

ДОГОВОР № _____

г. Санкт-Петербург, РФ

«___» _____201__г.

Общество с ограниченной ответственностью «Гармония» в лице Генерального директора Будько Галины Анатольевны, действующего на основании Устава, именуемое **«Управляющая организация»**, с одной стороны, и собственник помещения _____, площадью _____ кв. м., (доля _____ %) в многоквартирном доме по адресу: дом _____ кв. _____, именуемый **«Заказчик»**, действующий от своего имени, с другой стороны, а вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

1.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий для проживания граждан в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Образцовая, дом 7, корпус 1, строение _____ (далее – многоквартирный дом), предоставление надлежащего содержания и ремонта общего имущества дома, предоставление коммунальных услуг, решение вопросов пользования общим имуществом многоквартирного дома посредством управления многоквартирным домом управляющей организацией.

1.2. По настоящему Договору Управляющая организация осуществляет свою деятельность в отношении всех Заказчиков в многоквартирном доме, физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.

Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление № 78-000527 от «20» ноября 2017 года (часть 1.3 введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 255-ФЗ).

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

2.1. Для целей настоящего договора используются следующие термины и определения:

2.1.1. **Заказчик** – владелец жилого помещения – физические или юридические лица, имеющее право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме;

2.1.2. **МКД** - многоквартирный дом;

2.1.3. **Управляющая организация** – организация, уполномоченная на выполнение условий Договора управления МКД.

2.1.4. **Общее имущество МКД** – имущество, указанное в техническом паспорте на многоквартирный дом, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, крышная газовая котельная, техническое подполье, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (техническое подполье), 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 и придомовая территория с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (состав обслуживаемого Управляющей организацией общего имущества приведен в Приложении №1 к настоящему Договору);

Общее имущество многоквартирного дома принадлежит Собственникам помещений на праве общей долевой собственности;

2.1.6. **Доля в праве общей собственности на Общее имущество МКД (доля Заказчика помещения в данном доме)** - доля, определяемая отношением общей площади помещения, принадлежащего Заказчику, к сумме общих площадей Общего имущества многоквартирного дома;

Доля в праве общей собственности на общее имущество МКД не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение в многоквартирном доме;

2.1.7. **Общая площадь жилого помещения в МКД** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, и определяется на основании технического паспорта на помещение;

2.1.8. **Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление (крышная газовая котельная), водоотведение, вывоз ТКО (до момента установления субъектом Российской Федерации нормативов и тарифов на ТКО);

2.1.9. **Содержание жилого помещения** – понятие, согласно ЖК РФ, а также:

2.1.9.1. **Содержание Общего имущества МКД** - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, по поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает в себя:

- уборку мест общего пользования МКД, в том числе технического подполья, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифтов;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз, утилизация и размещение ТКО, до момента установления субъектом Российской Федерации нормативов и тарифов на ТКО;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу МКД;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технического подполья многоквартирного дома;
- работы, выполняемые для подготовки здания к сезонной эксплуатации.

2.1.9.2. **Текущий ремонт Общего имущества МКД** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем МКД для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, в том числе:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и на придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации, крышной газовой котельной).

Состав и техническое состояние общего имущества МКД и придомовой территории, находящихся в установленных границах, на момент заключения настоящего Договора отражается в Акте технического состояния, который составляется при приемке дома в управление Управляющей организации, а также при расторжении настоящего договора по любому из оснований.

2.1.10. **Исполнители** - организации различных форм собственности, на которые на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Заказчику работ (услуг) по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Управляющая организация по заданию Заказчика обязуется за плату в рамках заказанных работ и полученных средств:

3.1.1. Осуществлять управление МКД;

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, а именно осуществлять: техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт;

3.1.3. Обеспечивать предоставление Заказчику и проживающим с ним лицам следующих коммунальных услуг: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение (теплоснабжение), электроснабжение.

3.2. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД определен Приложением №2, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

*№ Договора, соответствует № квартиры/помещения.

3.3. Услуги и работы для Заказчика, не предусмотренные «Минимальным перечнем работ и услуг» и ПП РФ № 491 от 13.08.2006 г., ПП РФ № 290 от 03.04.2013 г., ПП РФ № 416 от 15.05.2013 г., Постановлением Госстроя № 170, ВСН 58-88(р), оказываются и выполняются Управляющей организацией за отдельную плату. При этом выполнение отдельных видов работ и предоставление услуг определяется отдельным договором с указанием стоимости и перечня работ или услуг.

3.4. Минимальный перечень работ и услуг, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору, может быть изменен Управляющей организацией в соответствии с предписаниями контролирующих органов, а также на основании решения общего собрания собственников при условии дополнительного финансирования со стороны Заказчика. Измененный перечень работ оформляется дополнительным соглашением к договору управления с указанием основания для изменений, которое надлежащим образом доводится до Заказчиков.

3.5. Заказчики на общем собрании определяют необходимый объем указанных работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Заказчика рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе МКД. Оплата в установленном случае производится Заказчиком или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Заказчиком или иным Пользователем не позднее 10 (десяти) дней со дня выставления счета.

3.6. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования, и устранения аварий определены в Приложении № 3, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

3.7. Управляющая организация в целях исполнения настоящего договора заключает договоры с организациями различных форм собственности, специализирующимися на выполнении работ и услуг, указанных в п. 3.1.2. настоящего договора (далее – «Исполнители»).

3.8. В отношениях с поставщиками коммунальных услуг, указанных в п. 3.1.3. и исполнителями работ и услуг, указанных в п. 3.1.2, Управляющая организация представляет интересы Заказчика, выступает от его имени, действует в его интересах и за его счет. Расчет с поставщиками коммунальных услуг, указанных в п. 3.1.3, и исполнителями работ и услуг, указанных в п. 3.1.2. Управляющая организация ведет за счет поступающих от Заказчика средств.

