

**ДОГОВОР №1-2023
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

между управляющей организацией и собственником/владельцем помещения
в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское
муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ «Ланское»,
улица Белоостровская, дом 7, строение 1

Санкт-Петербург

«11» августа 2023 г.

**Председатель совета многоквартирного дома, уполномоченный на основании решения общего собрания собственников, результаты которого оформлены протоколом №1 от 10.08.2023, на подписание от имени собственников помещений многоквартирного дома договора управления
Князева Евгения Сергеевна,**

действующая от имени собственников помещений МКД, обладающих более 50 % голосов от общего числа голосов собственников, на основании решения общего собрания, и являющаяся лицом принявшим помещение по Акту приёма передачи квартиры №204, общей площадью 42,5 кв.м., в многоквартирном доме по адресу Российская Федерация, Санкт-Петербург, внут_игородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ «Ланское», улица Белоостровская, дом 7, строение 1 (далее – Многоквартирный дом), именуемая в дальнейшем «Собственник», с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Эстетика» в лице генерального директора **Бельского Алексей Валериевича**, действующего на основании Устава, имеющее лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 29.03.2023 №078000917, выданную Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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»; Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в целях реализации установленным действующим законодательством Российской Федерации способа управления Многоквартирным домом путем управления управляющей организацией. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению многоквартирным жилым домом (далее по тексту – «Многоквартирный дом»), по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Ланское, улица Белоостровская, дом 7, строение 1, а Собственник оплачивает услуги Управляющей организации. Управление Многоквартирным домом включает в себя услуги, состав и перечень которых согласован Сторонами в Приложениях №1,2,3,4,5 к настоящему Договору. Услуги по текущему и капитальному ремонту оказываются Управляющей организацией на основании решения Общего собрания собственников Многоквартирного дома, в соответствии с тарифами на текущий и/или капитальный ремонт установленными Положением об установлении размера платы за содержание, обслуживание и ремонт помещений в многоквартирном доме Жилом комплексе «Белый остров» (Приложении № 3 к настоящему Договору).

1.2. Условия настоящего Договора установлены для всех Собственников/владельцев Помещений в Многоквартирном доме договором управления многоквартирным домом, указанным в п. 1.1 настоящего Договора, и являются для них обязательными.

1.3. В случае признания утратившими силу нормативно-правовых актов, ссылка на которые имеется по тексту настоящего Договора, применению будут подлежать вновь принятые нормативно-правовые акты.

2. ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

2.1. **Собственник** – физическое/юридическое лицо, приобретшее жилое помещений (квартиру) или нежилое помещение в Многоквартирном доме, право на которое подтверждается полученным в установленном законом порядке Свидетельством о государственной регистрации права собственности на указанное жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение.

2.2. **Владелец** – физическое/юридическое лицо, приобретшее жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение в Многоквартирном доме на основании договора уступки прав, договора долевого участия в строительстве, договора

купли-продажи, которому застройщиком указанное помещение передано по передаточному акту (акту приема-передачи), и которое владеет, пользуется, а также, в установленных действующим законодательством Российской Федерации пределах, распоряжается общим имуществом в Многоквартирном доме.

2.3. Пользователь - Собственник/владелец или иное лицо, которое владеет, пользуется и, в установленных действующим законодательством Российской Федерации пределах, распоряжается общим имуществом в Многоквартирном доме, а также является потребителями коммунальных услуг. К Пользователям также относятся арендаторы, наниматели и иные лица, пользующиеся Помещением на законном основании.

2.4. Помещение – часть Многоквартирного дома (жилое помещение (квартира) или нежилое помещение), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования физическими или юридическими лицами на праве владения и пользования до момента его (права) государственной регистрации, а также распоряжения – с момента государственной регистрации права собственности на нее уполномоченным государственным органом, не относящаяся к общему имуществу в Многоквартирном доме.

2.5. Общее имущество в Многоквартирном доме (общедомовое имущество) Приложение №1 - помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (крыши; ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции); механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры); иное имущество определенное жилищным законодательством.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Управляющая организация по заданию Собственников/владельцев Помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам/владельцам и иным Пользователям Помещений в Многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

3.2. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, и предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику/владельцу, а также иным Пользователям.

3.3. Управляющая организация осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственников/владельцев и иных Пользователей и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ «Ланское», улица Белоостровская дом 7, строение 1, кадастровый номер земельного участка 78:34:0004016:18
Регистрационный номер в системе РГИЗ СПб - 78:34:0004016:0:1
Код улицы ФИАС - 35с42b7d-fe74-47b5-b633-4dd85667adba

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственников/владельцев и иных Пользователей Помещений в нем в соответствии с целью, указанной в пункте 3.2 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов Российской Федерации.

4.1.2. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 и Приложением № 3 к настоящему Договору собственными силами и/или с привлечением третьих лиц.

4.1.3. В случае выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Приложением № 2 и Приложением № 3 к настоящему Договору, с ненадлежащим качеством устранить все выявленные недостатки за свой счет при условии составления Акта о нарушении условий настоящего Договора в порядке, предусмотренном п. 7.2 – п. 7.5 настоящего Договора.

4.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику/владельцу и иному Пользователю помещения в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правительством Российской Федерации.

Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья Собственника/владельца иного Потребителя и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление;
- е) теплопотери в системе ГВС и отопления
- ж) услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

4.1.5. Информировать Собственника/владельца о заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях выполнения п. 4.1.4 настоящего Договора, и порядке оплаты данных услуг.

4.1.6. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение коммунальных ресурсов и отведение сточных бытовых вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг, предусмотренных п. 4.1.4 настоящего Договора, Собственникам/владельцам и иным Пользователям в объемах и с качеством, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.7. Принимать от Собственника/владельца плату за Помещение и коммунальные услуги согласно платежному документу, предоставленному Управляющей организацией, либо иной специализированной организацией, с которой Управляющая организация вправе заключить договор об организации расчетов за жилищно-коммунальные услуги.

По распоряжению Собственника/владельца, составленному в письменной форме, принимать плату за указанные услуги от арендатора, нанимателя или иного законного Пользователя Помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу.

4.1.8. Требовать от Собственника/владельца в случае установления им платы нанимателю или арендатору в размере меньшем, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником/владельцем разницы в согласованном Сторонами порядке.

4.1.9. Требовать внесения платы от Собственника/владельца в случае непоступления платы от нанимателя или арендатора (п. 4.1.7 настоящего Договора) в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

4.1.10. Заключать договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника/владельца - гражданина, размер платы за Помещение и коммунальные услуги которого законодательно установлен ниже платы по настоящему Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника/владельца и иных Пользователей о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в Многоквартирном доме, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника/владельца в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.1.12. Обеспечить 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 и других, подлежащих экстренному устранению.

4.1.13. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от заказчика-застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника/владельца знакомить его с содержанием указанных документов.

4.1.14. Организовать и вести прием Собственников/владельцев и иных Пользователей по вопросам, касающимся управления Многоквартирным домом, а также подготовку ответов на их обращения в порядке, установленном разделом VII Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в Многоквартирном доме, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике приема Собственников/владельцев и иных Пользователей по вопросам управления Многоквартирным домом, а также доводить эту информацию до Собственников/владельцев и иных Пользователей иными способами.

4.1.15. Представлять Собственникам/владельцам предложения о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника/владельца, ставшую известной в результате исполнения настоящего Договора посторонним лицам, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, а также в случае, если предоставление такой информации третьим лицам необходимо для исполнения обязательств по настоящему Договору.

4.1.17. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику/владельцу или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренную для раскрытия управляющими организациями.

4.1.18. Информировать Собственников/владельцев и иных Пользователей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем

размещения соответствующей информации на информационных стендах (досках) Многоквартирного дома, а в случае личного обращения - немедленно.

4.1.19. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника/владельца о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах (досках) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за Помещение за текущий месяц.

4.1.20. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке определенном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

4.1.21. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме обеспечить устранение недостатков и дефектов выполненных работ, выявленных Собственником/владельцем в процессе эксплуатации, при условии возникновения их по вине Управляющей организации.

4.1.22. Информировать Собственника/владельца об изменении размера платы за жилищные и коммунальные услуги не позднее 30 (тридцати) дней до дня предоставления платежных документов путем размещения соответствующей информации на сайте Управляющей организации и на информационных стендах (досках) Многоквартирного дома.

4.1.23. Обеспечить представление Собственнику/владельцу платежных документов на внесение платы за Помещение и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, подлежащего оплате, путем вложения платежных документов в почтовый ящик Собственника/владельца или направления на адрес электронной почты Собственника/владельца указанный в настоящем договоре.

По требованию Собственника/владельца представлять платежные документы для предварительного внесения платы за Помещение и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

4.1.24. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учёта коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

4.1.25. Не менее чем за 3 (три) рабочих дня до начала проведения работ внутри Помещения Собственника/владельца согласовать с ним (нанимателем или арендатором) время доступа в Помещение.

4.1.26. По требованию Собственника/владельца производить либо организовать проведение сверки платы за Помещение и коммунальные услуги, а также выдачу документов, подтверждающих правильность начисления такой платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором неустоек (штрафов, пени).

4.1.27. Предоставлять Собственнику/владельцу отчет о выполнении условий настоящего Договора за истекший календарный год в порядке установленном законодательством.

4.1.28. На основании письменной заявки Собственника/владельца направлять своего работника для составления Акта о нарушении условий настоящего Договора в соответствии с п. 7.2 - п. 7.5 настоящего Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или Помещению Собственника/владельца.

4.1.29. Представлять интересы Собственника/владельца в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору в отношениях с третьими лицами.

4.1.30. Не допускать использования общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе, с предоставлением коммунальных ресурсов, без соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

4.1.31. В случае принятия общим собранием Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме решения о передаче в пользование общего имущества в Многоквартирном доме третьим лицам, а также определения Управляющей организации уполномоченным лицом на заключение договора об использовании общего имущества в Многоквартирном доме – заключать с третьими лицами соответствующие договоры, на условиях утвержденных решениями собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общего собрания Собственников/владельцев по передаче в пользование третьим лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.32. Производить осмотры инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в Помещениях Собственников/владельцев (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника/владельца - Приложение № 4 к настоящему Договору), согласовав с последним дату и время таких осмотров.

4.1.33. Страхования Помещений в Многоквартирном доме и заключения агентского страхового договора на принадлежащее ему Помещение, собственник принимает единолично.

4.1.34. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.35. Передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае

непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в Многоквартирном доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Многоквартирном доме.

