

**Договор № ПК-1/09/22-32
управления многоквартирным домом**

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 2022 года.

Собственники / дольщики помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Санкт-Петербург, Ипподромный переулок, дом 1, корпус 1, строение 1 (далее – МКД), согласно Приложению 8, именуемые в дальнейшем – «Собственники помещений или Собственники», и **Общество с ограниченной ответственностью «СТАНДАРТ-СЕРВИС»**, в лице Самсоновой Натальи Константиновны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», «УК», а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом № _____ от _____ года.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в доме.
- 1.3. Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется Управляющей организацией на основании лицензии № 78-000225, выданной Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга 30.04.2015 г.
- 1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, утвержденными Постановлениями Правительства Российской Федерации Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Правил пользования жилыми помещениями, Порядком осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг, а также Договором.

2. Предмет Договора

- 2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом со встроенными помещениями и встроенной подземной автостоянкой, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги, обеспечить работоспособность инженерных систем и коммуникаций в соответствии с заданными параметрами, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.
- 2.2. Управление МКД в рамках настоящего Договора осуществляется в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания Собственников помещений МКД и пользующимся помещениями в этом доме лицам, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам помещений и иным лицам, проживающим в таком доме.
- 2.3. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении 1 к настоящему Договору.
- 2.4. Собственники помещений в МКД передают, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению МКД, а именно:
 - 2.4.1. Предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в границах эксплуатационной ответственности и в пределах денежных средств, поступающих Управляющей организации от Собственников. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом, а также периодичность их выполнения указаны в Приложении 5 к Договору (далее - Перечень работ по содержанию имущества).
 - 2.4.2. Предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного МКД, качество которых должно соответствовать требованиям, установленных Правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в МКД, при условии заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями.
 - 2.4.3. Предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту подземной автостоянки в многоквартирном доме для собственников машино-мест. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту подземной автостоянки в многоквартирном доме для собственников машино-мест, а также периодичность их выполнения указаны в Приложении 6 к Договору.
 - 2.4.4. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения — выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения за счет средств Собственников договоров с подрядными организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию и текущему ремонту.
 - 2.4.5. Контроль и требование исполнения договорных обязательств подрядными и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков выполнения соответствующих обязательств перед Собственниками - потребителями услуг.
 - 2.4.6. Осуществление начисления, сбора и перерасчета платежей за услуги, предоставляемые Управляющей организацией.
 - 2.4.7. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий.
 - 2.4.8. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.
 - 2.4.9. Заключение от имени Собственников договоров на использование общего имущества МКД (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) по решению общего собрания Собственников помещений с последующим использованием денежных средств на иные цели, устанавливаемые Собственниками.
 - 2.4.10. Осуществление обработки персональных данных в целях исполнения договора управления, включая передачу таких данных ресурсоснабжающим организациям для предоставления коммунальных услуг, а также иным лицам в целях выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, реализации решений общих собраний собственников помещений многоквартирного дома и (или) заключения договоров оказания дополнительных услуг собственникам помещений многоквартирного дома. Для исполнения договорных обязательств Собственники предоставляют следующие персональные данные: фамилию, имя, отчество, год, месяц, дату и место рождения, паспортные данные, адрес, СНИЛС, сведения о праве собственности, о проживающих в помещении лицах, контактный номер телефона, адрес электронной почты и иные данные.
- 2.5. Управляющая организация ежеквартально не позднее 30 (тридцати) рабочих дней после истечения квартала обязана предоставить Председателю Совета многоквартирного дома либо иному уполномоченному Представителю собственников помещений в многоквартирном доме (далее по тексту – Представитель) в двух экземплярах Акт приемки выполненных работ, оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее по тексту – Акт).
- 2.6. Предоставление Акта Представителю в сроки, указанные в п.2.5 Договора, осуществляется управляющей организацией одним из следующих способов:
 - путем передачи лично Представителю, при этом на экземпляре Акта, остающемся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя с расшифровкой фамилии имени и отчества;

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю по адресу нахождения имущества Представителя в МКД;
 - путем направления Управляющей организацией Акта Представителю по адресу электронной почты Представителя, при этом, для управляющей организации доказательством получения письма по указанной электронной почте служит автоматическое уведомление почтового агента о поступлении/направлении письма на указанную электронную почту, уведомление о прочтении письма со стороны Представителя не требуется;
 - путем направления управляющей организацией Акта Представителю через государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства.
- 2.7. Представитель в течение 10 (десяти) дней с даты направления ему Акта подписывает полученные экземпляры Акта и вручает один подписанный со своей стороны экземпляр представителю Управляющей организации в течение 10 (десяти) календарных дней с момента его получения или представляет обоснованные письменные возражения в письменном виде с приложением подтверждающих документов. Предоставление указанных возражений к Акту производится путем их передачи Представителем в офис Управляющей организации.
- 2.8. Если в срок, указанный в п.2.7. Договора, Представителем не представлены подписанный Акт или письменное мотивированное возражение к Акту, такой Акт считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ, услуги по настоящему Договору считаются оказанными в полном объеме в согласованные сроки без замечаний по качеству.
- 2.9. В случае, если в МКД не выбран Председатель Совета многоквартирного дома либо окончен срок его полномочий, Акт подписывается любым Собственником, при этом требования п.2.6 Договора не применяются.
- 2.10. В случае наличия мотивированного отказа от подписания Акта со стороны Собственников, Управляющая организация в 10-ти дневный срок обязана рассмотреть перечень замечаний и совместно с представителем Собственников, определить сроки их устранения. По факту устранения замечаний Управляющая организация, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты устранения замечаний, предоставляет представителю Собственников на подписание 2 (два) экземпляра Акта за отчетный период, в порядке, установленном пунктом 2.5. договора.
- 2.11. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в МКД и объекты общего имущества в нем, а также не передает в УК право распоряжения общим имуществом Собственников помещений, без решения общего собрания собственников МКД.