3.9. Заказчик своевременно и в полном объеме оплачивает услуги Управляющей организации в соответствии с разделом 6.7. настоящего договора.

3.10. Заказчик, в рамках настоящего договора и согласно ст.154 п.2, ежемесячно, на основании платежных документов, производит плату за следующие услуги: содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за коммунальные услуги: холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию (газоснабжение), потребляемые при содержании общего имущества в МКД, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД (введен в действие с 03.06.2015 г. Ф3 от 29.06.2015 г. №176-ФЗ); (в зависимости от условий договора); дополнительные услуги.

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Управляющая организация обязуется:

4.1. Заключить Договор на управление, содержание и техническую эксплуатацию МКД с каждым Заказчиком в отдельности, предусмотрев в договоре права и обязанности сторон.

4.2. Приступить к выполнению Договора управления с момента, указанного в соответствующем решении собрания собственников многоквартирного дома.

4.3. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственниками помещений Общим имуществом многоквартирного дома.

4.4. Заключать необходимые Договоры в интересах Заказчика, обеспечить профессиональный надзор за исполнением всех заключенных договоров, контролировать качество их выполнения.

4.5. Оказывать услуги по управлению, содержанию и технической эксплуатации МКД, предоставлять коммунальные услуги Заказчику, выполнять работы самостоятельно или с помощью третьих лиц.

4.6. Организовать оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных в Договоре, в объемах, поступивших от собственников денежных средств, а именно:

4.6.1. надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, функционирование всех объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома в объемах работ и услуг, предусмотренных настоящим договором;

4.6.2. техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, периодические планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку многоквартирного дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и придомовой территории;

4.6.3. систематическое проведение плановых и внеплановых технических осмотров, и обходов (обследований) отдельных элементов и помещений общего имущества многоквартирного дома с целью проверки исправности и устранения незначительных неисправностей объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.6.4. функционирование аварийно-диспетчерской службы;

4.6.5. проведение текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры дома в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору.

4.7. В рамках заказанных и оплаченных собственниками работ и услуг обеспечить выполнение специализированными предприятиями требований, установленных Жилищным Кодексом РФ, Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД», Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г. «Правила содержания общего имущества», Постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006 г. «Правила пользования жилыми помещениями», ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», ВСН 57-88(р) «Положение по техническому обследованию жилых домов», ГОСТ Р 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия», Постановления Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г., Постановления Правительства РФ № 416 от 15.05.2013 г.

4.8. Обеспечить предоставление Заказчику коммунальных услуг, указанных в п. 3.1.3. настоящего договора, для чего в интересах Заказчиков помещений заключить договоры на обеспечение МКД коммунальными услугами с ресурсоснабжающими организациями, а также с региональным оператором по вывозу ТКО согласно действующему законодательству.

4.9. В случае проведения плановых работ, сопряженных с отключением инженерных систем МКД, размещать информацию о проведении работ заблаговременно и в доступных местах.

4.10. Вести и хранить техническую документацию на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора;

4.11. Составлять план работ проведения текущего и капитального ремонта, объектов инженерной инфраструктуры МКД на очередной год, совместно с Заказчиком и представлять для утверждения на Общем собрании собственников помещений в МКД.

4.12. Разрабатывать и предлагать Заказчикам мероприятия по энергосбережению при эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

4.13. Оказывать содействие в установке и введении в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего Акта приема узла учета в эксплуатацию, с фиксацией начальных показаний приборов.

4.13.1. В связи с тем, индивидуальные приборы учета (далее- ИПУ) расположены в коллекторной, управляющая организация осуществляет снятия показаний ИПУ холодного и горячего водоснабжения самостоятельно.

4.13.2. Доступ к коллекторным, где расположены ИПУ холодного и горячего водоснабжения всего этажа, а также общедомовые стояки водоснабжения, канализации и тепловой энергии, предоставляется Заказчику в присутствии специалистов управляющей организации в рабочее время.

4.13.3. Этажные щитовые, являются действующей электроустановкой, допуск к этажным щитовым предоставляются Заказчику в присутствии специалистов имеющих категорию доступа для выполнения данных видов работ в рабочее время.

4.13.4. **В случае неисправности приборов учета, нарушения опломбирования ИПУ по вине Заказчика, истечения срока поверки, произвести расчет стоимости коммунальных услуг на основании Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД».**

4.14. Обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества собственников помещений МКД согласно «Правилам и нормам технической эксплуатации жилого фонда», предоставлять коммунальные услуги, организовать круглосуточное аварийное обслуживание.

4.15. Обеспечить Заказчика информацией о структуре платы за жилое помещение и коммунальные услуги, телефонах аварийных служб и размещать ее в легкодоступных местах дома (доски объявлений на 1-х этажах лифтовых холлов).

4.16. Ставить Заказчика в известность об изменении размера платежей за содержание МКД и коммунальных услуг не менее чем за 10 дней.

4.17. Организовать начисление и предоставление – в соответствии с действующим законодательством – Собственникам и нанимателям помещений субсидий и льгот по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, путём заключения необходимых для этого договоров и предоставления сведений.

При этом Управляющая организация не несёт ответственности за непредставление субсидий и льгот по обстоятельствам, от неё независящим (наличие долга у собственника, отказ государственных органов и прочее).

4.18. Вести самостоятельно или с помощью третьих лиц делопроизводство, бухгалтерский учет, бухгалтерскую отчетность.

4.19. Обеспечивать прием и рассмотрение индивидуальных обращений Заказчиков по вопросам, входящим в предмет настоящего договора. Ответы на обращения предоставлять в течение 30 дней.

