\_\_\_\_

Зарегистрирован по адресу:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Собственник

\_\_\_\_\_  
Подпись

\_\_\_\_\_  
Расшифровка

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА  
многоквартирного жилого дома**

1. Адрес многоквартирного дома: Санкт-Петербург, Аптекарский пр., д.18, лит. А

2. Общие сведения по многоквартирному дому:

Год постройки: 2018

Серия дома: отсутствует

Материал стен:

Наружные 1,2 этажей: монолитные железобетонные стены с утеплителем в системе вентилируемого фасада и отделкой керамогранитом, наружные типового этажа: сборные железобетонные панели индивидуального исполнения с утеплителем и декоративной штукатуркой; внутренние-сборные железобетонные панели

Материал перекрытий: Монолитные железобетонные плиты

Конструкция и материал кровли: неэксплуатируемая; плоская, рулонная, эксплуатируемая-морозостойкая, тротуарная плитка, субстрат для зелёных кровель;

Наличие подвала, полуподвала, технического подполья: есть

Наличие чердачного помещения: нет

Этажность: 6,9,10,11      Количество подъездов: 9      Количество квартир: 301

Общая площадь жилых и нежилых помещений (кв.м.): 21627,00

Общая площадь жилых помещений (кв.м.): 19789,40

Общая площадь кладовок: 231 шт./990,60 кв.м.

Количество/общая площадь встроенных коммерческих помещений: 8шт./847,00 кв.м.

Общая площадь паркинга 2180,40 кв.м., в том числе:

Количество/общая площадь мото - мест 19/169,00 кв.м.

Количество/общая площадь машино - мест 116/2011,40 кв.м.

3. Инженерное и иное оборудование:

Холодное водоснабжение - есть

Горячее водоснабжение - есть

Водоотведение - есть

Ливневая канализация - есть

Система отопления и теплоснабжения (включая ИТП) - есть

Видеонаблюдение - есть

Система вентиляции - есть

Электроснабжение - есть

Система диспетчеризации - есть

Система АППЗ - есть

СКУД по многоквартирному дому: есть

СКУД по придомовой территории: есть

Лифты - 9 шт. пассажирские

Информационно-телекоммуникационные сети, включая оповещение по ГО и ЧС - есть

4. Общая площадь помещений общего пользования: 4820,30 кв.м.

5. Общие сведения по придомовой территории:

Площадь (по видам и классам покрытия, газоны):

Асфальтовых проездов - 374 кв.м.

Плитного покрытия - 2661,0 кв.м.

Резинового покрытия (площадок для отдыха) - 364 кв.м.

Озеленение: 1167 кв.м., в том числе:

газоны - 1022 кв.м., укрепленный газон - 145 кв.м.

6. Общие сведения по хозяйственным и иным постройкам: отсутствуют.

Генеральный директор ООО «КС»

Собственник

/Большаков С.Ф./

**ПЕРЕЧЕНЬ  
работ (услуг) и тарифы (размер платежей)**

	Название услуг	Жилое помещение	Нежилое помещение	Кладовка	Паркинг	Ед.измерения
1.	Содержание общего имущества	7,82	7,82	7,82	9,46	руб./м.2
2.	Уборка МОП	5,35	0,00	0,00	27,80	руб./м.2
3.	Вывоз мусора	3,00	0,00	0,00	0,00	руб./м.2
4.	Диспетчеризация	6,15	6,15	6,15	6,15	руб./м.2
5.	Текущий ремонт	5,84	5,84	5,84	5,84	руб./м.2
6.	Содержание придомовой территории	2,30	2,30	2,30	2,30	руб./м.2
7.	Управление многоквартирным домом	5,50	5,50	5,50	5,50	руб./м.2
8.	Содержание и ремонт АППЗ	1,59	1,59	1,59	7,60	руб./м.2
9.	Содержание и ремонт СКУД	1,85	0,00	1,85	1,85	руб./м.2
10.	Эксплуатация общедомовых приборов учета	2,38	2,38	1,10	1,10	руб./м.2
11.	ТО лифтов	2,24	0,00	0,00	0,00	руб./м.2
12.	Служба охраны	5,58	5,58	5,58	5,58	руб./м.2
	Итого (руб./м.2)	49,60	37,16	37,73	73,18	руб./м.2