3.Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством Российской Федерации в интересах Собственников и пользователей помещений в МКД. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.4.1. - 2.4.10 настоящего Договора.
- 3.1.2. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания МКД. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества, исключение нахождения граждан в опасных зонах, территориях и других ситуациях, подлежащих экстренному устранению в сроки, установленные действующим законодательством.
- 3.1.3. В случаях предусмотренных действующим законодательством осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов, подаваемых ресурсоснабжающими организациями на границе раздела эксплуатационной ответственности.
- 3.1.4. Осуществлять контроль качества текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания МКД и придомовой территории при выполнении соответствующих работ подрядными организациями.
- 3.1.5. С определённой настоящим Договором периодичностью проводить обследование МКД и по результатам такого обследования составлять планы по текущему и капитальному ремонту МКД с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости.
- 3.1.6. Обеспечить проведение текущего ремонта общего имущества МКД, его инженерных сетей и оборудования в соответствии с планом текущего ремонта МКД. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома определяется управляющей организацией ежегодно по результатам весеннего и (или) осеннего осмотра дома, проводимого управляющей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством, и в пределах средств, указанных в пункте 11 Приложения 5 к Договору.
- 3.1.7. Проводить осмотры общего имущества МКД, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ.
- 3.1.8. Организовать и осуществлять прием Собственников и пользователей помещений в МКД по вопросам, связанным с управлением МКД.
- 3.1.9. В сроки, предусмотренные действующим законодательством, информировать Собственников о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей.
- 3.1.10. Принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.
- 3.1.11. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам помещений в МКД отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год путем его размещения в государственной информационной системе.
- 3.1.12. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов и внесения в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии МКД в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния МКД, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг. По требованию Собственников знакомить их с содержанием указанных документов.
- 3.1.13. В случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством, информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, путем размещения соответствующей информации на сайте Управляющей организации в сети интернет, на информационных стендах (досках) дома.
- 3.1.14. Производить начисление платежей, установленных в п. 4.1. и 4.2. Договора, обеспечивая выставление платежного документа в срок не позднее 6-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 3.1.15. В сроки, установленные действующим законодательством, до начала проведения работ внутри помещения Собственников согласовать с ними время доступа в помещение или направить им письменное уведомление о проведении работ внутри помещений.
- 3.1.16. Выступать агентами Собственников перед ресурсоснабжающими организациями по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения представления Собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальной услуги соответствующего вида.
- 3.1.17. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.2. Управляющая организация вправе:

- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.
- 3.2.2. Требовать от Собственников внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней).
- 3.2.3. Согласно утвержденных Постановлением Правительства РФ Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов требовать от Собственников допуска в заранее согласованное с ним время в занимаемом Собственником жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования; для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.4. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственникам в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.2.5. Перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг), предусмотренных Перечнем работ по содержанию имущества, а также направлять их на оплату непредвиденных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.

3.2.6. На условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений, предоставлять в пользование иным лицам общее имущество МКД, в том числе под размещение рекламных и информационных конструкций на фасаде МКД.

3.2.7. В целях обеспечения надлежащего качества управления домом и взаимодействия с Собственниками и пользователями помещений в МКД использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в МКД, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

3.2.8. Осуществлять иные предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации права.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Вносить плату за содержание помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее - плата за содержание помещения), а также оплачивать иные услуги Управляющей организации в порядке, установленном Договором.

3.3.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества МКД и нести ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества МКД в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3.3. Обеспечивать выполнение обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества МКД в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество. Вносить плату, предусмотренную договором управления и решениями общего собрания собственников помещений, а также плату за коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.4. Использовать помещения, собственником которого он является, по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии. В случае проведения Собственниками переустройства или перепланировки помещения обеспечить соблюдение требований Жилищного кодекса РФ, сообщить об этом в Управляющую организацию. По завершении производства работ по переустройству и перепланировке помещения Собственники обязаны предоставить в Управляющую организацию документы, подтверждающие соответствие произведенных работ требованиям законодательства.

3.3.5. Бережно относиться к общему имуществу МКД, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

3.3.6. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, и при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

3.3.7. По требованию представителей Управляющей организации, согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, в заранее согласованное время предоставить техническим специалистам Управляющей организации (в том числе работникам аварийных служб) доступ в занимаемое собственником жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния общедомового имущества (стояков ХВС, ГВС и канализации) и внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг. В случае необходимости ликвидации аварий на общедомовом имуществе (стояках ХВС, ГВС и канализации). Собственники обязаны предоставить непосредственный доступ к общедомовому имуществу (стоякам ХВС, ГВС и канализации).

3.3.8. Соблюдать права и законные интересы соседей, соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

3.3.9. При неиспользовании помещения собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению, при отсутствии собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

3.3.10. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций МКД, загрязнению придомовой территории.