4.20. Ежегодно, по истечении первого квартала текущего года, представлять Заказчику отчет о выполнении Договора управления, содержания и технической эксплуатации МКД за предыдущий год с размещением указанного отчета на сайте управляющей организации – ст.162 п.11 ЖК РФ;

Управляющая организация вправе:

4.23. Заключать в интересах Заказчика необходимые договоры.

4.24. Представлять перед третьими лицами интересы Заказчика по вопросам, связанным с заключением договоров теплоснабжения (газоснабжения), водоснабжения, электроснабжения, водоотведения, содержания, эксплуатации и ремонта многоквартирного дома.

4.25. По вопросам, связанным с предметом настоящего договора, представлять интересы Заказчика в отношениях с государственными органами, в том числе в судах, с органами местного самоуправления, предприятиями, учреждениями, организациями, физическими лицами и т.п.

4.26. Самостоятельно, по своему усмотрению определять способы и методы исполнения принятых на себя по настоящему договору обязательств и привлекать для этого физических и юридических лиц.

4.27. Для обеспечения выполнения обязательств Управляющей организации, изложенных в главе 3 настоящего Договора, Управляющая организация имеет право прямого доступа к общему имуществу многоквартирного дома, в том числе техническое подполье и иным помещениям, как самой Управляющей организацией, так и обслуживающими и иными специализированными подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

4.28. По согласованию с Заказчиком производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Заказчика, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

4.29. Для ликвидации аварий требовать от Заказчика свободного допуска в жилое помещение в любое время.

4.30. Осуществлять планирование оказания услуг и выполнения работ, указанных в п. 3.1.2 настоящего договора, исходя из технического состояния МКД и внесенных Заказчиком платежей за помещение и коммунальные услуги, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников МКД.

4.31. Вносить изменения в Минимальный перечень работ и услуг, указанных в Приложении № 2, в соответствии с изменениями действующего законодательства РФ, предписаний контролирующих органов, а также по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества МКД к отопительному и межотопительному периодам.

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

4.33. Предупреждать Заказчика о недопустимости совершения и устранении допущенных Заказчиком и лицами, совместно с ним проживающими, каких-либо нарушений, в т.ч. связанных с использованием жилого помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов Заказчиков других помещений в многоквартирном доме, и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ.

4.34. Контролировать своевременное поступление платежей и взносов. В случае невнесения (несвоевременного внесения) Заказчиком платы за помещение и коммунальные услуги, иных платежей – принимать предусмотренные действующим законодательством меры, в т.ч.: взыскание денежных средств в судебном порядке, начисление пени, отключение в установленном действующим законодательством РФ порядке принадлежащего Заказчику помещения от подачи коммунальных услуг .

4.35. Приостанавливать или ограничивать исполнение услуг в случае образования у Заказчика задолженности в порядке, установленном «Правилами предоставления коммунальных услуг».

4.36. В случае выявления Управляющей организацией факта проживания в квартире Заказчика лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Заказчика, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

4.37. Использовать свободное от обременений общее имущество многоквартирного дома для получения дополнительных средств на проведение ремонтных работ и повышение потребительских качеств многоквартирного дома.

4.38. В случае отказа Заказчика утвердить экономически обоснованный размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, предложенный Управляющей организацией на рассмотрение общего собрания собственников по истечении срока действия (1 год) ранее утвержденного размера платы за содержание и текущий ремонт. В этом случае Управляющая организация обязана письменно уведомить Заказчика о расторжении Договора не менее чем за 30 (тридцать) дней до даты расторжения Договора. И расторгнуть Договор в соответствии с действующим законодательством.

4.39. В случае оплаты Заказчиком жилищно-коммунальных услуг путем авансирования (предоплаты) за три и более месяца Управляющая организация вправе снизить плату по статье «содержание жилого помещения» на 1% в месяц.

4.40. Исполнять иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные нормами действующего законодательства РФ, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.

4.41. Оказывать Заказчику услуги при условии заключения Сторонами дополнительного Договора:

- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с проживанием (правом собственности на помещение) Заказчика в данном многоквартирном доме;
- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения;
- принятие мер для оформления и получения Заказчиком и членами их семей льгот и субсидий, предусмотренных действующим законодательством РФ;
- ремонт жилого помещения.

4.42. Осуществлять за отдельную плату иные услуги и выполнять иные работы, не оговоренные настоящим договором.

5. ОБЯЗАННОСТИ, ПРАВА и ОГРАНИЧЕНИЯ ЗАКАЗЧИКА.

Заказчик обязан:

5.1. **Передать Управляющей организации копии правоустанавливающих документов на помещения, находящиеся в его собственности.**

5.2. В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента заключения настоящего договора и в течение 5 (пяти) календарных дней после изменения в дальнейшем указанных ниже данных представлять Управляющей организации информацию и копии подтверждающих документов:

- о количестве и составе лиц, проживающих (работающих) в помещении(ях) совместно с Заказчиком;
- о правовых основаниях проживания лиц в помещении (Заказчик, член семьи Заказчика; лицо, проживающее на основании соглашения с Заказчиком либо с его разрешения, и т.п.), а также об объеме прав, обязанностей и ответственности таких лиц;
- о правах на субсидии и льготы;
- о номерах телефонов (домашних, рабочих, мобильных) контактных лиц (Заказчик, членов его семьи и других лиц) – на случай необходимости немедленного оповещения (в т.ч. об аварийной ситуации);
- о переводе жилого помещения в нежилое или наоборот,
- копию акта об установке (замене) и (или) проведении поверки ИПУ.

5.3. Ознакомить всех дееспособных членов своей семьи, проживающих в данном помещении, нанимателей, арендаторов с данным договором:

5.3.1. члены семьи пользуются всеми правами и несут ответственность по настоящему договору наравне с Заказчиком.

5.4. Соблюдать права и законные интересы соседей.