4.1.36. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником/владельцем или иным Пользователем в счет исполнения обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственникам/владельцам начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации либо товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

Расчеты по Актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом на основании принятого общим собранием Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме решения.

4.1.37. В порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, оказывать содействие уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учёта, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

4.1.38. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 7 настоящего Договора).

4.1.39. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных действующим законодательством.

4.1.40. Представлять интересы собственников помещений в многоквартирном доме по спорам, связанным с несанкционированными перепланировками и переустройствами помещений, затрагивающими элементы общего имущества многоквартирного дома, а также влияющими на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать исполнение части обязательств по настоящему Договору третьим лицам.

4.2.2. Требовать от Собственника/владельца или иного Пользователя внесения платы по настоящему Договору в полном объеме в соответствии с представленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

4.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником/владельцем или иным Пользователем, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).

4.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, взыскивать с Собственника/владельца задолженность, образовавшуюся в связи с исполнением настоящего Договора, а также ущерб, нанесенный несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.5. Готовить предложения общему собранию Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме, в том числе, но не ограничиваясь, по установлению на предстоящий год:

- по размеру платы за Помещение в Многоквартирном доме, предусмотренных Приложением № 3 к настоящему Договору;

- по утверждению перечней работ и услуг, предусмотренных Приложением № 2 к настоящему Договору.

4.2.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника/владельца по согласованию с ним (или иным Пользователем) и за его счет в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику/владельцу в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.8. В случае возникновения аварийной ситуации при неисполнении Собственником/владельцем обязанности, предусмотренной п. 4.3. и п. 4.3.6 настоящего Договора, по обеспечению доступа в Помещение, а также невозможностью связаться с Собственником/владельцем по представленным им контактными данным, в том числе при отсутствии таковых, по основаниям, предусмотренных в части 3 статьи 3 Жилищного кодекса Российской Федерации, вскрыть Помещение, принадлежащее Собственнику/владельцу, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.3. Собственник/владелец обязан:

4.3.1. Представлять Управляющей организации копии документов, подтверждающих его право собственности или владения Помещением, контактные данные для связи с ним: номер телефона и адрес электронной почты, а также информировать Управляющую организацию об их изменении.

4.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за Помещение и коммунальные услуги с учетом всех Пользователей указанных услуг, а также иные платежи, установленные решениями общего собрания Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме, принятыми в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и иных Пользователей, пользующихся его Помещением.

В случае установления Собственником/владельцем платы по договору, заключенному с нанимателем или арендатором, в размере меньшем размера платы, установленной настоящим Договором, доплачивать Управляющей организации соответствующую разницу в сроки и порядке, предусмотренные настоящим Договором для внесения платы по настоящему Договору.

При подписании Акта Приема передачи помещения, оплатить авансовым платежом жилищно-коммунальные услуги на основании расчета, предоставленного **Управляющей организацией за 3 месяца, в том числе** разового целевого взноса за дополнительную услугу по вывозу строительного мусора на период с 01.08.2023 до 31.03.2025.

4.3.3. При неиспользовании Помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в Помещение Собственника/владельца при его отсутствии в городе более 24 часов.

4.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учёта ресурсов, то есть не нарушать установленный в Многоквартирном доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на Помещение Собственника/владельца, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления для бытовых нужд);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций Многоквартирного дома, не производить переустройства или перепланировки Помещения без согласования в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке, а также не производить работ по замене оконных блоков, установки вентиляционного оборудования на фасаде многоквартирного дома, телевизионных антенн и иного оборудования, установка которого влечет к нарушению архитектурного облика многоквартирного дома и не предусмотрено проектной документацией на многоквартирный дом;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать в Помещении производства работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод (при его наличии) для строительного и другого крупногабаритного мусора не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в Помещении, принадлежащем Собственнику/владельцу, и местах общего пользования с 21.00 до 09.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно) и с 22.00 до 12.00 часов в выходные (суббота и воскресенье) и установленные действующим законодательством Российской Федерации нерабочие праздничные дни;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке Помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

4.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке Помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям действующего законодательства Российской Федерации (например, документ технического учёта БТИ и т.п.);

- о проведении проверок приборов учёта, с предоставлением соответствующих документов;

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения Управляющей организации платы за Помещение, а также за коммунальные услуги возложена Собственником/владельцем полностью или частично на иного Пользователя, с указанием фамилии имени отчества и паспортных данных для Пользователя – физического лица и наименования, адреса места нахождения и ОГРН/ИНН – для Пользователя – юридического лица;

- об изменении объемов потребления ресурсов в Помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы, установленных в Помещении потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и других данных, необходимых для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

А также в течение 5 (пяти) рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

4.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему Помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

4.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

4.3.8. Погасить в полном объеме имеющуюся задолженность по платежам, предусмотренным Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Договором в случае отчуждения Помещения новому Собственнику/владельцу.

Задолженность должна быть погашена до момента отчуждения, что подтверждается справкой, выданной Собственнику/владельцу Управляющей организацией.

4.3.9. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные приказом Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр.

4.3.10. Ежемесячно снимать показания с индивидуальных приборов учёта и передавать в Управляющую организацию любым удобным способом не позднее 20 числа каждого месяца.

4.4. Собственник/владелец имеет право:

4.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

4.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника/владельца, оформленное в письменном виде.

4.4.3. Требовать изменения размера платы за Помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения их с ненадлежащим качеством в соответствии с п. 5.12 настоящего Договора.

4.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

4.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору.

4.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора, а также раскрытия информации о деятельности по управлению Многоквартирным домом в порядке, определенном действующим законодательством.

4.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору Помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

4.4.8. Знакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на информационных стендах (досках) объявлений, находящихся в Многоквартирном доме или в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

5.1. Плата за Помещение и коммунальные услуги для Собственника/владельца Помещения в Многоквартирном доме по настоящему Договору включает в себя:

5.1.1. 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 холодную и 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, в пределах эксплуатационной ответственности Управляющей организации и в объемах, установленных действующими нормативами и настоящим Договором, а также плановую прибыль Управляющей организации за осуществление управления Многоквартирным домом в размере 12%;

5.1.2. плату за коммунальные услуги;

5.1.3. взнос на капитальный ремонт (после внесения Многоквартирного дома в Региональную программу капитального ремонта общего имущества в Многоквартирных домах), осуществляется в порядке определенным действующим законодательством;

5.2. Размер платы за содержание Помещения для Собственника/владельца Помещения в Многоквартирном доме устанавливается на общем собрании Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме сроком на один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв.м. Помещения, и включает в себя ставку за предоставление обязательных работ и (или) услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома (Приложение № 3 к настоящему Договору), которая разработана в соответствии техническим благоустройством дома.

Размер платы за жилищные услуги по статьям «Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме», «Содержание и ремонт лифтов» изменяется в одностороннем порядке на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти Санкт-Петербурга, определяющих тарифы на соответствующие услуги и работы по содержанию жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга. Остальные размеры плат за оказание услуг и выполнение работ по управлению и содержанию общего имущества в МКД, включая дополнительные тарифы (услуги), ежегодно изменяются 1 июля текущего года на коэффициент инфляции за прошедший год. Принятие решения общим собранием Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме для этих целей не требуется.

Ежемесячная плата Собственника/владельца Помещения в Многоквартирном доме за содержание такого Помещения определяется как произведение общей площади его Помещения на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в Помещении, оснащенном индивидуальным прибором учёта, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учёта рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учёта - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти для соответствующего вида коммунальной услуги, в порядке, предусмотренном федеральным законом.

5.5. Плата за Помещение соразмерно доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится Собственником/владельцем или иным уполномоченным им Пользователем ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.6. Плата за Помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

В случае предоставления Управляющей организацией платежных документов позднее 10 числа месяца, подлежащего оплате, плата за Помещение и коммунальные услуги может быть внесена с отсрочкой на срок задержки предоставления платежного документа.

5.7. В предоставляемом в соответствии с п. 5.6 настоящего Договора Управляющей организацией платежном документе указываются сведения, предусмотренные п. 69 Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

5.8. В случае представления Управляющей организацией Собственнику/владельцу платежного документа позднее даты, указанной в п. 4.1.23 настоящего Договора, дата, с которой последнему начисляются пени за несвоевременное внесение платы за Помещение и коммунальные услуги по настоящему Договору, сдвигается на срок задержки представления платежного документа.

5.9. Неиспользование Собственником/владельцем и иными Пользователями Помещения не является основанием невнесения платы за Помещение и коммунальные услуги.

5.10. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации.

5.11. В случае оказания услуг и выполнения работ, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, то есть невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание 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, утвержденными Правительством Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

5.12. В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника/владельца.

5.13. Заявление об изменении размера платы может быть направлено Собственником/владельцем в адрес Управляющей организации в письменной форме или сделано устно в течение 6 (шести) месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации Управляющей организацией.

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

5.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

5.16. Собственник/владелец или иной уполномоченным им Пользователь вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом.

В этом случае при осуществлении расчетов, производимых по прибору учёта (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника/владельца осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

5.17. Услуги и работы, предоставляемые Управляющей организацией, не включенные в плату за Помещение по настоящему Договору, в частности, по содержанию и текущему ремонту оборудования, находящегося внутри

Помещения, и не относящегося к общему имуществу в Многоквартирном доме, оказываются Управляющей организацией по заявке Собственника/владельца по расценкам, утверждаемым Управляющей организацией и оформляются отдельно заключенными договорами.

5.18. В случае предоставления Управляющей организацией Собственнику сервисных услуг, оказываемых согласно индивидуальных договоров за отдельную плату, Собственник дает согласие на включение в единый платежный документ по оплате за жилищно-коммунальные услуги строки с начислением величины стоимости выполненной работы и применением к оплате данных работ положений Постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. 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/владельца (Приложение № 4 к настоящему Договору).

6.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за Помещение и коммунальные услуги, Собственник/владелец обязан уплатить Управляющей организации пени в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. При причинении ущерба Собственником/владельцем и/или иным совместно проживающими с ним лицами и/или лицами, допущенными в Многоквартирный дом по заявке Собственника/владельца, инженерным системам Многоквартирного дома, несущим конструкциям, зеленым насаждениям и иному общему имуществу в Многоквартирном доме, а также имуществу других Собственников/владельцев, нанимателей, арендаторов и прочих третьих лиц, Собственник/владелец компенсирует Управляющей организации и/или Собственникам/владельцам, нанимателям, арендаторам и прочим третьим лицам убытки, в том числе, полную стоимость работ по устранению указанного ущерба (замене или ремонту поврежденного имущества).

6.5. Управляющая организация не несет ответственности по строительным недоделкам в Помещениях, переданных застройщиком Собственнику/владельцу по акту приема-передачи, а также по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика.