3.3.11. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, с обязательным уведомлением Управляющей организации. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в ночное время с 22.00 до 8.00, а при производстве ремонтных работ не производить работы, связанные с повышенным шумом, в выходные и нерабочие общегосударственные праздничные дни с 08.00 до 12.00.

3.3.12. Не допускать самовольной установки дополнительных обогревательных приборов и их замены на отопительные приборы большей мощности, а также не загромождать личными вещами помещения, входящие в состав общего имущества МКД (коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, чердачные помещения, подвалы, технические этажи).

3.3.13. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и (или) по переустройству принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами. Переустройство и (или) перепланировку помещения производить с соблюдением требований статьи 26 и 28 Жилищного кодекса РФ с предоставлением в управляющую организацию перед проведением работ соответствующего решения органа государственной власти города Санкт-Петербурга и проекта переустройства и (или) перепланировки помещения, а после проведения работ - с обязательным предоставлением управляющей организации Акта приемочной комиссии, предусмотренного Жилищным кодексом РФ.

3.3.14. По требованию Управляющей организации представить копию свидетельства регистрации права собственности или иной правоустанавливающий документ на помещение и оригинал для сверки.

3.3.15. Извещать Управляющую организацию в течение десяти календарных дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц.

3.3.1. Ежемесячно, в срок до 23-го числа текущего месяца, сообщать исполнителю коммунальной услуги показания индивидуальных приборов учета (ХВС, ГВС). Показания, переданные после 23-го числа, будут учтены в следующем расчетном периоде.

3.3.2. Принимать и подписывать акты оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД согласно условиям п. 2.4.3. настоящего Договора.

3.3.3. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4. Собственники вправе:

3.4.1. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.4. настоящего Договора.

3.4.2. Получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности в объеме не ниже установленного.

3.4.3. Получать информацию об организациях - поставщиках коммунальных услуг.

3.4.4. Осуществлять контроль качества предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД и других обязательств по Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах общего имущества в МКД. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, определен в п.2.5- 2.10 настоящего Договора.

3.4.5. При причинении их имуществу ущерба вследствие аварий на инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и причины аварий.

3.4.6. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.5. Собственники не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу МКД, а также иного общего имущества МКД, в том числе строительных конструкций, без соблюдения установленного жилищным законодательством порядка.

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутриметровой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

3.5.3. Использовать теплоноситель системы отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).

3.5.4. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.5.5. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и (или) по переустройству принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими муниципальными нормативными правовыми актами. Переустройство и (или) перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, переоборудование внутренних инженерных сетей производить с соблюдением требований статьей 26 и 28 Жилищного кодекса РФ с предоставлением в управляющую организацию перед проведением работ соответствующего решения органа местного самоуправления города Санкт-Петербурга и проекта переустройства и (или) перепланировки помещения, а после проведения работ - с обязательным предоставлением управляющей организации Акта приемочной комиссии, предусмотренного Жилищным кодексом РФ.

4. Цена Договора, стоимость работ и услуг, порядок внесения платы.

4.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие жилищно-коммунальные работы и услуги:

-работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, включая работы и услуги по управлению многоквартирным домом (Приложение 2),

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

-коммунальные услуги - в случае предоставления коммунальных услуг управляющей организацией;

-дополнительные услуги для собственников помещений многоквартирного дома (приложение 4), а также иные дополнительные услуги, стоимость которых определена решениями общего собрания собственников помещений дома.

4.2. Собственники машино-мест встроенной подземной автостоянки многоквартирного дома также оплачивают услуги по содержанию и текущему ремонту встроенной подземной автостоянки многоквартирного дома (приложение 3).

4.3. В размере платы за содержание помещения, указанном в Приложении 2 к Договору и определенном согласно пункту 4.5. Договора, не учтены расходы на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Данные расходы рассчитываются Управляющей организацией и отражаются в платежном документе в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4. В случае предоставления коммунальных услуг Собственнику ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с договорами, заключенными с собственниками помещений в доме, и при наличии соответствующего решения общего собрания собственников оплата коммунальных услуг производится непосредственно ресурсоснабжающей организации или региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

4.5. Размер платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, за услуги по содержанию и текущему ремонту встроенной подземной автостоянки многоквартирного дома для собственников машино-мест, а также за дополнительные услуги для собственников помещений многоквартирного дома, определен решением общего собрания собственников помещений и указан в Приложениях 2-4 настоящего договора. Собственники вправе путем принятия решения на общем собрании собственников помещений установить стоимость иных дополнительных услуг, предоставляемых собственникам помещений на основании решения общего собрания собственников помещений.

4.6. Размер платы за услуги, указанные в пункте 4.5. настоящего договора, может быть проиндексирован в порядке, предусмотренном пунктом 4.7. настоящего договора.

4.7. Индексация размера платы за услуги может быть произведена на уровень инфляции, но не более чем один раз в двенадцать полных месяцев. При этом уровень инфляции (индекс потребительских цен в Российской Федерации на товары и услуги) определяется в соответствии с официальными данными федерального органа государственной власти, уполномоченного на сбор и предоставление официальных статистических данных об уровне инфляции, за предшествующие двенадцать месяцев (по жилищным услугам). В случае индексации Управляющая организация доводит до сведения Собственника информацию о новом размере платы не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься указанная плата, путем размещения в платежном документе, направляемом Собственнику для оплаты, размещения объявления на досках объявлений, расположенных на первых этажах многоквартирного дома, и путем размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет.