5.5. Участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества собственников помещений МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, в том числе оплачивать расходы: жилищные, коммунальные, на управление домом, на благоустройство дворовой территории, на капитальный ремонт и дополнительные услуги (антенна, видеонаблюдение, охрана и т.д.).

5.6. Вносить плату за помещение и коммунальные услуги, производить оплату дополнительных услуг на расчетный счет Управляющей организацией согласно предоставленным платежным документам. В случае не подписания договора, с Заказчика не снимается обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги.

5.7. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за расчетным периодом. (Ст.155 п. 1 ЖК РФ).

5.8. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей – уплачивать пени в размере и порядке, определенных действующим законодательством.

5.9. В случае перехода права собственности на помещение, принадлежащее Заказчику, другому лицу произвести полный расчет с Управляющей организацией до момента перехода права собственности. При смене Заказчика своевременно ставить Управляющую организацию в известность с предоставлением копий правоустанавливающих документов.

5.10. Производить внесение изменений в техническую документацию (технический паспорт дома), в случае осуществления перепланировки и (или) переустройства принадлежащего ему помещения, за свой счет и предоставлять в управляющую организацию разрешительные документы (копию проекта с разделом конструктивная часть, решение о согласовании перепланировки, переустройства жилого помещения, акт межведомственной комиссии).

5.11. При выявлении и установлении вины конкретного лица в определенном законом порядке, самостоятельно отвечать за произведенные им несанкционированные, хулиганские действия, а также действия, произведенные без соответствующих согласований и разрешений, которые повлекли за собой порчу общего имущества многоквартирного дома, в том числе, нарушение/изменение внешнего вида/фасада дома, несанкционированную установку дополнительных инженерных систем, специальных устройств, за установку дверей, перегородок, в проемах МОП и др. Кроме того, по первому требованию, полностью компенсировать Управляющей организации суммы, уплаченные ею в качестве штрафных санкций, затраты на юридическое сопровождение, а также затраты на устранение нарушений (приведение в проектное состояние) в случае наложения на Управляющую организацию органами государственной власти, административными органами, инспекторами пожарного надзора, административного штрафа в результате вышеперечисленных действий Заказчика.

5.12. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение:

5.12.1. представителям Управляющей организации или работникам специализированных организаций - для осмотра технического и санитарного состояния помещения, инженерного оборудования, находящихся в нем;

5.12.2. работникам Управляющей организации или работникам специализированных организаций - для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям многоквартирного дома, с целью предотвращения ущерба.

5.13. Незамедлительно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, о повреждении строительных конструкций МКД и мест общего пользования.

5.14. **При обнаружении аварийной ситуации незамедлительно принять меры по ликвидации и сообщить в соответствующие службы Управляющей организации: аварийную-диспетчерскую службу, диспетчерскую, мастеру по эксплуатации и т.д.**

5.15. За свой счет содержать в надлежащем состоянии внутриквартирное инженерное оборудование, производить ремонт квартиры, балконов, лоджий, а также ремонт общего имущества собственников помещений дома, если повреждение общего имущества произошло в результате действий Заказчика. Основанием для возмещения ущерба является Акт, составленный представителем Заказчика и Управляющей организации.

5.16. Проводить поверку индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в соответствии со сроками, указанными в паспорте на приборы. Копии акта предоставлять в Управляющую организацию. По истечении межповерочного срока прибор учета считается неисправным, и объем потребленного ресурса, начиная с даты, указанной в паспорте прибора, определяется по установленным нормативам. Межповерочный интервал исчисляется с даты проведения первичной поверке при выпуске из производства, указанной в паспорте на ИПУ.

5.17. Не нарушать целостность стяжки пола: **разводка системы отопления проходит под стяжкой** (теплый пол). В случае повреждения трубопроводов, ответственность и восстановление – за счет Заказчика.

5.18. **Использовать помещения, находящиеся во владении**, в том числе и в общей долевой собственности, исключительно **по назначению** с соблюдением санитарных, технических норм и правил пожарной безопасности:

5.18.1. при пользовании электрическими и другими приборами не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств;

5.18.2. **не выставлять мебель в места общего пользования;**

5.18.3. **не складировать строительный и бытовой мусор на этажах, в лифтовых холлах, на лестничных площадках, на дворовой территории, не загромождать проходы, выходы, и т.д.;**

5.18.4. **бытовой мусор выносить в контейнер, находящийся на специализированной площадке;**

5.18.5. **строительный мусор вывозится за счет Заказчика.**

5.19. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

5.19.1. при содержании животных соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила и правила их содержания в городах и других населенных пунктах; Не выгуливать домашних животных на детских площадках, возле подъездов, на газонах. **Убирать экскременты, оставленные своими домашними животными, на любой территории, включая территорию подъездов, лестничных клеток, лифтов, дорожек, тротуаров;**

5.19.2. не создавать повышенного шума в жилом помещении и в местах общего пользования многоквартирного дома согласно решению собственников помещений.

5.19.3. бережно относиться к многоквартирному дому в целом, к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей общего имущества многоквартирного дома немедленно сообщать о них в Управляющую организацию, диспетчерскую, мастеру дома;

5.19.4. обеспечить устранение за свой счет повреждений общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт или замену повреждений общего имущества многоквартирного дома либо компенсировать стоимость такого ремонта или замены, если указанные повреждения произошли по вине Заказчика либо совместно проживающих с ним лиц;

5.19.5. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования многоквартирного дома;

5.20. **Без оформленного в установленном порядке и письменного разрешения соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления:**

5.20.1 **не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети;**

5.20.2. **не подключать и не использовать проточные водонагреватели;**

5.20.3 **не производить переоборудование инженерных сетей, перестройку, перепланировку, переоборудование помещений (их частей); в случае замены трубопроводов системы ГВС использовать полипропилен либо нержавеющей сталь;**

5.20.4. **не вывешивать на фасаде здания кондиционеры, системы вентиляции, антенны приема ТВ, элементы охранных систем, рекламные вывески, объявления, плакаты;**

5.20.5. **не менять проектное остекление балконов и лоджий;**

5.20.6. **перевод жилого помещения в нежилое или наоборот;**

5.21. Обеспечивать личное участие или присутствие доверенного лица в Общих собраниях собственников многоквартирного дома.