6.6. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба помещению собственника/владельца в результате аварии общедомового оборудования, находящегося в помещении собственника/владельца в случае отказа последнего в допуске в занимаемое помещение представителей управляющей организации для осуществления плановых осмотров и проведения необходимых работ.

7. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЙ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником/владельцем и уполномоченными им лицами, в соответствии с их полномочиями, путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий настоящего Договора, в соответствии с положениями п. 7.2 - п. 7.5 настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника/владельца с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству Российской Федерации;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по настоящему Договору. Решения общего собрания Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме Управляющей организации.

7.2. Акт о нарушении условий настоящего Договора по требованию любой из Сторон настоящего Договора составляется в случаях:

- оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника/владельцу и (или) иным Пользователям Помещений, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника/владельца.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять из представителей Управляющей организации, Собственника/владельца, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника/владельцу и (или) иным Пользователям Помещений, общему имуществу в Многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника/владельца.

7.5. Акт составляется в присутствии Собственника/владельца, права которого нарушены. При отсутствии Собственника/владельца Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику/владельцу, а второй - Управляющей организации.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.2.1. В одностороннем порядке:

8.2.1.1. по инициативе Управляющей организации при существенном изменении обстоятельств, о чем Собственники/владельцы должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники/владельцы приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о продлении срока его действия, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

8.2.1.2. по инициативе Собственников/владельцев в случае принятия общим собранием Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме.

8.2.2. По соглашению Сторон.

8.2.3. В судебном порядке.

8.2.4. В связи с окончанием срока действия настоящего Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

8.2.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 9.3 настоящего Договора.

8.3. В случае расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в п. 8.2.1.1 настоящего Договора, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника/владельца должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении настоящего Договора в целях расторжения договоров о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в случае, если такие договоры были заключены.

8.4. Настоящий договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником/владельцем.

8.5. Расторжение настоящего Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника/владельца по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для невыполнения и неоказания Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

8.6. В случае переплаты Собственником/владельцем средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника/владельца о сумме переплаты, получить от Собственника/владельца распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

8.7. В течение срока действия настоящего Договора, не более одного раза в год, допустимо вносить изменения и уточнения в настоящий Договор (в случае принятия соответствующего решения общим собранием Собственников/владельцев Помещений в Многоквартирном доме) в следующих случаях:

8.7.1. при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме (в том числе при уменьшении или увеличении общей площади обслуживаемого земельного участка);

8.7.2. при согласовании дополнительных и (или) непредвиденных работ и услуг;

8.7.3. в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации или решениями общего собрания Собственников/владельцев Помещений в Многоквартирном доме.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с его исполнением, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия, разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома, по заявлению одной из Сторон.

9.2. 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 настоящего Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий настоящего Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны настоящего Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны настоящего Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственнику/владельцу счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за Помещение, предусмотренный условиями настоящего Договора, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии исполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9.5. Собственник/владелец помещения указывает в разделе «Реквизиты и подписи сторон» адрес своей электронной почты (при наличии). Направленные на указанный адрес электронной почты документы: платежные документы, уведомления, предупреждения, считаются направленными надлежащим образом. В случае изменения собственником/владельцем адреса электронной почты, последний обязан незамедлительно сообщить в управляющую организацию. В случае несоблюдения собственником/владельцем положений данного пункта настоящего Договора, корреспонденция, направляемая на адрес электронной почты указанный в настоящем Договоре, будет считаться направленной надлежащим образом, ответственность за неполучение такой корреспонденции будет лежать на собственнике/владельце помещения.

9.6. Собственник/владелец дает свое согласие на обработку Управляющей организацией его персональных данных, в целях исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1 Настоящий Договор заключен сроком на 3 (три) года и вступает в силу со дня подписания сторонами. Настоящий Договор автоматически пролонгируется на каждые последующие 3 (три) года, вплоть до момента реализации права заключения договора управления выбранной управляющей компанией на проведенном органами местного самоуправления открытом конкурсе по отбору управляющей компании для получения права заключения договора управления Многоквартирным домом или с момента принятия общим собранием Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме решения о смене способа управления Многоквартирным домом, либо выборе иной Управляющей организации.

10.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме либо уведомления Управляющей организации о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, один из которых хранится у Управляющей организации, другой – у Собственника.

Стороны установили следующий порядок получения Собственником счетов на оплату услуг по настоящему Договору. Счета на оплату услуг направляются Управляющей организацией Собственнику, без уведомления о вручении, следующими способами: через почтовый ящик, через личный кабинет предоставляемый Управляющей организацией в сети Интернет, другими способами, предусмотренными действующим законодательством, либо согласованным сторонами. Получение платежного документа является обязанностью Собственника.

Приложения:

- Приложение №1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме;
- Приложение №2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме;
- Приложение №3. Размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме;
- Приложение №4. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника/владельца;
- Приложение №5. Правила проведения ремонтно-отделочных работ.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания
Общество с ограниченной ответственностью
ООО «Эстетика»
ИНН: 7813665318 КПП: 781301001
Юридический адрес:
197110, г Санкт-Петербург, ул. Корпусная, д. 9, литера А,
помещ. 44-Н, офис №2
ОГРН1227800107370
Счет: 40702 810 9 9027 0004098
Банк получателя: ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ",
Северо-Западное ГУ Банка России г. Санкт-Петербург.
Адрес: 195112, СПб, пр-кт Малоохтинский, д.64, литера А.
БИК: 044030790, ИНН7831000027
Кор.счет: 30101810900000000790
Тел. 8(812) 4937880
info@estetika.live

Председатель совета многоквартирного дома
(Собственник кв.204)

ФИО: Князева Евгения Сергеевна,

Зарегистрирован (адрес регистрации): _____

 _____ /Князева Е.С./

Генеральный директор
_____ / Бельский А.В.



Приложение 1

к Договору №1-2023 управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственником/владельцем помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ «Ланское», улица Белоостровская, дом 7, строение 1, от «11» августа 2023 г.

Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Межквартирные коридоры	Количество – 12 шт. Площадь пола – 2 257,7 кв. м Материал пола – керамогранит (ГОСТ 6787-2001)	Состояние - удовлетворительное
Лифтовые холлы	Количество – 133 шт. Площадь пола – 1 523,4 кв. м Материал пола – керамогранит (ГОСТ 6787-2001)	Состояние - удовлетворительное
Тамбуры (отделяющие переходной балкон от коридора межквартирного, входные)	Количество – 163шт. Площадь пола – 466,6 кв. м Материал пола – керамогранит (ГОСТ 6787-2001)	Состояние - удовлетворительное
Лестничные клетки, включая межэтажные	Количество – 161 шт. Площадь – 2 028,0 кв. м. Материал лестничных маршей – стяжки п/с Материал ограждения – металлический	Состояние – удовлетворительное
Лифтовые и иные шахты	Количество лифтовых шахт – 24 шт. (ДОУ)- 2 шт.	Состояние – удовлетворительное
Лифты	Количество – 24 шт. В том числе: грузовых R1000- 12 шт., пассажирских R630-12 шт., Марки лифтов – ELM «Queen» (ДОУ) грузовой – 1 шт. малый лифт, Марка – «Парнас ЛМП» R100 – 1 шт.	Состояние – удовлетворительное
Технические подвалы	Количество – 28 шт. Площадь пола – 270,0 кв. м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. система Электроснабжения дома. 1.1 Внутренние электрические сети и 1.2 электроосвещение 2. система Водоснабжения (ХВС; и ГВС) 2.1 система внутреннего водоснабжения; 2.2 внутриплощадочные сети водоснабжения 3. системы Водоотведения (ХВС, ГВС и канализации, кровли, лестнично-лифтовых узлов, эксплуатируемой кровли паркинга, из технологических помещений дома, от входов подъезды); 3.1 система внутреннего водоснабжения; 3.2 внутриплощадочные сети водоотведения 4. Тепловые сети 5. Общедомовые ИТП Тепл.Эн. 6. Отопление и теплоснабжение приточных установок 7. система Вентиляции: 7.1 Общедомовая 7.2 Противодымная 8. Сети связи: 8.1 системы Телефонизации (АТС) и локальной вычислительной сети (оптиковолоконный кабель, интернет, телекоммуникационные шкафы этажей ; 8.2 система Радиовещения (Комплекс СРТС-2000); 8.3 система спец-го оповещения (СК ТСО) по сигналам ГО и ЧС; 8.4 система коллективного Телеприёма	Состояние - удовлетворительное

	<p>(оптический приемник и узловой коммутатор в секции Б2)</p> <p>8.5 система Охранного телевидения дома, паркинга с распознаванием номера автомобиля, ДОО (ТВ камеры, сервер,</p> <p>8.6 система Домофонной связи (видеодомофоны, видеотрубки)</p> <p>8.7 система 2-х сторонней громкоговорящей связи МГН с диспетчером;</p> <p>8.8 система охранной сигнализации и контроля доступа (СКУД)</p> <p>8.9 система автоматической пожарной сигнализации (АППЗ)</p> <p>8.10 система оповещения и управления эвакуацией (АППЗ)</p> <p>9. Система (установка) Автоматического пожаротушения (ПНС, два резервуара воды, сплинкерные оросители масоропровода и паркинга)</p> <p>10. кабельные конструкции - системы проводного вещания и оповещения по сигналам ГО и ЧС; - системы коллективного телеприёма; - автоматизации и диспетчеризации инженерного оборудования; - системы контроля и управления доступом; - системы охранного телевидения; - системы охранной сигнализации; - системы автоматической установки пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией; - силового электрооборудования;</p> <p>11. системы автоматизации и диспетчеризации инженерного оборудования</p> <p>12. системы Электрической заправки автомобилей</p> <p>13. системы Газоанализа паркинга</p> <p>14. системы Вертикального транспорта (Лифты)</p> <p>15. системы удаления грязи</p> <p>16. системы светопрозрачных козырьков над подъездами</p> <p>17. система ограждающих конструкций</p>	
	<p>Перечень установленного инженерного оборудования:</p> <p>1. ОД ПУ;</p> <p>2. ГРЦ</p> <p>3. насосы;</p> <p>4. вентили, краны;</p> <p>5. задвижки;</p> <p>6. запорная арматура.</p> <p>7. теплообменники</p> <p>8. АППЗ</p>	Состояние - удовлетворительное
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	<p>Вид фундамента – свайный с железобетонным ростверком</p> <p>Материал – Бетон В 35</p>	Состояние - удовлетворительное
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	<p>Площадь стен – 60 278 кв. м.</p> <p>Материал стены и перегородок – кирпичные, пазогребневые блоки</p>	Состояние - удовлетворительное
Наружные стены и перегородки	<p>Материал – бетонный камень;</p> <p>Площадь – 130 144 кв. м.</p> <p>Корп. А - 31 532 кв.м; Корп. Б - 29 688 кв.м;</p> <p>Корп. В - 29 688 кв.м; Корп. Г - 20 322 кв.м</p> <p>Корп. Д - 18 914 кв.м</p>	Состояние - удовлетворительное
Перекрытия	<p>Всего: Количество этажей - 29 шт</p> <p>Материал – ж/б плита</p> <p>Площадь – 57 502 кв. м.</p>	Состояние – удовлетворительное
	<p>а) чердачное (кровельное) (А+Б+В+Г+Д)</p> <p>Количество этажей - 12 шт</p> <p>Материал – ж/б плита</p> <p>Площадь – 5 315 кв. м.</p>	Состояние – удовлетворительное