4.8. При изменении в период действия Договора размера платы за услуги, указанные в пунктах 4.5. настоящего договора, заключение дополнительного соглашения Сторон о внесении соответствующих изменений по настоящему Договору не требуется.

4.9. Расчетный период для оплаты по настоящему договору устанавливается равным календарному месяцу.

4.10. Размер платы каждого Собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД устанавливается одинаковый для собственников жилых и нежилых помещений и рассчитывается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД, пропорциональной размеру общей площади, принадлежащего Собственнику помещения.

4.11. Ежемесячная плата Собственников за содержание и ремонт общего имущества МКД определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.12. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, газоснабжение (в случае его проведения), водоотведение, теплоснабжение и электроснабжение, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами.

4.13. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

4.14. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации.

4.15. Плата за жилое и нежилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 26 (двадцать шестого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

4.16. Собственники вносят плату за жилое и нежилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с настоящим Договором на расчетный счет Управляющей организации, указанный в платежном документе.

4.17. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственников лиц, не зарегистрированных в таком помещении, и невнесения за них платы, Управляющая организация после соответствующей проверки и составления Акта о проживании в таком помещении вправе в порядке, предусмотренном действующим законодательством, произвести расчет платы с учетом количества проживающих.

4.18. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за содержание помещения, предоставление коммунальных и иных услуг.

4.19. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5. Ответственность Сторон

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение 7).
- 5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном действующим законодательством.
- 5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в МКД, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством РФ.

6. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора

- 6.1. Договор вступает в силу с даты внесения в реестр лицензий города Санкт-Петербург сведений об управлении Управляющей организацией многоквартирным домом, указанным в Приложении 2.
- 6.2. Срок действия Договора: три года с даты вступления Договора в силу.
- 6.3. Договор может быть изменен и (или) расторгнут в порядке, предусмотренным Гражданским кодексом РФ, по основаниям, указанным в статье 162 Жилищного кодекса РФ.
- 6.4. Договор также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в МКД и предоставления в Управляющую организацию подтверждающих документов.
- 6.5. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
- 6.6. При этом Собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами (50%) голосов от общего числа голосов всех Собственников помещений выступают в качестве Стороны Договора. Порядок подписания Договора и условия хранения Договора установлены в п. 8.1 настоящего Договора.
- 6.7. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления МКД по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.
- 6.8. Договор управления МКД, действовавший до заключения настоящего Договора, прекращает своё действие (расторгается) с даты вступления в силу настоящего договора.
- 6.9. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств по Договору - с даты вступления договора в силу, а к предоставлению коммунальных услуг – с даты начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах с ресурсоснабжающими организациями, но не ранее даты начала управления МКД.
- 6.10. Настоящий Договор может быть расторгнут:
- 6.10.1. В одностороннем порядке:
- а) в случаях, предусмотренных действующим законодательством, по инициативе Управляющей организации, о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора;
- б) по инициативе Собственников в случае невыполнения Управляющей организацией условий настоящего Договора и принятия такого решения общим собранием Собственников помещений МКД.
- 6.10.2. В судебном порядке вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 7.3 настоящего Договора.
- 6.11. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате выполненных Управляющей организацией услуг и работ во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.
- 6.12. В случае переплаты Собственниками средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный им счет излишне полученных ею средств.
- 6.13. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством РФ.

7. Порядок разрешения споров

- 7.1. Споры, которые могут возникнуть между Сторонами по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
- 7.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления МКД работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления МКД, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.
- 7.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
- 7.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.
- 7.5. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Порядок подписания и хранения Договора

- 8.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:
- 8.1.1. Собственники жилых и нежилых помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в реестре собственников/дольщиков помещений МКД, подписавших Договор, приведенном в Приложении 8 к Договору.
- 8.1.2. Собственники вправе подписать договор путем индивидуального заполнения в разделе Реквизиты и подписи Сторон настоящего Договора.
- 8.1.3. Договор подписывается в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
- 8.1.4. Реестр собственников/дольщиков помещений МКД подписавших Договор, составляется в одном подлинном экземпляре и хранится в Управляющей организации.
- 8.1.5. Собственникам МКД, подписавшим настоящий Договор, выдается экземпляр Договора без Приложения 8 к Договору, так как

настоящее приложение содержит персональные данные собственников/дольщиков помещений МКД.

8.1.6. Все приложения к Договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим Договором.

Приложения к Договору:

Приложение 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома»;

Приложение 2 «Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, управление многоквартирным домом»;

Приложение 3 «Размер платы (тарифов) за содержание и текущий ремонт встроенной подземной автостоянки в многоквартирном доме»;

Приложение 4 «Дополнительные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме»;

Приложение 5 «Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом»;

Приложение 6 «Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту подземной автостоянки в многоквартирном доме для собственников машино-мест»

Приложение 7 «Схема разграничения ответственности»;

Приложение 8 «Реестр собственников/дольщиков помещений МКД, подписавших настоящий Договор».