5.22. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, действующим жилищным и гражданским законодательством.

5.23. **до начала производства ремонтных работ в квартире установить унитаз;**

5.24. Не сливать в унитаз цементно-содержащие смеси, не выбрасывать в унитаз памперсы, тряпки, строительный мусор и т.д.

Заказчик вправе:

5.25. Совершать с имуществом, принадлежащим ему (им), все сделки, не противоречащие действующему законодательству.

5.26. В случае необходимости обращаться в Управляющую организацию с заявлением о временной приостановке (подаче) ГВС, ХВС на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

5.27. Самостоятельно выбирать форму внесения квартирной платы: через терминал, безналичные платежи, через Интернет, личный кабинет и т.д.

5.28. Получать выписку из своего лицевого счета, справку об отсутствии задолженности, другие документы установленного образца.

5.29. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств в пределах настоящего договора: участвовать в осмотрах, снятии показаний с общедомовых приборов учета и индивидуальных приборов учета, получать от Управляющей организации отчет о выполнении условий договора за прошедший год.

5.30. Участвовать в проведении общих собраний, вносить предложения по улучшению качества предоставляемых услуг и в формирование планов проведения текущего и капитального ремонта МКД, объектов инженерной инфраструктуры МКД, скреплять свое решение подписью.

5.31. Обращаться к руководству Управляющей организации с заявлениями, при возникновении претензий к сотрудникам Управляющей организации, для разрешения возникших конфликтных ситуаций.

Заказчик не вправе:

5.32. Производить переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения – без согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке.

5.33. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

5.34. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг,

5.35. Выполнять работы или совершать другие действия, приводящие к порче помещений или конструкций дома.

- 5.36. Производить самостоятельные отключения систем инженерного оборудования,
5.37. Самовольно вскрывать коллекторную, нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.
5.38. Использовать лифты для перевозки строительных материалов и мусора.
5.39. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома.
5.40. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

6. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ.

6.1. Заказчик производит оплату по Договору за услуги:

- плата за содержание помещения, принятых решением собрания собственников многоквартирного дома.
- плата за коммунальные услуги по тарифам, утвержденным субъектом РФ.
- иных платежей, принятых Решением собранием собственников.

6.2. Размер платы за жилищно-коммунальные услуги определяется:

а) размер платы за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. (пункт 1 часть 2 статьи 154 ЖК РФ)

б) размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребленных коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утвержденных органом государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. (часть 1 статьи 157 ЖК РФ).

Структура платы за жилищно-коммунальные услуги подлежит изменению в случае внесения соответствующих изменений в Законодательстве РФ.

в) за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливается в размере ____ руб. ____ коп. / кв. м. общей площади жилья, НДС не облагается.

г) в случае отказа Заказчиков от установления экономически обоснованного размера платы Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. Размер платы за дополнительные услуги, определяется в соответствии с прейскурантом Управляющей организации.

6.4. Ремонтные, профилактические и прочие работы на стояках (горячее/холодное водоснабжение, водоотведение и отопление), закрытых плиткой, панелями и т.п., а также имеющих отклонения от проекта, выполняются за счет собственника помещения, за дополнительную плату по прейскуранту Управляющей организации. Ремонтные, профилактические и прочие работы на слаботочной и силовой электропроводке с отклонениями от проекта производятся за счет Заказчика, за дополнительную плату по прейскуранту Управляющей организации.

6.5. Стоимость услуг Управляющей организации, осуществляемых в соответствии с настоящим Договором, удерживается из платежей, поступивших от Заказчиков.

6.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно *до 25 числа месяца, следующего за расчетным периодом.* (Ст.155 п. 1 ЖК РФ).

6.6.1. иные платежи вносятся Заказчиком, по решению Общего собрания собственников МКД.

6.7. При нарушении установленных сроков внесения платы за помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей – Заказчику начисляются пени в установленном законодательством РФ размере от невнесенных (несвоевременно внесенных) платежей, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня, после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

6.8. В случае неполного (несвоевременного) внесения Заказчиками платежей, указанных в п. 6.1. настоящего договора, в первоочередном порядке производится оплата услуг Управляющей организации. Оказание услуг и выполнение работ, указанных в п. 3.1.2. и 3.1.3. настоящего договора, осуществляется в пределах оставшихся денежных средств. План ремонтов корректируется на сумму недобора платежей.

6.9. Очередность и сроки использования денежных средств определяются Управляющей организацией.

6.10. Неиспользование Заказчиками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

7. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА.

7.1. Заказчик, в рамках настоящего договора, ежемесячно на основании платежных документов производит плату за следующие услуги: коммунальные услуги: отопление (газоснабжение), ХВС, ГВС, водоотведение, электроснабжение (в зависимости от условий договора); содержание помещения, текущий ремонт, управленческие расходы, дополнительные услуги.

7.2. Начисления по коммунальным услугам производятся, согласно утвержденным Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга тарифам, действующим на момент выставления платежных документов для соответствующих групп потребителей.

7.3. Стороны пришли к соглашению, что вносимые Заказчиком на счет Управляющей организации средства на оплату коммунальных услуг не являются прибылью Управляющей организации, а имеют характер транзитных платежей, перечисляемых Управляющей организацией - поставщикам коммунальных услуг.

7.4. Заказчик вправе принять общим собранием собственников помещений МКД решения об установлении единовременного платежа (на ПЗУ, видеонаблюдение, установку ограждений, диспетчерской службы, работу службы охраны, установку дополнительного оборудования детских площадок, благоустройство территории и т.п.).