	<p>б) межэтажное перекрытие (корпус А+Б+В+Г+Д) Количество этажей - 12 шт Материал – ж/б плита Площадь – 46 872 кв. м.</p>	Состояние – удовлетворительное
	<p>в) надподвальное перекрытие Количество этажей - 5 шт (А+Б+В+Г+Д) Площадь – 5135 кв. м. Материал – ж/б плита</p>	Состояние – удовлетворительное
Крыши	<p>Многоквартирного дома: Количество - 10 шт. Площадь кровли – 5 315 кв. м. Вид кровли – стандартная кровля Материал кровли Техноэласт ЭПП, Паркинга Эксплуатируемая кровля внутреннего двора) Площадь – 7 681,2 кв.м Неэксплуатируемая кровля – 285 кв.м</p>	Состояние – удовлетворительное
Двери МОП	<p>Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, Ворота – 4 шт Витраж - дверь - 4шт Всего дверей всего: 1342 шт, том числе: 1) Двери паркинга дома - 64 шт 2) Двери подвала дома: - 73 шт., в т.ч: Корпус А, количество дверей – 8 шт; Корпус Б, количество дверей – 10 шт; Корпус В, количество дверей – 3 шт; Корпус Г, количество дверей – 28 шт; Корпус Д, количество дверей - 24 шт; 3) Двери МОП в жилом доме: - 1 205 шт Корпус А, количество дверей – 266 шт; Корпус Б, количество дверей – 205 шт; Корпус В, количество дверей – 204 шт; Корпус Г, количество дверей – 185 шт; Корпус Д, количество дверей – 345 шт;</p>	Состояние – удовлетворительное
Окна МОП	<p>Пластиковые окна в помещениях мест общего пользования всего:– 1596 (1568+28) шт. 1) Окна в подвале- 28 шт, в оом числе: Окна в корпусе А – 9 шт; Окна в корпусе Б – 3 шт; Окна в корпусе В – 3 шт; Окна в корпусе Г – 6 шт; Окна в корпусе Д – 7 шт; 2) Окна в жилом доме – 1 568, в том числе: Окна в корпусе А – 305 шт; Окна в корпусе Б – 292 шт; Окна в корпусе В – 267 шт; Окна в корпусе Г – 302 шт; Окна в корпусе Д – 402 шт;</p>	Состояние – удовлетворительное
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Вентиляция, вентиляционные и дымовые каналы / трубы	<p>Помещений вентиляции: - 21 шт 28Н, 29Н, 32Н, 33Н, 35Н, 36Н, 37Н, 38Н, 41Н, 42Н, 43Н, 85Н, 88Н, 90Н, 95Н, 98Н, 103Н, 104Н, 108Н, 109Н, 112Н, Приточные вентиляционные уст-ки дома – 9 шт: ЦУ приточной вентиляции (ПВ)-9 шт, в т.ч: дома- 3 шт, паркинга – 6 шт тип домовой приточной уст-ки –«G3D 321.1А» фильтры <u>приточн. уст-ки дома – «DPD-2» - 5 шт</u> <u>приточн. уст-ки паркинга –«DPD-5» -12 шт</u> задвижки приточной уст-ки - 17 шт; в т.ч: корп. Г – вент. установки G3D 321.1А - 2 шт; корп. Д – вент. установки G3D 321.1А – 1 шт; паркинг корп. Д, всего – 8-мь установок тип установки GMA 321.1А – 2 шт; тип установки GMA 321.1Е – 6 (2 +4) шт; Тип вытяжной установки паркинга – GMA(B)321/1E/KF – 19 шт;</p>	Состояние – удовлетворительное

	<p>корп. А – тип уст-ки «GSD 321.1 А» – 5 шт; корп. Б – тип уст-ки «GSD 321.1 А» - 3 шт; корп. В – тип уст-ки «GSD 321.1 А» - 3 шт; корп. Г – тип уст-ки «GSD 321.1 А» - 6 шт; корп. Д – тип уст-ки «GSD 321.1 А» - 2 шт; паркинг корп. Д, всего - 4 установки: - тип установки GLB 331.1E – 4 шт; - задвижки вытяжных уст-вок – 12 (3+3+3+3) шт Количество вентиляционных каналов : 210 шт. Корпус А, кол-во каналов = 47 шт (19+15+13); Корпус Б, кол-во каналов = 37 шт (18+19); Корпус В, кол-во каналов = 37 шт (19+19); Корпус Г, кол-во каналов = 42 шт (19+23); Корпус Д, кол-во каналов = 47 шт (16+20+11) Протяженность вентиляционных каналов – 7 753 п.м Корпус А, протяженность каналов – 1713,0 п.м Корпус Б, протяженность каналов – 1343,0 п.м Корпус В, протяженность каналов – 1343,0 п.м Корпус Г, протяженность каналов – 1462,0 п.м; Корпус Д, протяженность каналов – 1892,0 п.м;</p>	
Системы дымоудаления	<p>Количество – 4 шт. (87Н, 93Н, 99Н, 117Н) Приточно-вытяжная , в помещении хранения – 8 шт. Клапана (заслонки) - 4</p>	Состояние – удовлетворительное
Сливные воронки	<p>На кровле, - 26 шт на стилобате (кровле паркинга) - 35 шт. приямки с насосом минус 1 этаж: паркинг-17 шт. ИТП - 5шт. Водомерный узел -2 шт. Повысительная Насосная станция - 2 шт. Венткамера-2 шт. Трапики на нулевом уровне: Паркинг - 18 шт., ИТП - 2 шт., Венткамера - 1 шт., Мусоросборные камеры-3 шт.</p>	Состояние – удовлетворительное
Электрические вводно-распределительные устройства	<p>Количество – 6 1. ГРЩ-0,4 кВ – 3 компл. 2. ВРУ-0,4 кВ – 2 компл. 3. БКТП-10/0,4 кВ 2500 - 1 компл.</p>	Состояние - удовлетворительное
ИТП	Количество 7 шт.	Состояние - удовлетворительное
УУТЭ	Количество 7 шт.	Состояние - удовлетворительное
Электрические заправочные станции для электромобиля	<p>PSE Wallbox EV11. Напряжение 380 В. Напряжение зарядки 220 В. Ток зарядки 16А. Количество – 12 шт. (1 шт. общая)</p>	Состояние - удовлетворительное
Светильники МОП	<p>Итого кол-во светильников МОП – 2 878 шт. (10-ть типов), в т.ч.: Корп. А светильники МОП – 665 шт (10 типов) Корп. Б, светильники МОП – 389 шт (7 типов); Корп. В, светильники МОП– 459 шт (8 типов); Корп. Г, светильники МОП– 496 шт (8 типов); Корп. Д, светильники МОП– 869 шт (8 типов); Корп. Д, светильники паркинга - 723 шт (3 типа) Всего светильников с паркингом – 3 601 шт.</p>	Состояние - удовлетворительное
Уличное освещение эксплуатируемой кровли	<p>Светильники: Тип 1 – 29 шт. Светильники: Тип 2 – 13 шт.</p>	Состояние - удовлетворительное
Фасадное освещение	<p>Светильники линейный LLINE – 409 шт. Светильники линейные KONT – 346 шт. Светильники потолочный LCUBE – 16 шт.</p>	Состояние - удовлетворительное
Уличные розетки 220 В	Количество – 14 шт.	Состояние - удовлетворительное
Щит управления освещения	<p>Щит управления освещения паркинга – 2 шт. Щит управления освещения фасада – 1 шт. Щит управления освещения эксплуатируемой кровли – 2 шт.</p>	Состояние - удовлетворительное
Многоярусные щитовые группы, в т. ч. под слаботочную сеть (СС)	Количество ЩУ СС – 134 шт.	Состояние - удовлетворительное
Табло световое “ВЫХОД”	Количество – 583 шт.	Состояние - удовлетворительное