9. Реквизиты и подписи Сторон

ООО «СТАНДАРТ-СЕРВИС»

ИНН/КПП 7841331677/783901001

ОГРН 1067847479150

Адрес: 190020, г. Санкт-Петербург, ул. Циолковского,

д.9 к.2, лит.А, пом.6-Н, этаж 5, офис 520

Р/с: 40702810190700001921

в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

в Санкт-Петербурге

К/с: 30101810900000000790

БИК 044030790

Тел.: 8 (812) 320-14-50

Собственники/дольщики помещений МКД

согласно Реестру собственников/дольщиков помещений МКД в

Приложении №8 Договора, и Собственник/дольщик

жилого/нежилого помещения № _____,

ФИО _____

_____ года рождения,

на основании Акта приема-передачи помещения

№ _____ от _____

зарегистрированный по адресу: _____

Паспорт _____ выдан _____

СНИЛС _____

Телефон _____

Адрес электронной почты _____

_____ / _____ / _____

Генеральный директор _____ / Самсонова Н.К. /

Приложение 1 к Договору

ПК-1/09/22-32

Состав общего имущества многоквартирного дома,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ипподромный пер., д.1, корп.1, стр.1

I. Общие сведения о многоквартирном доме

№ п.п.	Показатели	Количество по данным инвентаризации
1	2	3
1	Адрес многоквартирного дома	г. Санкт-Петербург, Ипподромный пер., д.1, корп.1, стр.1
2	Серия, тип постройки	Многоквартирный дом
3	Год постройки	2022
4	Этажность:	23
	- надземная	22 (в т.ч. технический этаж)
	- подземная:	1 (подземный гараж), подвал
	- мезонин-надстройка	есть
5	Количество лестниц	8
5.1	Уборочная площадь лестниц, кв.м.	2171,0
5.2	Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования, кв.м.	6193,8
6	Технологические помещения:	802,2
6.1	20-Н, 28-Н, 32-Н, 37-Н, 44-Н, 50-Н, 57-Н – мусоросборная камера, кв.м.	60,5
6.2	22-Н, 26-Н, 35-Н, 39-Н, 47-Н, 53-Н, 60-Н – помещение уборочного инвентаря, кв.м.	27,8
6.3	23-Н, 27-Н, 34-Н, 41-Н, 46-Н, 52-Н, 59-Н – колясочная, кв.м.	64,7
6.4	21-Н, 25-Н, 33-Н, 38-Н, 45-Н, 51-Н, 58-Н – помещение консьержа, кв.м.	118,5
6.5	24-Н, 30-Н, 40-Н, 54-Н – электрощитовая, кв.м.	69,7
6.6	2-Н, 4-Н, 12-Н, 14-Н, 69-Н – 78-Н – венткамера, кв.м.	187,0
6.7	3-Н, 6-Н, 10-Н, 13-Н – кабельная, кв.м.	66,0
6.8	1-Н, 11-Н, 15-Н – ИТП для жилья, кв.м.	118,4
6.9	17-Н – водомерный узел, кв.м.	42,0
6.10	16-Н – пожарная насосная, кв.м.	37,5
6.11	7-Н – аппаратная, кв.м.	10,1
7	Необорудованная площадь:	
7.1	Подвал 1нч-9нч, кв.м.	2037,3
7.2	Технический этаж 10нч-26нч, кв.м.	2892,2

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3	4
Строительная часть			
1	Фундамент	Монолитная ж/б плита на свайном основании	Мелкие трещины, износ 5%
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитный железобетон, газобетон, кирпич	Мелкие трещины, износ 5%
3	Перегородки	Стеновые бетонные блоки; полнотелый глиняный кирпич	Мелкие трещины, износ 5%
4	Перекрытия чердачное	Мелкие трещины, мелкие дефекты	Мелкие трещины, износ 5%
5	Крыша	Железобетонная монолитная балочная плита	Мелкие дефекты, износ 5%
6	Полы	Цементно-песчаная стяжка	Мелкие трещины, износ 5%
7	Проемы:		
7.1	оконные	стеклопакеты	-
7.2	дверные	Металлические, алюминиевые остекленные	-
Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг			
1	Отопление	Центральная от ТЭЦ	
2	Холодное водоснабжение	От городской центральной сети	
3	Горячее водоснабжение	Централизованное	
4	Водоотведение	Центральная, общесплавная канализационная сеть	
5	Электроснабжение	Центральная система	
Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:			
1	Лифтовое оборудование	Пассажи́рские, грузопа́ссажи́рские лифты	
2	Вентиляция	Естественная, приточно-вытяжная	
3	Мусоросборная камера	Выкатные евроконтейнеры	
4	Система дымоудаления, система подпора воздуха лифтовых шахт, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, система автоматического переговорно-замочного устройства (ПЗУ), система видеонаблюдения и СКУД, а также иное оборудование, прямо отнесенное действующим законодательством к общему имуществу Многоквартирного дома.		
Сведения о земельном участке			
Часть земельного участка с кадастровым № 78:34:0410401:3609 площадью 17313 кв.м., необходимая для использования и эксплуатации законченных строительством многоквартирных домов			

Приложение 2 к Договору
ПК-1/09/22-32

Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, управление многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-Петербург, Ипподромный пер., д.1, корп.1, стр.1 для собственников помещений в доме*