7.5. В случае принятия общим собранием собственников помещений МКД решения об установлении единовременного платежа (на ПЗУ, видеонаблюдение, установку ограждений, диспетчерской службы, работу службы охраны, установку дополнительного оборудования детских площадок, благоустройство территории и т.п.), Заказчик будет обязан оплачивать такие расходы соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество.

8. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

8.1. Заказчик имеет право требовать от Управляющей организации представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 4.20. настоящего Договора и в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД". Приказа Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 "Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" и Федерального закона № 209-ФЗ от 21.07.2014 «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» .

8.2. Заказчик имеет право осуществлять проверку наличия лицензии на управление МКД;
8.3. Контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению МКД осуществляет Совет МКД, избранный общим собранием собственников.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 9.2. Управляющая организация несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах границ общего имущества МКД согласно Приложению № 1 настоящего договора.
- 9.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине Заказчиков.
- 9.4. Управляющая организация не несет ответственность в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Заказчиков.
- 9.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества МКД, при отсутствии решения собственников помещений МКД о его замене, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования и качества услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.
- 9.6. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Заказчиком обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Заказчик несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 10.1. Настоящий договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения (п.1 ст.425 ГК РФ).
- 10.2. Настоящий Договор заключается на срок 5 (пять) лет.
- 10.3. Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой стороны и оба экземпляра имеют равную юридическую силу.
- 10.4. Условия Договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений МКД (ч.4 ст.162 ЖК РФ).
- 10.5. Настоящий Договор, может быть, расторгнут по соглашению сторон, либо по решению суда.
- 10.6. При отсутствии заявления одной из сторон (более чем пятьдесят процентов от их общего числа) о прекращении договора управления многоквартирным домом, по окончании срока его действия, такой договор считается продленным на тот срок и на тех условиях, какие были предусмотрены таким договором.
- 10.7. Договор считается расторгнутым после полного расчета сторон.
- 10.8. Настоящий Договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативно-правового акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении Договора.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

- 11.1. Условия настоящего Договора являются обязательными для всех Заказчиков.
- 11.2. Члены семей Заказчика выполняют обязанности, предусмотренные настоящим Договором, за исключением участия в собраниях собственников помещений.
- 11.3. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются сторонами путем переговоров (направление претензий). В случае не достижения соглашения, спор рассматривается в соответствии с действующим процессуальным законодательством.
- 11.4. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 11.5. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются сторонами и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности сторон не имеют силы.
- 11.6. В случае расторжения настоящего Договора учетная, расчетная, техническая документация многоквартирного дома, передаются иной избранной в качестве способа управления управляющей организацией.
- 11.7. Один экземпляр настоящего договора находится у Управляющей компании и второй – у Заказчика в соответствии с преамбулой настоящего договора.
- 11.8. Подписанием настоящего договора Заказчик выражает согласие на получение у Заказчиков и третьих лиц, обработку, хранение, систематизацию, передачу третьим лицам в целях исполнения настоящего договора его персональных данных, а именно: ФИО, № и технические характеристики квартиры, сведения о семейном положении собственника, членах его семьи, дата рождения, паспортные данные, сведения о начислениях платы и размере платы за текущее содержание, текущее обслуживание, капитальный ремонт, коммунальные услуги и иные услуги, сведения о задолженности, предоставление выписки лицевого счета, иная информация о Заказчике прямо или косвенно связанная с исполнением Сторонами настоящего договора.
- 11.8.1. Заказчик дает согласие Управляющей организации на совершение следующих действий со своими персональными данными: обработка, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование (в том числе смс-рассылку сообщений заказчику), передачу (предоставление), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Передача накопленных персональных данных, в случае выбора другой Управляющей компании и заключения с ней Договора, не осуществляется.
- 11.8.2. Прекращение действия настоящего Договора, при наличии не исполненных обязательств Заказчика перед организацией, до момента их полного исполнения, не является основанием для прекращения права Управляющей организации на обработку персональных данных.
- 11.8.3. При обработке персональных данных Заказчика, Управляющая организация применяет смешанную обработку персональных данных, которая включает автоматизированную и неавтоматизированную передачу и получение в ходе обработки персональных данных информацию, в том числе и по внутренней сети Управляющей организацией, а также с использованием сети общего пользования Интернет, что необходимо для правильного и корректного начисления и сбора оплаты за предоставленные Управляющей организацией услуги, а также для реализации иных функций управления.
- 11.8.4.Согласие на обработку персональных данных.
- Я, _____, настоящим даю согласие на обработку своих персональных данных в порядке и на условиях, изложенных в настоящем согласии.
- 11.8.4.1.Я даю согласие на обработку Управляющей организации своих персональных данных, то есть совершение следующих действий: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обоснование, изменение), использование, распространение(в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, при этом описание вышеуказанных способов обработки персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 52-ФЗ «О персональных данных», с целью исполнения настоящего Договора.
- 11.8.4.2. Перечень персональных данных, на обработку которых даю согласие:

- фамилия, имя, отчество;
- адрес постоянной регистрации и фактического места проживания;
- гражданство;
- место рождения, даты, месяца и года рождения;
- ксерокопии документа, удостоверяющего личность;
- изображения Заказчика и членов его семьи (для нужд видеонаблюдения);
- номер мобильного телефона;
- адрес электронной почты;
- иная информация, содержащаяся в документах, предоставляемых Заказчиком (персональные данные).

11.8.4.3. Настоящее согласие на обработку персональных данных Заказчика действует на время действия обязательств по Договору.

11.10. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 Состав общего имущества МКД

Приложение 1.1. Состав общего имущества МКД (малые архитектурные формы)

Приложение № 2 Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД.

Приложение № 3 Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей МКД и его оборудования.