Генеральный директор ООО «КС»



/Большаков С.Ф./

Собственник

*Мат* / *Ловинко АБ*

**Перечень услуг,  
необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения.**

**1. Содержание жилья**

В перечень работ по содержанию жилья входят следующие виды работ:

- техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и инженерных сетей общего пользования дома при ежегодной подготовке дома к сезонной эксплуатации в период с апреля по сентябрь; работы, выполняемые после сентября по апрель, осуществляются за счет статьи «текущий ремонт»:

**а) центральное отопление:**

- консервация и расконсервация систем центрального отопления;
- регулировка кранов, вентилях и задвижек в технических помещениях и элеваторных узлах;
- регулировка и набивка сальников;
- очистка от накипи запорной арматуры;
- испытание систем центрального отопления;
- отключение радиаторов при их течи;
- очистка грязевиков воздухооборников, вантузов;
- промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом;
- слив воды и наполнение водой системы отопления;
- ликвидация воздушных пробок;
- установка бандажей на трубопроводе;
- отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности;
- восстановление изоляции трубопроводов.

**б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:**

- смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентилях кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов;
- промывка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения;
- временная заделка свищей и трещин, зачеканка растрескившихся на внутренних трубопроводах и стояках;
- утепление трубопроводов;
- проверка исправности канализационной вытяжки;
- устранение течи санитарно-технических приборов в технических помещениях;
- ликвидация засора канализационных труб «лежаков» до первого колодца;
- вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами;
- отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков;
- очистка сливных колодцев ливневой канализации в зоне ответственности управляющей компании.

**в) техническое обслуживание электрооборудования:**

- укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки;
- прочистка клемм и соединений в групповых щитах и распределительных шкафах;
- проверка заземления электро-кабелей;
- ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;
- снятие показаний групповых электросчетчиков;
- проверка заземления оборудования;
- плановые осмотры системы электроснабжения

**г)- техническое обслуживание конструктивных элементов зданий:**

**г.1. стены и фасады:**

- отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки) представляющих опасность;
- укрепление козырьков, ограждений и перил крылец;

**г.2. крыши и водосточные системы:**

- уборка мусора и грязи с кровли;
- удаление снега и наледи с кровель;
- укрепление оголовков, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета;
- укрепление защитной решетки водоприемной воронки;
- прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока;
- прочистка внутреннего водостока от засорения;
- укрепление рядовых звеньев, водопроводных воронок, колен;
- промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком;

- проверка исправности оголовков вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале;
- антисептирование и антипирирование деревянных конструкций.

г.3. оконные и дверные заполнения:

- установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в оконных заполнениях;
- укрепление и регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях;
- установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях;
- закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки;
- укрепление оконных и дверных проемов.

г.4 работы по дератизации:

Согласно санитарных правил СП 3.5.3.664-96 в зданиях и помещениях, являющихся местами проживания людей, осуществляются следующие дератизационные мероприятия по

- защите от грызунов:
- проведение внепланового обследования по заявкам населения;
- размещение отравленной приманки для истребления грызунов;
- сбор и уничтожение остатков пришедшей в негодность приманки;
- сбор и уничтожение трупов павших грызунов в течение недели после обработки;
- сдача отдельных трупов животных на исследование на противочумную станцию;

д) в перечень работ по уборке лестничных клеток входят следующие виды работ:

- влажная уборка лестничных клеток и маршей 2 (два) раза в неделю, мытье первого этажа 6 (шесть) раз в неделю;
- мытье окон МОП (мест общего пользования) 2 раза в год;
- влажная протирка дверей подъездов, подоконников, перил, отопительных приборов, почтовых ящиков 1 раз в неделю;
- влажная протирка стен, плафонов, окон, оконных решеток, чердачных лестниц, этажных распределительных шкафов 4 раза в год.