№ п/п	Наименование	Ед. измерения (в месяц)	Тариф
1	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	руб. /кв.м.	9,37
2	Санитарное содержание придомовой территории	руб. /кв.м.	2,33
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	руб. /кв.м.	6,40
4	Обслуживание автоматического переговорно-замочного устройства (ПЗУ)	руб. /кв.м.	0,34
5	Обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты	руб. /кв.м.	0,40
6	Эксплуатация приборов учета тепловой энергии, холодной воды, электрической энергии	руб. /кв.м.	0,67
7	Содержание и текущий ремонт лифтового оборудования (обслуживание, освидетельствование, страхование лифтов)	руб. /кв.м.	2,39
8	Управление многоквартирным домом, в том числе административно-хозяйственные расходы	руб. /кв.м.	6,10
9	Обслуживание системы видеонаблюдения МКД	руб. /кв.м.	0,62
10	Аварийно-диспетчерская служба	руб. /кв.м.	3,56
11	Дополнительная уборка в летний период (апрель - октябрь)	руб. /кв.м.	2,45
12	Дополнительная уборка в зимний период (ноябрь - март)	руб. /кв.м.	3,17
13	Уход за газонами и зелеными насаждениями (применяется с 1 сентября 2023 года)	руб. /кв.м.	3,75
14	Обслуживание автоматической системы допуска автотранспорта	руб. /кв.м.	1,20

*В размере платы за содержание и текущий ремонт общего имущества не учтены расходы на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Данные расходы рассчитываются Управляющей организацией и отражаются в платежном документе в соответствии с действующим законодательством РФ.

Адрес многоквартирного дома (место исполнения Договора): г. Санкт-Петербург, Ипподромный пер., д.1, корп.1, стр.1

Размер платы за содержание и текущий ремонт встроенной подземной автостоянки в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, Ипподромный пер., д.1, корп.1, стр.1 для собственников машино-мест

№ п/п	Наименование	Ед. измерения (в месяц)	Тариф
1	Уборка территории паркинга	руб. /кв.м.	66,87
2	Охрана паркинга	руб. /кв.м.	26,08
3	Обслуживание диспетчеризации инженерного оборудования паркинга	руб. /кв.м.	2,17
4	Обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты паркинга	руб. /кв.м.	8,04
5	Обслуживание внутренней системы видеонаблюдения паркинга	руб. /кв.м.	1,45
6	Обслуживание подъемно-секционных ворот паркинга	руб. /кв.м.	5,39
7	Обслуживание системы приточно-вытяжной вентиляции паркинга	руб. /кв.м.	2,41

Адрес многоквартирного дома (место исполнения Договора): г. Санкт-Петербург, Ипподромный пер., д.1, корп.1, стр.1

Дополнительные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, Ипподромный пер., д.1, корп.1, стр.1

№ п/п	Наименование	Периодичность	Ед. измерения (в месяц)	Тариф
1	Служба регистрационного учета (паспортист) *	в соответствии с графиком работы паспортиста	руб. /кв.м.	0,5
2	Служба администраторов территории: - охрана общедомового имущества; - прием сигналов и реагирование на сигналы АППЗ и ОДС (противопожарная защита и оперативно-диспетчерская связь с лифтами); - контроль доступа в подъезд многоквартирного дома; - предоставление круглосуточной технической поддержки.	круглосуточно	руб. /кв.м.	5,09
3	Автоматизированный сбор и передача показаний индивидуальных устройств учета тепловой энергии (распределителей)*	в отопительный период	руб./помещение	20,00
4	Радио*	круглосуточно	руб./помещение	97,50
5	Антенна*	круглосуточно	руб./помещение	200,00

*Услуга только для жилых помещений в МКД.

Услуги радио и антенна предоставляются на основании договора с оператором.

ПЕРЕЧЕНЬ работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-Петербург, Ипподромный пер., д.1, корп.1, стр.1 для собственников помещений в доме

№ пп	Наименование	Периодичность	Тариф на 1 кв.м., руб.
1.	Санитарное содержание придомовой территории		
	Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года:		2,33
	подметание снега (ручное)	по необходимости	
	пескопосыпка ручная	по необходимости	
	сдвигание снега (ручное)	по необходимости	
	уборка газонов зимой	по необходимости	
	уборка контейнерных площадок	ежедневно	
	очистка от наледи ступеней крыльца зимой	по необходимости	
	Работы по содержанию придомовой территории в тёплый период года:		
	подметание территории в летний период	по необходимости	
	уборка газонов летом	по необходимости	
	выкашивание газонов	2 раза в сезон	
	уборка скошенной травы	2 раза в сезон	
	очистка газонов от опавшей листвы	по необходимости	
	дезинфекция контейнера для сбора мусора	1 раз в месяц	
	уборка контейнерных площадок	ежедневно	
2.	Дополнительный уход за газонами и зелеными насаждениями в теплый период с апреля	по необходимости	3,75