Приложение № 4 Акт разграничения балансовой принадлежности.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. В случае изменения юридического адреса, почтового, реквизитов, паспортных данных, места регистрации, № телефонов стороны Договора обязаны немедленно уведомить об этом друг друга.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Гармония»:**

**Адрес: 196140, Санкт-Петербург, пос. Шушары,
ул. Кокколевская (Пулковское), д. 1, Литера «А»,
пом. 36-Н, ком. 13**

ОГРН 77847306890 ИНН 7820058392

КПП 782001001 ОКПО 19531102 БИК 044030653

р/с 40702810255000021179

к/с 30101810500000000653

Банк Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк

Заказчик: _____

Адрес регистрации: _____

Паспорт _____ выдан _____

Телефоны для связи: _____

№ машины, марка _____ модель _____

Генеральный директор _____ **Г. А. Будько**

Заказчик _____ / _____ /

Состав общего имущества многоквартирного дома

№	Наименование	Состояние	Кол-во
1.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:	Удовлетв.	
	межквартирные лестничные площадки		
	лестницы		
	технический подвал		
2.	Крыша	Удовлетв.	
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:	Удовлетв.	
	фундамент		
	несущие стены		
	плиты перекрытий, покрытий		
	Плиты перекрытий над входом		
	Плиты лоджий		
4.	Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:	Удовлетв.	
	теплые витражи на лестничных клетках		
	тамбурные витражи		
	входные двери в подъезды		
	двери помещений общего пользования		
	ограждения лестничных маршей		
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:	Удовлетв.	
	система водоснабжения, включая стояки, регулирующую и запорную арматуру		
	система канализации, включая стояки		
	система отопления, включая стояки, нагревательные элементы, регулирующую запорную арматуру		
	система электроснабжения, включая вводно-распределительные устройства, этажные щитки и шкафы		
	осветительные установки помещений общего пользования		
	общедомовые приборы учета:		
	-воды		
	-тепловой энергии		
	-узел учета газа		
	-электрической энергии		
	Лифты		
6.	Система АППЗ	Удовлетв.	
7.	Крышная газовая котельная	Удовлетв.	
8.	Почтовые ящики	Удовлетв.	
9.	Адресные таблички	Удовлетв.	
10.	Антенна	Удовлетв.	

Состав общего имущества
состоящего из трех многоквартирных жилых домов по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары,
территория Пулковское, ул. Образцовая, дом 7, корпус 1, строение 1, 2, 3.

1	Малые архитектурные формы		
	- диван парковый		5 шт.
	- урна		5 шт.
	- спорт комплекс СК-4 тип-2		1 комп.
	- спорт комплекс СК-11		1 комп.
	- балансир простой		1 шт
	- качалка «Бабочка»		1 шт.
	- качалка «Машинка»		1 шт.
	- песочница «Львенок»		1 шт.
	- качели на столбах двойные		1 шт.
	- ИК «Четыре башни с трубой» Лес		1 шт.
2	Элементы благоустройства		
	- асфальтобетонное покрытие проездов		3176 м ²
	- плиточное покрытие тротуаров		649 м ²
	- асфальтобетонное покрытие тротуаров		100 м ²
	- отмостка		633 м ²
	- искусственный газон		460 м ²
	- газон обыкновенный		4047,84 м ²
	- ель обыкновенная		3 шт.
	- ель «Компакта» карликовая		6 шт.
	- детская площадка		1 шт.
	- площадка для отдыха взрослого населения		1 шт.
	- площадка для занятий физкультурой		1 шт.
	- мусорная площадка для заглубленных контейнеров «МОЛОК»		1 шт.
	- заглубленные контейнеры «МОЛОК»		2 шт.
	- мусорная площадка для крупногабаритных отходов		1 шт.
	- контейнеры для крупногабаритных отходов		1 шт.
	- стоянка для машин		3 м/м
	- стоянка для машин		18 м/м
	- стоянка для машин		19 м/м
	- стоянка для машин		8 м/м
	- стоянка для машин		8 м/м
	- гостевая стоянка для машин		9 м/м

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, Образцовая, дом 7, корпус 1, строение __

Вид услуг	Период-сть выполнения	Ст-мость руб/кв.м.
<p>Работы по содержанию конструктивных элементов (несущих и ненесущих конструкций, а также з/п производственного персонала и их обучение) МКД</p>		
<p>Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; - проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; - при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; - проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности. 	Ежедневно	
<p>Работы, выполняемые в зданиях с техническим подпольем:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка температурно-влажностного режима технического подполья и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; - проверка технического подполья на загазованность; - проверка состояния технического подполья, входов в техническое подполье и приемков, принятие мер, исключающих подтопление; - захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; - контроль за состоянием дверей технического подполья, запорных устройств на них для дальнейшего устранения выявленных неисправностей. 	Ежедневно	
<p>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 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, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; - в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. 	Ежедневно	
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; - 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 в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; - выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; - проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 	Ежедневно	
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн, столбов, балок (регелей), перекрытий многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; - контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; - выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами; - контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. - контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; - выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и 	Ежедневно	

<p>покрытий;</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий; - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 		
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка кровли на отсутствие протечек; - проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; - выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; - проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; - проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; - контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; - осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; - 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 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 насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель; - проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов; - проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; <p>- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	Ежедневно	
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестничных перекрытий многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 в домах с железобетонными лестницами; - выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; - проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам; - проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами. 	Ежедневно	
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; - контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); - выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; - контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание; - контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 	Ежедневно	
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - проверка звукоизоляции и огнезащиты; - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 	Ежедневно	
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	Ежедневно	
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания наливных полов, кафельных и бетонных полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка состояния основания и поверхностного слоя; - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 	Ежедневно	
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 	Ежедневно	
<p>Работы по содержанию систем дымоудаления и вентиляции</p>	Ежемесячно	
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; 		