е) в перечень работ по уборке придомовой территории входят следующие виды работ:

зимний период:

- уборка свежеснеженного снега более 10 см;
- посыпка территории песком 1 раз в сутки во время гололеда;
- подметание территории в дни без снегопада 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора 1 раз в сутки;
- уборка контейнерных площадок и прилегающей территории в радиусе 5 метров 1 раз в сутки.

летний период :

- подметание территории 1 раз в сутки;
- уборка газонов от мусора 1 раз в сутки;
- окос газонов 2 раза в месяц в летний период;
- очистка отмосток от растительности 1 раз в месяц.
- уборка контейнерных площадок и прилегающей территории в радиусе 5 метров 1 раз в сутки;
- обрезка кустарников и уборка самосева на придомовой территории по мере необходимости.

ж) в перечень работ по обслуживанию контейнерной площадки входят следующие виды работ:

- вывоз бытового мусора при условии наполнения мусорных контейнеров 2,5м<sup>3</sup> (первое время-по необходимости, в дальнейшем-в соответствии с графиком);
- уборка контейнерной площадки ежедневно;
- помывка и дезинфекция мусорных баков ежедневно в летний период; в зимний период-раз в неделю.
- очистка и дезинфекция всех элементов контейнерной площадки 1 раз в месяц;

з) в перечень работ по обслуживанию паркинга входят следующие виды работ:

- очистка территорий въезда/выезда на территорию паркинга от мусора и следов атмосферных осадков - ежедневно;
- подметание напольного покрытия, полное удаление мусора с пола, очистка урн, углы, тупиковые зоны и пр. - ежедневно;
- вынос мусора к месту хранения - ежедневно;
- тщательная уборка снега, грязи, мусора - ежедневно;
- мойка и чистка опорных столбов и стен на высоте до двух метров - по мере необходимости;
- тщательная уборка напольного покрытия паркинга с применением автоматизированной техники - один раз в три дня или чаще по необходимости.
- уборка в технических помещениях - раз в неделю или чаще при необходимости.
- очистка и влажная уборка всех указателей, знаков, информационных табло - еженедельно или по мере необходимости;
- очистка инженерных сооружений паркинга, в том числе плафонов освещения, труб вентиляции, и т.п.- еженедельно или по мере необходимости;
- мойка входных дверей (обеспыливание, удаление следов брызг и пр.) - еженедельно или по мере необходимости.

2. Текущий ремонт общего имущества жилого дома

План работ по текущему ремонту формируется Управляющей компанией на основании актов осмотра, предписаний органов исполнительной власти, надзорных органов, пожеланий собственников. План содержит объем, сроки и стоимость работ. План утверждается общим собранием собственников. В случае отсутствия кворума на собрании по утверждению плана работ, Управляющая компания выполняет

работы в целях непрерывного обслуживания, сохранения и поддержания общего имущества дома в работоспособном состоянии. В перечень работ по текущему ремонту входят некоторые виды работ, оговоренные в п.1 настоящего Приложения и следующие виды работ по текущему ремонту общего имущества жилого дома:

**По содержанию фундаментов**

- устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входы в подвалы.

**Стены и фасады**

- герметизация стыков со стороны лестничных площадок;

**Перекрытия**

- мелкий ремонт перекрытий, заделка швов и трещин.

**Крыши**

- устранение мелких неисправностей стальных, и других элементов кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

**Оконные и дверные заполнения**

- смена и заполнение отдельных элементов и заполнений;

**Лестницы, козырьки над входами в подъезды**

- замена или восстановление отдельных участков и элементов лестниц и мелкий ремонт козырьков.