	по ноябрь (обрезка кустарников, внесение удобрений, укрытие растений) применяется с 1 сентября 2023 года		
3.	Дополнительная уборка придомовой территории		
	механизированная уборка территории в зимний период (ноябрь-март)	по необходимости	3,17
	механизированная уборка территории в летний период (апрель-октябрь)	по необходимости	2,45
4.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме		9,37
4.1 Работы по проверке состояния несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн, перекрытий и покрытий, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов)			
	работы по проверке состояния фундамента, подвальных помещений, стен, перекрытий и покрытий, колонн дома, кровли, лестниц перегородок и фасада дома	2 раза в год	
	регулировка положения и открывания дверей в подвальных помещениях, на лестничных клетках	2 раза в год	
	работы по проверке состояния внутренней отделки, оконных и дверных заполнений, а также полов помещений, относящихся к общему имуществу.	2 раза в год	
4.2 Работы по техническому обслуживанию и проверке состояния оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			
Общедомовое электрооборудование			
	осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	1 раз в месяц	
	проверка работоспособности устройств защитного отключения, электрооборудования, в том числе в электрощитах (этажные, в подвале, ИТП и насосные); техническое обслуживание силовых и осветительных установок элементов молнезащиты и внутримомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	2 раза в год	
	проверка общедомовых трансформаторов тока учета электроэнергии	1 раз в год	
	замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки, чистка светильников	1 раз в год	
	снятие показаний с общедомовых приборов учета электроэнергии и передача данных в ресурсоснабжающую организацию	1 раз в месяц	
4.3	Приточно-вытяжная система вентиляции техническое обслуживание и проверка состояния вентиляции	2 раза в год	
Индивидуальный тепловой пункт, система автоматизации теплового пункта и системы подпитки			
	проверка оборудования систем автоматизации теплового пункта	2 раза в год	
	осмотр и проверка исправности, работоспособности оборудования теплового пункта, подпиточных насосов, циркуляционных насосов, выполнение наладочных работ, контроль параметров теплоносителя и воды	1 раз в неделю	
4.4	осмотр и проверка нарушения целостности пломб	1 раз в месяц	
	гидравлические и тепловые испытания, проверка работоспособности запорной арматуры, теплообменника, очистка фильтров в системе отопления перед теплообменником и на узле учета, ревизия арматуры	1 раз в год	
	очистка фильтров в системе циркуляции горячего водоснабжения	2 раза в месяц	
	снятие показаний с общедомовых приборов учета тепловой энергии и передача данных в ресурсоснабжающую организацию	1 раз в месяц	
Системы горячего и холодного водоснабжения, система водоотведения			
	осмотр оборудования систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения	1 раз в месяц	
4.5	проверка работоспособности, прочистка канализационного лежачка, регулировка и техническое обслуживание оборудования систем, контроль состояния контрольно-измерительных приборов, герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов	1 раз в год	
	проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год	
	промывка участка водопровода	2 раза в год	
Система отопления дома			
	Осмотр системы отопления (состояние трубопроводов, запорной арматуры, мембранных баков и контроль давления в них)	1 раз в месяц	
4.6	гидравлические испытания узлов ввода и системы, промывка и регулировка системы, удаление воздуха из системы отопления и ее промывка для удаления накипно-коррозийных отложений, проверка исправности и работоспособности, регулировка и техническое обслуживание оборудования системы отопления, контроль состояния контрольно-измерительных приборов, герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов	1 раз в год	
Насосная станция			
	осмотр оборудования насосной станции	1 раз в неделю	
	проверка системы автоматизации и диспетчеризации насосной станции и внутреннего пожарного водопровода.	2 раза в год	
4.7	проверка работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов для ХВС и для внутреннего пожарного водопровода	1 раз в месяц	
	осмотр мембранных баков, находящихся под давлением для ХВС и осмотр насосов с устранением неисправностей	1 раз в месяц	
	прочистка фильтров, ревизия арматуры	1 раз в год	
	снятие показаний с общедомовых приборов учета водоснабжения и передача данных в ресурсоснабжающую организацию	1 раз в месяц	
Санитарно-гигиеническое содержание помещений, входящих в состав общего имущества			
4.8	влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	ежедневно	
	мытьё пола и стен кабины лифта		
	влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю	
	мытьё лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц	

	влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 раз в неделю	
	мытьё окон помещений мест общего пользования	2 раза в год	
	уборка площадки перед входом в подъезд; очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю	
	влажная протирка стен, дверей и т.п.	1 раз в год	
	влажная протирка подоконников	1 раз в неделю	
	дератизация и дезинсекция	2 раза в год	
	услуги по мойке фасада входных групп подъездов	по необходимости	
5.	Эксплуатация коллективных приборов учета тепловой энергии, холодной воды, электрической энергии	по необходимости	0,67
6.	Обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты техническое обслуживание системы противопожарной защиты, в том числе автоматической пожарной сигнализации, оповещения управления эвакуацией людей при пожаре, противопожарного водопровода многоквартирного жилого дома, системы дымоудаления	1 раз в месяц	0,40
7.	Обслуживание лифтов и системы диспетчерского контроля лифтов - 20 лифтов, грузоподъемностью 450-1000 кг, ООО «Отис лифт» техническое обслуживание лифтов и системы диспетчерского контроля лифтов, организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	1 раз в месяц	2,39
	периодическое техническое освидетельствование 20 лифтов	1 раз в год	
	страхование лифтов 20 лифтов	1 раз в год	
8.	Обслуживание автоматического переговорно-замочного устройства (ПЗУ) техническое обслуживание системы в составе домофонной связи (вызывные панели, слаботочные линии и пр.), контроллеров доступа, электромагнитных замков, считывателей, кнопок выхода и иных компонентов	1 раз в месяц	0,34
	техническое обслуживание входных и тамбурных дверей в подъезды		
9.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно	3,56
10.	Услуги управления многоквартирным домом, в том числе административно-хозяйственные расходы Ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме; Ведение технической документации многоквартирного дома; Организация общих собраний собственников помещений: подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в доме; уведомление собственников помещений в доме о проведении собрания; обеспечение ознакомления собственников помещений с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании; подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания; регистрация участников собрания; документальное оформление решений, принятых собранием; доведение до сведения собственников помещений решений, принятых на собрании; Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе: определение способа оказания услуг и выполнения работ; подготовка заданий для исполнителей услуг и работ; выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме; заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в доме; Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам помещений в доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в доме, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем; Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в доме и коммунальные услуги, в том числе: начисление обязательных платежей; оформление платежных документов и направление их собственникам помещений в доме; осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы в целях обеспечения предоставления собственникам помещений в доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в доме; Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством РФ; Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества; Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом; Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в доме; Разработка плана восстановительных работ	рабочие дни	6,10
11.	Текущий ремонт в отношении общего имущества МКД восстановительные работы в отношении отдельных участков элементов фасада: восстановление плитки цоколя и т.д.; восстановительные работы в отношении оконных и дверных заполнений, фурнитуры элементов дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в доме (смена и ремонт замков, ручек, ревизия, смазка петель, шарниров и т.д.); восстановительные работы в отношении отдельных конструктивных элементов дома	по мере выявления нарушений	6,40