Приборы учёта воды	Счётчик воды ПУЛЬСАР Ду-15, Qn=1,5 м3/час, L=110 мм. С импульсным выходом Количество – 1166 шт.	Состояние - удовлетворительное
Приборы учёта эл.энергии	Счётчик НЕВА МТ 124 ASE4P 1ф. 5-60А 220В, многотариф. Е1А485 DIN ЖКИ Кол-тво – 167 шт	Состояние - удовлетворительное
Приборы учёта эл.энергии	Счётчик НЕВА МТ 324 1.0 АРЕ4BS26 3ф. 5/60А 220В, Количество – 58 шт	Состояние - удовлетворительное
Приборы учёта эл.энергии	Счётчик НЕВА МТ 324 1.0 АРЕ4BS26 3ф. 5/60А Т4 D ЖК, Количество – 272 шт	Состояние - удовлетворительное
Приборы учёта эл.энергии	Счётчик НЕВА МТ 324 1.0 АРЕ4BS29 3ф. многотарифный 5(100) класс точности 1.0/2.0 D ЖКИ RS485 , Количество – 3000 шт.	Состояние - удовлетворительное
Приборы учёта тепла	Теплосчётчик механический «Пульсар» ДУ15, qр=0,6 м3/час, 2 импульсных входа, интерфейс RS485, Обратный. Количество – 559 шт.	Состояние - удовлетворительное
Сети отопления	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубнои исчислении: Труба из сшитого полиэтилена KAN-therm Push PE-Xa с антидиффузионной защитой, всего: Ø14x2,0 – протяженность 10 188 м; Ø18x2,5 – протяженность 17 258 м; Ø25x3,5 – протяженность 10 253 м; Труба стальная водогазопроводная, Ø15x2,8 – протяженность 832 м. Ø20x2,8 – протяженность 352 м; Ø25x3,2 – протяженность 352 м; Ø32x3,2 – протяженность 152 м; Ø40x3,5 – протяженность 73 м; Ø50x3,5 – протяженность 230 м; Труба стальная электросварная прямошовная, Ø76x4,0 – протяженность 505 м; Ø89x4,0 – протяженность 52 м; Ø108x4,0 – протяженность 33 м;	Состояние - удовлетворительное
Радиаторы	Радиатор стальной панельный с нижним подключением, всего: - 2 221 шт Корпус А – 501 шт Корпус Б – 438 шт; Корпус В – 412 шт; Корпус Г – 405 шт; Корпус Д – 465 шт;	Состояние - удовлетворительное.
Задвижки, вентили, краны, клапаны на системе отопления	Количество: Вентилей /кранов (Ду15мм) – 92 шт вентилей /кранов (Ду20мм) - 0 шт. вентилей /кранов (Ду25мм) – количество 174 шт; вентилей /кранов (Ду32мм) – количество 51 шт вентилей /кранов (Ду40мм) – количество 18 шт; вентилей /кранов (Ду50мм) – количество 21 шт; вентилей /кранов (Ду65мм) – количество 48 шт; вентилей /кранов (Ду80мм) - количество 17 шт; вентилей /кранов (Ду100мм) – количество 15 шт; вентилей /кранов (Ду125мм) – количество 12 шт Клапан балансировочный:	Состояние - удовлетворительное
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: «В1» хозяйственно-питьевой водопровод: Трубаполипропиленовая PPR PN20 Ø18x1,0 мм, протяженность – 65 м Ø22x1,5 мм, протяженность – 261 м Ø28x1,5 мм, протяженность – 142 м; Ø35x1,5мм, протяженность –261+ м Ø42x1,5 мм, протяженность – 15 м; Ø54x2,0 мм, протяженность – 396 м; Ø76x2,0 мм, протяженность – 380 м Ø89x2,0 мм, протяженность – 24 м; Ø102x2,5 мм, протяженность – 64 м; Ø20x3,4 мм, протяженность - 3м Ø25x4,2 мм, протяженность – 105 м; Ø32x x5,5мм, протяженность - 1734 м Ø40x6,7 мм, протяженность – 1 282 м Ø50x8,4 мм, протяженность - 39 м	Состояние - удовлетворительное

	<p>Ø60x10,5 мм, протяженность – 129 м Ø63x10,5 мм, протяженность – 209 м. «В2» пожарный водопровод Труба стальная прямошовная Ø50x8,4 мм, протяженность - 15 м; Ø57x3,5мм, протяженность – 166 м Ø63x10,5 мм, протяженность – 8 м; Ø76x3,5 мм протяженность – 1 076 м Ø108x4 мм, протяженность – 36 м; Ø159x4,5 мм, протяженность – 101 м</p>	
Поливочные краны	<p>Эксплуатируемая крыша паркинга – 4 шт. Наружные 1-й этаж – 5 шт.</p>	Состояние - удовлетворительное
Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов:	<p>1. Системы электроснабжения МКД: ОДПУ ЭлСн – жилых помещений ОДПУ ЭлСн – встроенных помещений ОДПУ ЭлСн – паркинга ОДПУ ЭлСн – ДОО 2. Системы водоснабжения МКД: Ввод №1 ОДПУ ХВС: Ø50 мм Ø20 мм Ø20 мм Ввод №2 ОДПУ ХВС: Ø50 мм Ø20 мм Ø20 мм 3. Системы теплоснабжения дома (ОДПУ ЦО -7, ИПУ ЦО – 7 шт): ОДПУ ЦО ж/п- ОДПУ ЦО в/п- ОДПУ ЦО паркинга ОДПУ ЦО ДОО</p>	Состояние - удовлетворительное
Кнопки выхода	<p>AccordТес арт.АТ-Н805А - 81 шт. Falkon EYE арт.FE-100 – 5 шт. Smartec арт. ST-ER114D-GN – 90 шт.</p>	Состояние - удовлетворительное
Считыватель	<p>Контактный – 83 шт. Бесконтактный – 1 шт.</p>	Состояние - удовлетворительное
Извещатель	<p>КСС арт. ИО 102-14 – 88 шт. Магнито-Контакт (уличный) арт. ИО 102-29 – 4 шт.</p>	Состояние - удовлетворительное
Камеры видеонаблюдения	<p>Количество – 292 шт.</p>	Состояние - удовлетворительное
Стекланные навесные козырьки	<p>5740x1500 мм - Количество – 1 шт. 5900x1500 мм - Количество – 1 шт. 1500x1700 мм - Количество – 3 шт. 1900x1700 мм - Количество – 2 шт. 2850x1700 мм - Количество – 10 шт. 2500x1500 мм - Количество – 6 шт. 3100x1500 мм - Количество – 2 шт. 6000x1500 мм - Количество – 2 шт. 2710x1500 мм - Количество – 1 шт. 5800x1500 мм - Количество – 1 шт. 6600x1500 мм - Количество – 1 шт. 2000x1500 мм - Количество – 3 шт. 1600x1500 мм - Количество – 1 шт. 5000x1500 мм - Количество – 1 шт. 3400x1500 мм - Количество – 1 шт. Приямки светового окна - 8 шт. Световой фонарь диспетчерской – 1 шт. (в т.ч. приямок светового окна ДОО – 1 шт.)</p>	Состояние – удовлетворительное
*IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь	<p>Земельного участка – 18 814 кв.м в том числе площадь застройки – 12 223 кв.м; благоустройства – 6 591 кв.м;</p>	Состояние - удовлетворительное
Зеленые насаждения	<p>Деревья: яблоня -11 шт, сирень -17 шт, сосна горная 1 -26 шт, сосна горная 2 -19 шт пузыреплодник калинолистный -17 шт., рябина -7 шт., клён татарский -13 шт. Кустарник 1 – 80 шт. Высокий листопадный кустарник Ирга – 6 шт.</p>	Состояние - удовлетворительное

	Кустарники 2, цветы и растения – 2886 шт.	
V. Системы контроля и учёта доступа		
Общеподъездная домофонная система	Количество домофонных систем - 4 шт.; (дома, паркинга, земельного участка) Количество запирающих устройств – 43 шт. Дома – 24 шт. Паркинга – 16 шт. Земельного участка – 3 шт.	Состояние - удовлетворительное
Механизированные парковочные места, уличные	С подъёмным механизмом – 54 шт.	Состояние - удовлетворительное
Калитки, ворота, уличные	С запирающим устройством – 5 шт.	Состояние - удовлетворительное
Элементы благоустройства МАФ уличная мебель, урны,	Площадки с дополнительным оборудованием – 1 шт. Спортивная площадка – 308,48 м ² - 1 шт. Урна "Бокс" с креплением – 16 шт. Скамейка "Ладья" со спинкой - 19 шт. Скамейка "Ладья" без спинки - 2 шт. Скамья змейка – 2 шт. Скамья в зоне отдыха – 5 шт. Велопарковка с креплением – 2 шт. Велопарковка "Тироль"- 19 шт. Тропинка – 1 шт. Одинарная пружинка – 1 шт. Карусель-вертушка – 1 шт. Трамплин - 1 шт. Качели-бабочка – 1 шт. Комбинация Tower and climber – 1 шт. Тренажер с подвесами, колоколами и мультисетью, со знаком безопасности – 1 шт. Вазон КУБЭ 1100, серый графит – 8 шт. Навес с качелями, индивидуального изготовления с креплением к бетонному основанию – 1 шт. Качели "Гнездо" овальной формы 1200x800мм. Цвет оранжевый/чёрный, КН-00353 – 1 шт.	Состояние – удовлетворительное
VI. Прочее		
Почтовые ящики	Количество – 535 шт.	Состояние – удовлетворительное
Указатели улицы, номера дома,	Количество – 2 шт.	Состояние – удовлетворительное
Класс эффективности дома	Количество знаков энергоэффективности «В» -2 шт.	Состояние – удовлетворительное
Указатели наименования номера подъезда и квартир на фасаде многоквартирного дома	Количество – 24 шт	Состояние – удовлетворительное
Указатели коммерческих помещений	количество – 20 шт; (1Н-23Н), 2 729,1 кв.м	Состояние – удовлетворительное
Входы в подвал	Количество – 7 шт (ЛК-13-ЛК19) 164,8 кв.м	Состояние – удовлетворительное
Водомерный узел - 120Н.	Количество - 1 шт – (19,8 м ²)	Состояние – удовлетворительное
Электрощитовая – 86Н, 91Н, 94Н, 101Р, 118Н.	Количество - 5 шт – (14,7м ² ; 14,3м ² ; 14,5м ² ; 17,9м ² ; 25,1м ²)	Состояние – удовлетворительное
Электрощитовая стойки – 102Н, 105Н.	Количество - 2 шт – (10,6м ² ; 8,4м ²)	Состояние – удовлетворительное
Кабельный ввод - 100Н.	Количество - 1 шт – (10,5м ²)	Состояние – удовлетворительное
Насосная Пожаротушения - 84Н.	Количество -1 шт – (77,3м ²)	Состояние – удовлетворительное
Насосная (ПНС) - 116Н.	Количество -1 шт – (19,5м ²)	Состояние – удовлетворительное
Диспетчерская - 30Н	Количество -1 шт – (22,6м ²)	Состояние – удовлетворительное
Тех. Помещ. диспетчерской - 31Н.	Количество - 1 шт. - (28,7м ²)	Состояние – удовлетворительное
Досуговый центр - 133Н.	Количество - 1 шт – (68,2м ²)	Состояние – удовлетворительное
Офис УК - пом.129Н	Количество - 1 шт – (26,5м ²)	Состояние – удовлетворительное
ИТП жилой части – пом. 89Н, 96Н, 119Н.	Количество - 3 шт - (46,7м ² ; 28,8м ² ; 49,3м ²)	Состояние – удовлетворительное
ИТП коммерческой части – 97Н	Количество - 1 шт – (23,3м ²)	Состояние – удовлетворительное
ИТП паркинга - 34Н, 39Н.	Количество - 2 шт - (55,2м ² ; 39,1м ²)	Состояние – удовлетворительное
С/У для МГН - 130Н.	Количество - 1 шт – (13,9м ²)	Состояние – удовлетворительное
МОПЗ-МОП5 - 92Н, 110Н, 115Н, 6Н. Тех. Помещения	Количество - 3 шт – (3498,4м ²)	Состояние – удовлетворительное
Мусоросборники – 25Н, 26Н, 27Н, 40Н	Количество - 4 шт - (88,7м ²)	Состояние – удовлетворительное
Колясочные - 122Н, 123Н, 124Н,	Количество - 12 шт – (239,8м ²)	Состояние – удовлетворительное

125Н, 126Н, 127Н, 128Н, 131Н, 132Н, 134Н, 135Н, 136Н.		
Венткамеры - 28Н, 29Н, 32Н, 33Н, 35Н, 36Н, 37Н, 38Н, 41Н, 42Н, 43Н, 85Н, 87Н, 88Н, 90Н, 93Н, 95Н, 98Н, 99Н, 103Н, 104Н, 112Н, 117Н	Количество - 23 шт. - (719,5 м2)	Состояние – удовлетворительное
ДОО - 106Н, 107Н, 108Н, 109Н, 111Н, 113Н, 114Н, 121Н.	Количество - 8 шт. - 2 085,8 м2	Состояние – удовлетворительное

Другое имущество и оборудование согласно проекту № 10070-ГринХаус-01-20190930

Председатель совета МКД (Собственник кв.204):


 _____ /Князева Е.С./
 (подпись) (фамилия, инициалы)



Управляющая компания:
Генеральный директор

_____ /А.В. Бельский/

Приложение 2

к Договору № 1-2023 управления многоквартирным домом между управляющей организацией собственником/владельцем помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ «Ланское», улица Белоостровская, дом 7, строение 1, от «11» августа 2023 г.