**Внутренняя отделка**

- Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах.

**Центральное отопление**

- установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения.

**Водопровод и канализация**

- установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

**Электроснабжение и электрические устройства**

- установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

**Вентиляция**

- смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер.

**Места общего пользования, подвалы, чердаки**

- проведение истребительной дезинсекции по уничтожению насекомых согласно заявок населения.

**3. Техническое обслуживание лифтов**

**В перечень работ по техническому обслуживанию лифтов входят следующие виды работ:**

- смазка, чистка, наладка и регулировка деталей, узлов и агрегатов лифтового оборудования;
- замена деталей и узлов лифтового оборудования;
- периодическое техническое освидетельствование лифтов, проведение испытаний сопротивления изоляции и защитного заземления на лифтах;
- проведение измерений полного сопротивления петли «фаза-нуль» на лифтах;
- страхование ответственности при эксплуатации лифтового оборудования;
- аварийно-диспетчерское обслуживание.
- мытье пола кабины лифта ежедневно, кроме воскресенья;
- влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта 2 раза в месяц;

4. Сбор и вывоз ТБО;

5. Услуги по управлению многоквартирным домом.



Генеральный директор ООО «КС»

/Большаков С.Ф./

Собственник

\_\_\_\_\_ /

**ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**  
между общим имуществом многоквартирного дома и помещением Собственника

1. По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и заполнения внутренних дверных проёмов, входная дверь в помещение – обслуживает Собственник. Наружные стены и конструкции – Управляющая организация.
2. По системе электроснабжения – магистральный кабель (фазный, нулевой и заземляющий) от автоматов этажного щита до вводного автомата квартирного щита - обслуживает Управляющая организация. Точки подключения осветительной и розеточной группы, подводящие к ним провода в помещении квартиры, а также всё силовое электрооборудование, расположенное в квартирном электрощите – обслуживает Собственник.
3. По системе горячего и холодного водоснабжения – точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения, транзитный стояк - обслуживает Управляющая организация. Вводной шаровый кран, магистральный фильтр, оборудование узла учёта, дренажную арматуру, а также разводку трубопроводов по квартире, от транзитного стояка включая водоразборные устройства – обслуживает Собственник.
4. По системе хозяйственно-бытовой канализации – точка присоединения гребёнки системы квартиры, к раструбу тройника транзитного стояка – обслуживает Собственник. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк - обслуживает Управляющая организация.
5. По системе радиаторного отопления – точка первого соединения (резьбового, сварного) от транзитного стояка, подающего и обратного трубопроводов, транзитный стояк - обслуживает Управляющая организация. Вводной шаровый кран, магистральный фильтр, оборудование узла учёта, регулировочная и дренажная арматура, от точки первого соединения (резьбового, сварного) подающего и обратного трубопроводов, в сторону помещения Собственника – обслуживает Собственник.
6. По системе противопожарной защиты (АППЗ), – точки присоединения подводящего кабеля к датчику задымления (тепловому датчику), находящемуся в помещении Собственника, подводящий кабель до точки присоединения - обслуживает Управляющая организация. Датчик задымления (тепловой датчик) обслуживает – Собственник.
7. По системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ, домофон) – точка присоединения подводящего кабеля от этажного слаботочного щита, к оборудованию в квартире - обслуживает Управляющая организация. Оборудование установленное в квартире – обслуживает Собственник.
8. По системе объединенной диспетчерской связи (ОДС) – обслуживает Управляющая организация.
9. По системе вентиляции – отвод вентиляционного канала в помещение Собственника от вентиляционной шахты, ствол вентиляционной шахты – обслуживает Управляющая организация. Дроссельные клапана, глушители, внутренние и наружные решётки, внутриквартирную разводку воздухопроводов и вентиляторное оборудование, в помещении квартиры – обслуживает Собственник.



Генеральный директор ООО «КС»

/Большаков С.Ф./

Собственник

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_