	(восстановление отдельных элементов плиточного покрытия полов, локальных участков отделки стен, потолочной плитки, частичная окраска стен, входов в подъезды, порогов дверей и т.д.); восстановительные работы в отношении насосов, запорной арматуры, мембранных баков, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, оборудования противопожарной защиты; восстановительные работы в отношении датчиков давления (манометров), температуры и расхода; мелкий ремонт оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (замена и (или) ремонт кранов, дисковых затворов, штуцеров, прокладок, автовоздушников), относящихся к общему имуществу в доме; восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов, фитингов, арматуры в случае их разгерметизации; мелкий ремонт элементов электроснабжения, изоляции проводов, цепей заземления; замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых и нежилых помещений; замена или ремонт вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели) и (или) светильников; мелкий ремонт, техническое обслуживание и покраска отдельных участков ограждений, оборудования площадок; устранение незначительных нарушений в элементах благоустройства и покраска их отдельных элементов, в том числе малых архитектурных форм (сфер-ограничителей, урн, и т.д.); ямочный ремонт асфальтобетонного покрытия		
12.	Обслуживание автоматической системы допуска автотранспорта	1 раз в месяц	1,20
13.	Техническое обслуживание системы видеонаблюдения МКД	1 раз в месяц	0,62
	техническое обслуживание и проверка рабочего состояния настройка оборудования		

Приложение 6 к Договору
ПК-1/09/22-32

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию и текущему ремонту подземной автостоянки
в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, Ипподромный пер., д.1, корп.1, стр.1
для собственников машино-мест подземной автостоянки

№ пп	Наименование	Периодичность	Тариф на 1 кв.м., руб.
1. Уборка территории паркинга (мест общего пользования)			
	Уборка машино-мест (мытьё пола поломочной машиной, протирка пыли, вынос мусора, протирка вертикальных и горизонтальных поверхностей)	1 раз в неделю	66,87
	Уборка проездов, въезд/ выезд, лифтовых холлов (мытьё пола поломочной машиной, протирка пыли, вынос мусора, протирка дезинфицирующим средством кнопок, поручней, панели лифта, лифтовых холлов, вертикальных и горизонтальных поверхностей)	1 раз в неделю	
2. Охрана паркинга			
	Круглосуточный пост охраны	по необходимости	26,08
3. Обслуживание диспетчеризации инженерного оборудования паркинга			
	Техническое обслуживание системы контроля управления доступом в паркинг	1 раз в месяц	2,17
4. Обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты паркинга			
	Техническое обслуживание системы противопожарной защиты, в том числе автоматической пожарной сигнализации, оповещения управления эвакуацией людей при пожаре, противопожарного водопровода, системы дымоудаления	1 раз в месяц	8,04
5. Обслуживание внутренней системы видеонаблюдения паркинга			
	Техническое обслуживание и проверка рабочего состояния	1 раз в месяц	1,45
	Настройка оборудования	по необходимости	
6. Обслуживание подъемно-секционных ворот паркинга			
	Техническое обслуживание и проверка рабочего состояния	2 раза в год	5,39
	Мелкий ремонт (замена пружин ворот, регулировка натяжения троса ворот)	по необходимости	
7. Обслуживание системы приточно-вытяжной вентиляции паркинга			
	Техническое обслуживание и проверка состояния вентиляции	2 раза в год	2,41

Приложение 7 к Договору
ПК-1/09/22-32

Схема
разграничения ответственности
Управляющей организации и Собственника

Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

По системе холодного и горячего водоснабжения:

1. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации: внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-

регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

2. Границы эксплуатационной ответственности Собственника: ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры и санитарно-техническое оборудование в квартире.

По системе электроснабжения:

1. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации: внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей), а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях; от внешней границы, установленной в соответствии с Правилами, утвержденными постановлением Правительства РФ, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии.

2. Границы эксплуатационной ответственности Собственника: электропровода, внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирный счетчик, расположенный в помещении Собственника.

По системе отопления:

1. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации: внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов (только приборы отопления в местах общего пользования МКД), регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

2. Границы эксплуатационной ответственности Собственника: ответвления от стояков системы отопления после регулирующей и запорной арматуры и отопительные приборы в квартире/помещении.

По системе водоотведения:

1. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации: внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

2. Границы эксплуатационной ответственности Собственника: внутриквартирные трубопроводы канализации от первых стыковых соединений крестовины или тройника, расположенного на канализационном стояке.

По конструктивным элементам:

1. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации: ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

2. Границы эксплуатационной ответственности Собственника: внутренняя поверхность стен помещения, оконные и дверные заполнения включая окна, двери, подоконники, отливы, откосы, короба, наличники, фурнитуры, остекление балконов и лоджий и т.п.