<ul style="list-style-type: none"> - контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; - устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; - проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения; - контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; - сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; - контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 		
Работы по содержанию оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.		
<p>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); - постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; - контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); - восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; - контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; - контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; - переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; - промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; - промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. 	Ежедневно	
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:</p> <ul style="list-style-type: none"> - испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; - проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); - удаление воздуха из системы отопления; - промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. 	Ежедневно	
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; - проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; - техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; - контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации. 	Ежедневно	
Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	Ежемесячно	
- проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.		
Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (уборка лестничных клеток):	По графику	
<p>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей; - влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; - мытье окон; - очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов); 		
Проведение работ по текущему ремонту:		
- работы по устранению местных деформаций, усилению, восстановлению поврежденных участков всех конструктивных элементов дома и внутридомовых инженерных систем.		
Эксплуатация общедомовых приборов учёта:	Ежедневно	
<ul style="list-style-type: none"> - контроль технического состояния работоспособности оборудования(профосмотр); - проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации; - текущий ремонт: замена прокладок, замена крепежа, чистка расходомеров, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, теплообменников, патрубков обвязки счётчиков; - планово-профилактические работы: демонтаж, монтаж, калибровка средств измерения, наладка оборудования, устранение протечек, набивка сальников и ревизия запорной арматуры, антикоррозионная подкраска элементов узла, очистка фильтрующих устройств; - подготовка к отопительному периоду: осмотр, промывка и чистка расходомеров, поверка или замена приборов, предъявление представителю теплоснабжающей организации для оформления акта допуска в эксплуатацию. 		
Работы по содержанию лифта(лифтов) в многоквартирном доме		
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифта (лифтов) в многоквартирном доме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - организация системы диспетчерского контроля лифтовой компании и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; - обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания лифта (лифтов); - обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); - обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования; 	Круглосуточно	

-страхование лифтового оборудования.		
Работы и услуги по управлению многоквартирным домом		
Плата за управление многоквартирным домом - подготовка и заключение договоров с организациями - планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества - контроль качества работ и исполнение договоров подряда - финансирование работ и услуг подрядчиков - ведение управленческой, производственной и технической документации - бухгалтерский учет и отчетность - работа с населением - взыскание задолженности по платежам за ЖКУ - взаимодействие с надзорными органами и ОМС - охрана труда и техники безопасности - ведение делопроизводства - подготовка и проведение годовых общих собраний собственников МКД - ведение сайта ГИС ЖКХ, Реформа ЖКХ - материально-техническое обеспечение	Ежедневно	
Работы по обеспечению требований пожарной безопасности		
осмотры и обеспечение работоспособного состояния систем пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты.	Ежедневно	
Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства (далее придомовая территория):		
Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года: - очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; - сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см; - очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); - очистка придомовой территории от наледи и льда; - очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; - уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года: - подметание и уборка придомовой территории; - очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; - уборка и выкашивание газонов; -стрижка кустарников, посадка и уход за цветами; -уход за зелеными насаждениями деревьями и кустарниками; - прочистка ливневой канализации; - уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	Ежедневно	
Содержание и текущий ремонт газовой котельной, газового оборудования, индивидуальных тепловых пунктов и наружного газопровода низкого давления:		
Работы по содержанию собственной крышной газовой котельной: -сервисное обслуживание производственных газовых крышных котельных ; -режимная наладка; -определение и устранение поломки; -обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт крышной газовой котельной; - обеспечение проведения аварийного обслуживания крышной газовой котельной, диспетчеризация; -повышение экономии расхода топлива; -понижение образования побочных продуктов горения и нагрева; -обеспечение проведения испытаний оборудования.	Круглосуточно	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирных домах: - проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирных домах; - постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; - гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов; - работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений; - проверка работоспособности и обслуживание устройства для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Ежедневно	
Работы по содержанию наружного газопровода низкого давления: -выполнение работ по техническому и аварийному обслуживанию.		
Работы по обеспечению вывоза ТКО		
Работы по обеспечению вывоза ТКО: - незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров; - организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	По графику	

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ЕГО ОБОРУДОВАНИЯ¹

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Система дымоудаления и вентиляции	
Неполадки в работе	5 суток
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, дверных полотен: - в зимнее время;	1 сутки
- в летнее время	3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
Дымоходы	
Трещины и неисправности в дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
Санитарно-техническое оборудование	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжении (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности на водно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток
Лифт	
Неисправность лифта	Не более 1 суток

¹ Указанные сроки имеют оптимальный характер. Возможны изменения в сторону уменьшения

АКТ разграничения балансовой принадлежности инженерных сетей и эксплуатационной ответственности сторон за эксплуатацию и ремонт.

Точкой разграничения общей долевой собственности является точка отвода инженерных сетей к помещению Заказчика от общих домовых. Границы эксплуатационной ответственности Сторон:

по системе энергоснабжения: управляющая организация обслуживает стояковую разводку до клемных наконечников подходящих к защитному автомату, защитный автомат, счетчик, кабельную линию, отходящую в сторону жилого помещения и все электрооборудование жилого помещения обслуживает Заказчик.

по системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование – Заказчик;

по системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Канализационный стояк обслуживает Управляющая организация, тройник и точку присоединения – Заказчик.

по системе теплоснабжения: Управляющая организация обслуживает общедомовой стояк. Зона ответственности Заказчика – система отопления полов и трубопровод под стяжкой пола в квартире.

по системе пожарной сигнализации (ПС) и автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ): точка подводящего кабеля к наружной стене со стороны МОП в сторону квартиры и общедомовую систему и подводку к наружной стене обслуживает Управляющая организация, остальное - Заказчик.