ПЕРЕЧЕНЬ

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в
Многokвартирном доме и периодичность их выполнения

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	
1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
1.1.	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений.	1 раз в год
1.2.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов.	1 раз в год
1.3.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	2 раза в год
1.4.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:	
2.1.	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений (паркинга) и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения.	1 раз в месяц
2.2.	Проверка состояния помещений подвалов, паркинга, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями.	Ежедневно (во время обхода)
2.3.	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	Ежедневно (во время обхода)
3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
3.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.	1 раз в год
3.2.	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.	1 раз в год
3.3.	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.	1 раз в год
3.4.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки

4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	
4.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек.	Ежедневно (во время обхода)
4.2.	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	1 раз в год
4.3.	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.	Ежедневно (во время обхода)
4.4.	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на техническом этаже.	2 раза в год
4.5.	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.	2 раза в год
4.6.	Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами.	1 раз в год
4.7.	Проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов.	1 раз в год
4.8.	Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
4.9.	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	
5.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надёжности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	1 раз в год
5.2.	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.	1 раз в год
5.3.	Выявление прогибов несущих конструкций, нарушение крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки.	1 раз в год
5.4.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
5.5.	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.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	
6.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков.	2 раза в год
6.2.	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).	Ежедневно (во время обхода)
6.3.	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.	1 раз в год
6.4.	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.	1 раз в год

6.5.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).	Ежедневно (во время обхода)
6.6.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:	
7.1.	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.	1 раз в год
7.2.	Проверка звукоизоляции и огнезащиты.	1 раз в год
7.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоёв или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
9.1.	Проверка состояния основания, поверхностного слоя.	1 раз в месяц
9.2.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
10.1.	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.	1 раз в месяц
10.2.	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
II.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов и мусоросборных камер многоквартирных домов:	
11.1.	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода (при наличии) и мусороприёмных камер.	1 раз в месяц
11.2.	При выявлении засоров - незамедлительное их устранение.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
11.3.	Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и её оборудования.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
11.4.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:	

12.1.	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
12.2.	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
12.3.	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них.	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
12.4.	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.	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
12.5.	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
12.6.	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
12.7.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания общедомовых тепловых пунктов и повысительных насосных станций (ПНС) в многоквартирных домах:	
13.1.	плановые осмотры	2 раза в год
13.2.	внеплановые осмотры	по мере необходимости
13.3.	составление дефектных ведомостей	по мере необходимости
13.4.	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
13.6.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.	Ежедневно
13.7.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек.	При подготовке к отопительному сезону
13.8.	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.	После отопительного сезона
13.9.	Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
13.10.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
14.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	
14.1.	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учёта, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах).	1 раз в месяц

14.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.	Ежедневно
14.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).	1 раз в год
14.4.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
14.5.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
14.6.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
14.7.	Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
14.8.	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
14.9	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
15.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	
15.1.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.	1 раз в год
15.2.	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки).	1 раз в год
15.3.	Удаление воздуха из системы отопления.	По мере необходимости,
15.4.	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	После отопительного сезона
16.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	
16.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.).	1 раз в 3 года
16.2.	Замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	1 раз в год
16.3.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.	1 раз в год
16.4.	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.	1 раз в год
16.5.	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
17.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в МКД:	
17.1.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	Круглосуточно
17.2.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов). Согласно регламенту проведения ТО.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки

17.3.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов). Согласно регламенту проведения ТО.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
17.4.	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	Круглосуточно
17.5.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов).	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
17.6.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), после замены элементов оборудования.	В соответствии с периодичностью, установленной регламентом
III.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	
18.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
18.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	2 раза в день
18.2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа в домах	
	- лифтом, без мусоропровода	1 раз в неделю
	- с лифтом, без мусоропровода	1 раз в месяц
18.3	мытьё лифтхолла ниже второго этажа (летом)	Ежедневно (кроме ВС)
18.4	мытьё лифтхоллов ниже второго этажа (зимой)	2 раза /день (кроме ВС)
18.5	мытьё лифтхоллов выше второго этажа (летом)	2 раза в неделю
18.6	Мытьё пола стен, зеркал, плафонов кабины лифта , в домах: - с лифтом, без мусоропровода	Ежедневно (кроме ВС и праздничных дней)
18.7	Влажная протирка стен, дверных полотен, плафонов и потолков кабины лифта и почтовых ящиков в домах:	ежедневно
18.9	- с лифтом, без мусоропровода	2 раза в месяц
18.10	Уборка декоративных стен первого этажа, лифтового холла на всех этажах и стен межквартирных коридоров всех этажей с помощью оборудования	1 раз в месяц
18.11	Мытьё межквартирных коридоров на этажах (в летний период)	1 раз в неделю
18.12	Мытьё межквартирных коридоров на этажах (в зимний период)	2 раз в неделю
18.13	Влажная уборка переходных балконов и сухая уборка переходных балконов	1 раз в неделю
18.14	Подметание лестничных площадок, маршей и переходных балконов (в летний период)	1 раз в неделю
18.15	Мытьё окон переходных балконов	2 раза в год
18.16	Мытьё окон первого и второго этажей	4 раза в год
18.17	Уборка санузлов для ММГ и МОП на 2 этаже дома	1 раз в сутки
18.18	Влажная уборка почтовых ящиков и зеркал	ежедневно (кроме ВС)
18.19	Влажная уборка стен, дверных полотен и порталов дверей лифтов, плафонов и информационных указателей АППЗ на лестничных клетках, оконных и дверных решёток и коробок, перил, металлических элементов лестниц, шкафов для электросчётчиков и слаботочных щитов, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков, подоконников, доводчиков, дверных ручек.	4 раз в год
18.20	Протирка дверей, плафонов, пожарных щитов, электрощитов, отопительные батареи, подоконники (в летний период)	1 раз в неделю
18.21	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год
18.22	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решётки и приямка	1 раз в неделю
18.23	Очистка систем защиты от грязи (металлических решёток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов).	Ежедневно
18.24	Уборка и мытьё входного холла первого этажа и пылеудаление с горизонтальных поверхностей	Ежедневно
18.25	Проведение дератизации и дезинсекции помещений , входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	1 раз в месяц и по мере необходимости

18.26	Работы по уборке подземного паркинга: Ежедневно (понедельник-суббота) в летний период	
18.27	Осмотр помещения и составление плана работ по уборке	Ежедневно
18.28	Мытье лифтового холла, входов в паркинг на первых этажах. Мыть лестниц, кабин лифтов, порталов лифтовых холлов и коридоров паркинга.	Ежедневно
18.29	Очистка зоны въезда в паркинг и зоны выезда из паркинга от мусора и атмосферных осадков	Ежедневно
18.30	Выметание мусора с поверхности пола, удаление его из урн, вынос в места, отведенные для складирования ТБО	Ежедневно
18.31	Подбор и удаление мусора и грязи, упавших с автотранспорта	Ежедневно
18.32	Механизованная уборка с применением специализированной техники от грязи напольных покрытий паркинга, въездных пандусов, приемков и ливневых трапов паркинга	По мере необходимости (не реже 4-х раз в месяц).
18.33	Работы по уборке подземного паркинга: Ежедневно (понедельник-суббота) в зимний период	
18.34	Осмотр помещения и составление плана работ по уборке	Ежедневно
18.35	Подметание лифтового холла, входов в паркинг на первых этажах.	Ежедневно
18.36	Подметание пола в кабине лифта	Ежедневно
18.37	Мытье лифтового холла, входов в паркинг на первых этажах. Мыть лестниц, кабин лифтов, порталов лифтовых холлов и коридоров паркинга.	По мере необходимости
18.39	Очистка зоны въезда в паркинг и зоны выезда из паркинга от мусора и атмосферных осадков.	Ежедневно
18.40	Выметание мусора с поверхности пола, удаление его из урн, вынос в места, отведенные для складирования ТБО	Ежедневно
18.41	Очистка въезда-выезда, удаление скользкости	Ежедневно
18.42	Подбор и удаление снега, упавшего с автотранспорта. Уборка снега, талых загрязнений от автотранспорта.	Ежедневно
18.43	Подбор и удаление мусора и грязи, упавших с автотранспорта	Ежедневно
18.44	Механизованная уборка с применением специализированной техники от грязи напольных покрытий паркинга, въездных пандусов, приемков и ливневых трапов паркинга	По мере необходимости (не реже 4-х раз в месяц).
18.45	Очистка и протирка указателей, знаков, информационных табличек. Удаление пыли, брызг и следов атмосферных осадков с дверных блоков. Удаление загрязнений с труб водоснабжения и вентиляционных коммуникаций.	По мере необходимости (не реже 2-х раз в месяц).
18.46	Уборка в кладовых и технических помещениях в присутствии персонала. Протирка противопожарного инвентаря (щитов, коробов и т.д.)	По мере необходимости (не реже 2-х раз в месяц).
18.47	1. Уборка и мытье стен, опорных столбов; 2. уборка и мытье стен и опорных столбов на высоте до 3 метров; 3. Влажная уборка дверей; 4. Удаление пыли с выступающих элементов системы СКУД; 5. Удаление пыли с электрических коробов	1 раз в месяц
18.48	Обеспыливание инженерных коммуникаций. Обеспыливание и влажная протирка системы охранно-пожарной сигнализации	1 раз в квартал
18.49	Очистка светильников на высоте менее 3 метров от пола	1 раз в месяц
18.50	Влажная протирка поверхности ворот	1 раз в месяц
19.	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 (на прилегающей территории в соответствии с действующим законодательством):	

19.1	Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года (ноябрь-март):	
19.2	очистка наружных крылец и площадок у входных дверей от снега и наледи,	ежедневно (кроме ВС)
19.3	подметание территории в дни без снегопада, подметание свежевыпавшего и наносного снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки (кроме ВС)
19.4	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	По мере необходимости, (кроме ВС)
19.5	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см.	1 раз в сутки в дни снегопада
19.6	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова).	ежедневно (кроме ВС)
19.7	Очистка придомовой территории, контейнерной площадки от наледи и льда.	1 раз в сутки во время гололёда
19.8	Посыпка территории песком или противогололедными составами и материалами	1 раз в сутки во время гололёда
19.9	Очистка до асфальта пешеходных зон (трогуаров, дорожек и дворовых проездов, входов на детские площадки и зоны отдыха), - очистка бордюрного камня от снега и наледи, - очистка газонного ограждения (полусфер) от снега	ежедневно (кроме ВС)
19.10	Очистка от снега въездов в паркинги на стелобад	ежедневно (кроме ВС)
19.11	Очистка от мусора урн , установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, мусоросборных камер расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома.	ежедневно (кроме ВС)
20.	Работы по содержанию придомовой территории в тёплый период года (на прилегающей территории в соответствии с действующим законодательством): апрель – октябрь	
20.1.	Подметание и уборка придомовой территории, очистка урн от мусора.	Ежедневно (кроме ВС)
20.2	Уборка контейнерной площадки	Ежедневно (кроме ВС)
20.3	Очистка от мусора и промывка урн , установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, мусоросборников расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома.	Ежедневно
20.4	Промывка урн , установленных возле подъезда	2 раза в месяц
20.5	Уборка и выкашивание газонов.	По мере необходимости,
20.6	Поливка территории	по мере необходимости
20.7	Прочистка ливневой канализации.	По мере необходимости,
20.8	Уборка крыльца и площадок перед входом в подъезд, очистка металлической решёток и приемков.	Ежедневно
20.9	Мойка цоколя и отмостки жилого здания	2 раза в год
20.10	Уборка крыши от мусора, подметание	4 раза в год
21.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:	
	содержания площадки для мусорных контейнеров и мусороприемной камеры многоквартирного дома	ежедневно
	плановые осмотры	ежемесячно
	внеплановые осмотры	по мере необходимости
	составление дефектных ведомостей	по мере необходимости
	работы по организации и содержанию мест накопления ТКО (мусорозборных камеры, контейнерных площадок)	постоянно
	сбор и вывоз твёрдых бытовых отходов	постоянно
	Дезинфекция мусороприемных камер и контейнерной площадки	1 раз в неделю
21.1.	Незамедлительный вывоз твердых коммунальных отходов при накоплении более 2,5 куб. метров.	Ежедневно
21.2.	Организация и содержания 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.	1 раз в квартал

22.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:	
22.1.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения.	1 раз в неделю
22.2.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожаротушения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	1 раз в квартал
22.3.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния противопожарного водоснабжения.	2 раза в год
23.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	По мере необходимости,
IV.	Управление домом	
24.	приём, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);	постоянно
25.	сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных;	постоянно
26.	подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:	по мере необходимости
27.	разработка, с учётом минимального перечня, перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ);	по мере необходимости
27.1	расчёт и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учётом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);	постоянно
27.2	осуществления действий, направленных на снижение объёма используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;	постоянно
27.3	подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;	по мере поступления коммерческих предложений (аренда, размещение рекламных конструкций и т.д.)
27.4	обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;	по мере необходимости
27.5	организация собственниками помещений в многоквартирном доме, а в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:	по мере необходимости
28	уведомление собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания;	10 дней до проведения собрания
28.1	обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;	10 дней до проведения собрания
28.2	подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;	По мере необходимости
28.3	подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;	не позднее дня собрания
28.4	документальное оформление решений, принятых собранием;	10 дней
28.5	доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании;	10 дней с момента составления протокола

28.6	сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных;	постоянно
28.7	организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:	
29.	определение способа оказания услуг и выполнения работ;	постоянно
29.1	подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;	по мере необходимости
29.2	выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;	по мере необходимости
29.3	заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;	по мере необходимости
29.4	заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;	по мере необходимости
29.5	заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством РФ);	по мере необходимости
29.6	заключение иных договоров , направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;	по мере необходимости
29.7	осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном 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;	постоянно
29.8	взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;	по мере необходимости
30	организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:	постоянно
30.1	начисление обязательных платежей и взносов , связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства РФ;	1 раз в месяц
30.2	оформление платёжных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;	1 раз в месяц
30.3	осуществление управляющими организациями расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;	1 раз в месяц
30.4	обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ , повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:	
31.	предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчётов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объёме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;	до 31 марта (первый квартал) года, следующего за отчётным
31.1	раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии с Приказом Министра России №114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;	по мере необходимости
31.2	приём и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;	январь — декабрь; на каждое обращение; по мере обращения

31.3	организация и осуществление расчётов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:	постоянно
40.	приём показаний приборов учёта объёма потребления коммунальных ресурсов.	
40.1.	приём (снятие) показаний индивидуальных (квартирных) приборов учёта объёма потребления коммунальных ресурсов различными способами, допускающими возможность удалённой передачи сведений об этих показаниях (Интернет и др.)	с 25 по 30 (31) число
40.2.	занесение показаний коллективных (общедомовых) приборов учёта объёма потребления коммунальных ресурсов в журнал учёта показаний этих приборов учёта	с 25 по 30 (31) число каждого месяца
V.	Текущий ремонт	
41.	Проведение работ по текущему ремонту общего имущества для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.	по мере необходимости

В помещениях, принадлежащих собственнику/владельцу, работы выполняются Собственниками/владельцами самостоятельно.

ПОДПИСИ СТОРОН

Председатель совета многоквартирного дома
(Собственник кв.204):

 /Е.С.Князева/
(подпись) (фамилия, инициалы)



Управляющая компания:
Генеральный директор

/А.В. Бельский/

Приложение № 3

к Договору №1-2023 управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственником/владельцем помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ «Ланское», улица Белоостровская, дом 7, строение 1, от «11» августа 2023 г.

Размер платы

за оказание услуг и выполнение работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме №7 строение 1 по ул. Белоостровской, г. Санкт-Петербург

Размер платы за содержание общего имущества в Многоквартирном доме рассчитан на основании утверждённых Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга размеров платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга социального жилья, степени инженерного благоустройства дома, класса энергоэффективности дома, индивидуального проекта дома с целью создания благоприятных, безопасных и комфортных условий проживания в Многоквартирном доме.

№ п/п	Наименование	Тариф для жилых помещений, руб.	Тариф для коммерч. помещений, руб.	Тариф для паркинга, руб.	Тариф для кладовых, руб.
	Расчётная площадь, кв.м.	31 706,40	2 729,10	6 164,70	199,10
1	Управление многоквартирным домом	9,99	9,99	9,99	9,99
2	Содержание общедомового имущества	12,31	12,31	12,18	10,00
3	Текущий ремонт имущества в многоквартирном доме	6,95	6,95	6,95	6,95
4	Уборка МОИ, паркинга и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД	12,55	3,19	27,52	3,19
5	Содержание и ремонт лифтов	9,74	-	9,74	9,74
6	Аварийная служба	1,25	1,25	1,25	1,25
7	Диспетчерская служба	5,51	5,51	5,51	5,51
8	Содержание инженерного общего имущества согласно проекту строительства	7,00	12,29	22,44	13,10
8.1.	Обслуживание ИТП, узлов учета, подготовка к отопительному сезону	1,37	8,50	3,55	-
8.2.	Видеонаблюдение (СОТ)	0,42	0,42	0,42	0,42
8.3.	Обслуживание СКУД	0,81	-	0,81	0,81
8.4.	Система связи для маломобильных групп (МГН)	0,13	-	0,13	0,13
8.5.	Система диспетчеризации внутренних инженерных систем (ДИС)	0,44	0,44	0,44	0,44
8.6.	Система охранной сигнализации помещений (ОС)	0,07	0,07	0,07	0,07
8.7.	Система приёма ТВ (СКПТ)	0,09			
8.8.	Автоматизированная система учёта ресурсов (АСУР)	0,56	0,56	0,56	0,56
8.9.	Обслуживание систем вентиляции (автоматика)	0,80		13,18	8,37
8.10.	ТО подъёмных механизмов автомобилей придомовой территории	0,41	0,41	0,41	0,41
8.11.	Обслуживание электрооборудования ГРЩ, ВРУ, БКТП	0,74	0,74	0,74	0,74
8.12.	ТО подъёмно-секционных ворот паркинга	-	-	0,97	-
8.13.	Обслуживание АППЗ	0,74	0,74	0,74	0,74
8.14.	Содержание и текущий ремонт систем экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или о возникновении чрезвычайных ситуаций	0,07	0,07	0,07	0,07

8.15.	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома	0,34	0,34	0,34	0,34
9	Помывка витражей на фасадной части здания (7 862,88 м2 -1 раз в год)	1,65	-	-	-
10	Плановая прибыль 12 %	8,68	8,68	8,68	8,68
	Итого тариф:	75,62	60,16	104,26	68,40
	<i>Дополнительные услуги</i>				
11	<i>Вывоз строительного мусора (единоразовая услуга)</i>	240 руб. за м2			
12	<i>Антенна</i>	210 руб, в месяц			
13	<i>Радио</i>	97 руб, в месяц			
	<i>Коммунальные услуги:</i>				
1.	<i>Электроснабжение</i>	По тарифам ресурсоснабжающих компаний			
2.	<i>Водоснабжение холодное</i>				
3.	<i>Водоснабжение горячее</i>				
4.	<i>Водоотведение</i>				
5.	<i>Теплоснабжение</i>				
6.	<i>Теплопотери в системе ГВС и отопления</i>				
7.	<i>Обращение с ТКО</i>				

Экономия, полученная по состоянию на конец отчетного года (разница между тем, что предполагалось в расчете платы за содержание жилья и фактически понесёнными затратами за период управления) Управляющая компания вправе распределить в следующем порядке:

- 12 % - доход Управляющей компании от суммы сэкономленных средств;
- 38 % фонд развития ЖК «Белый остров» - фонд, создаваемый Управляющей компанией для покрытия непредвиденных расходов не предусмотренных утвержденными тарифами. Фонд может распределяться по решению Совета дома с обязательной отчетностью от Управляющей компании.
- 50% распределяется в качестве компенсации платы за оказание услуг и выполнение работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД между всеми собственниками помещений, при условии отсутствия задолженности собственника не более, чем 2 месяца.

Тариф изменяется в одностороннем порядке на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти Санкт-Петербурга, определяющих тарифы на соответствующие услуги и работы по содержанию жилого помещения. Управляющая компания увеличивает размер платы за дополнительные жилищные услуги, не указанные в распоряжении Комитета по тарифам Санкт-Петербурга «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения в Санкт-Петербурге» на коэффициент инфляции, но не более установленного Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга за указанный период. По истечении каждых 12 месяцев с даты установления размера платы за содержание жилого помещения и иных платежей, в том числе в порядке индексации в соответствии с настоящим решением размер такой платы (платежей) подлежит индексации на официальный индекс потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, публикуемый Федеральной службой государственной статистики, при условии, что размер такой платы (платежей) не был изменён решением общего собрания собственников помещений в доме.

Тарифы на коммунальные услуги и ресурсы устанавливаются Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга, информацию об изменении стоимости управляющая организация доводит до собственников помещений за 30 дней до такого изменения.

Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, в случае принятия на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном такого решения.

Председатель совета многоквартирного дома
(Собственник кв.204):

Управляющая компания:
Генеральный директор

 / Князева Е.С.

 / Бельский А.В.

Приложение 4

к Договору №1-2023 управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственником/владельцем помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ «Ланское», улица Белоостровская, дом 7, строение 1, от «11» августа 2023 г.

АКТ

разграничения эксплуатационной ответственности обслуживания инженерного оборудования многоквартирного дома между «Собственником» и «Управляющей компанией»

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности жилого (нежилого) помещения является **точка отвода инженерных сетей** к жилому (нежилому) помещению от общедомовых систем. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

Границей эксплуатационной ответственности по электроснабжению

- являются точки присоединения жил отходящего эл. кабеля к эл. щиту жилого (нежилого) помещения к клеммам электрооборудования этажного эл. щита.

Отходящий эл. кабель к эл. щиту жилого (нежилого) помещения, электрооборудование эл. щита, провода, кабели и электрооборудование внутри жилого (нежилого) помещения обслуживает Собственник.

Стояковый (межэтажный) эл. кабель, этажный электрощит и точку присоединения жил вводного эл. кабеля к клеммам электрооборудования эл. щита обслуживает Управляющая компания.



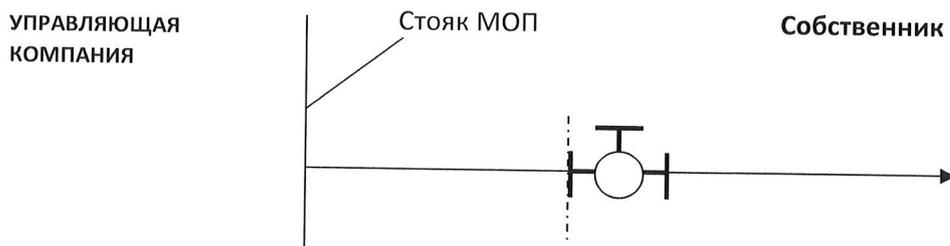
Граница раздела обслуживания по электроснабжению между Собственником и УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ

Примечание: Акт разграничения ЭО и БП по нежилым помещениям выдается Управляющей компанией по письменному запросу.

Границей ответственности по холодному и горячему водоснабжению

- является точка первого резьбового соединения от стояков, подающего и обратного трубопроводов системы водоснабжения в жилом (нежилом) помещении.

Трубопровод до первого резьбового соединения обслуживает УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ. Точку присоединения, первый расположенный от трубопровода кран и всю водопроводную разводку далее, обслуживает Собственник.

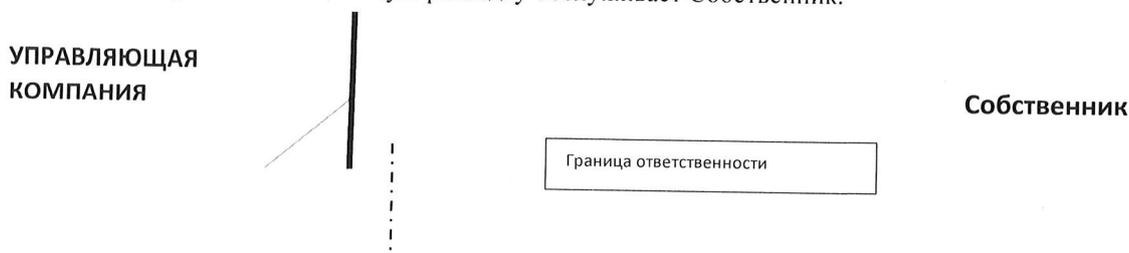


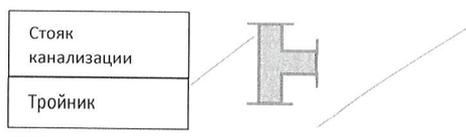
Граница раздела обслуживания по водоснабжению между Собственником и УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ. На балансе у Собственника находится первый расположенный от стояка кран и вся водопроводная разводка внутри жилого (нежилого) помещения.

Границей ответственности по водоотведению

- является точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения жилого (нежилого) помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения.

Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая компания. Точку присоединения и всю дальнейшую канализационную разводку обслуживает Собственник.





Граница раздела обслуживания по водоотведению между Собственником и УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ

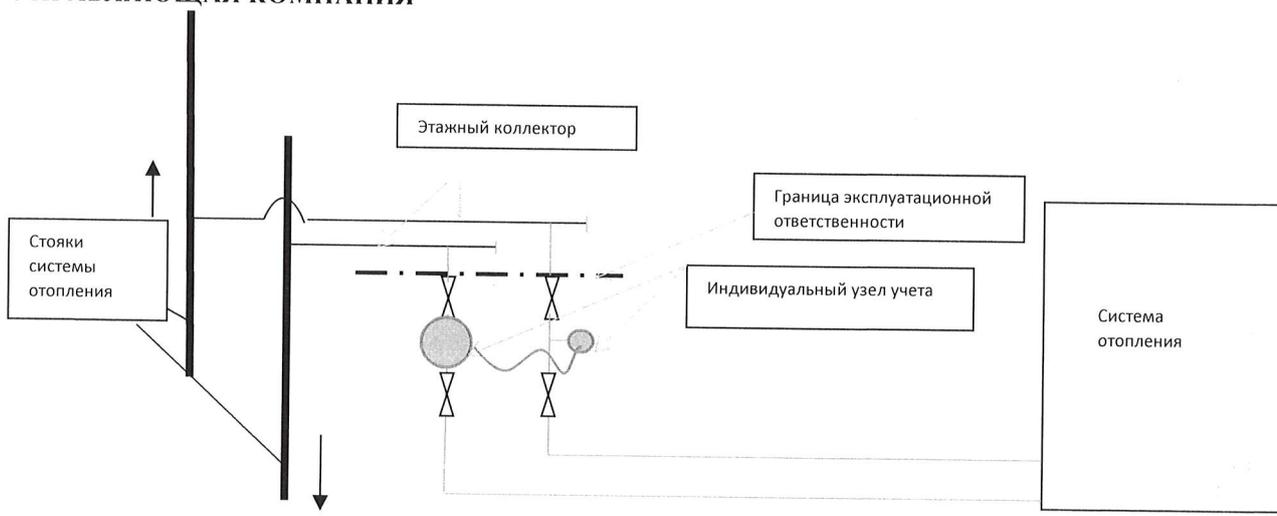
Границей ответственности по теплоснабжению

- для горизонтальной (коллекторной) системы отопления является точка первого резьбового соединения от подающего и обратного коллекторов теплоснабжения в этажном коллекторном шкафу.

Коллектор и запорно-регулирующую арматуру, расположенную в коллекторном шкафу на этажной площадке, обслуживает Управляющая компания.

Точку присоединения (первое резьбовое соединение), запорную арматуру, прибор учета тепловой энергии, подающий и обратный трубопроводы системы отопления от первого резьбового соединения этажного коллектора в сторону жилого (нежилого) помещения, узлы присоединения радиаторов и сами радиаторы отопления обслуживает Собственник.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ



СОБСТВЕННИК

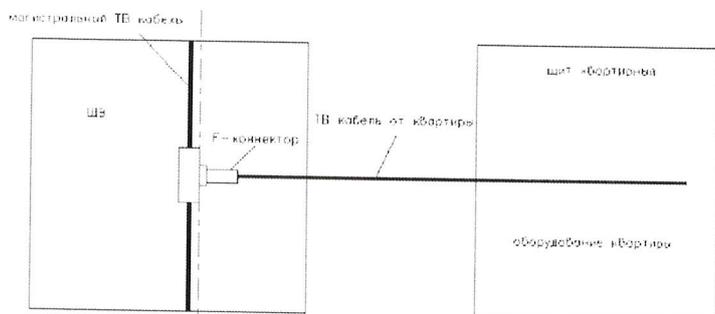
Граница раздела обслуживания по теплоснабжению между Собственником и УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ

Границей ответственности по телевещанию

Является точка присоединения F-коннектора, отходящего в жилое (нежилое) помещение TV-кабеля от соединительной клеммной колодки, стоящей после стояковой лестничной разводки.

Отходящий TV-кабель к жилому (нежилому) помещению, и вся телевизионная разводка внутри жилого (нежилого) помещения обслуживается Собственником.

Стояковый TV-кабель и разветвитель обслуживается Управляющей компанией.



Граница эксплуатационной ответственности

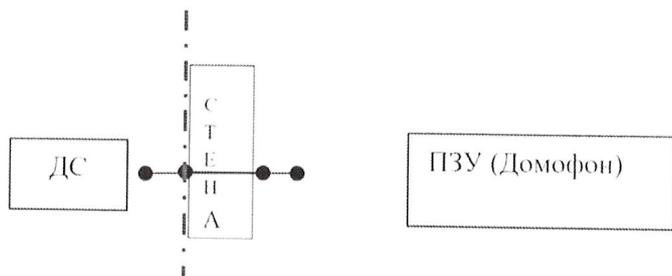
Граница раздела обслуживания по телевещанию между Собственником и УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ.

На балансе у Собственника находится отходящий TV-кабель к жилому (нежилому) помещению и вся внутренняя телевизионная разводка.

Границей ответственности по переговорно-замочному устройству (ПЗУ)

Является точка пересечения линии, проходящей по наружной стене в месте ввода кабельной (проводной) линии к блоку ПЗУ. Блок ПЗУ, (установленный внутри жилого (нежилого) помещения), кабельную (или проводную) линию

внутри жилого (нежилого) помещения к блоку ПЗУ обслуживает Собственник. Магистральный кабель (ДС - домофонная сеть), кабельную (или проводную) линию до точки пересечения со стеной обслуживает УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ.

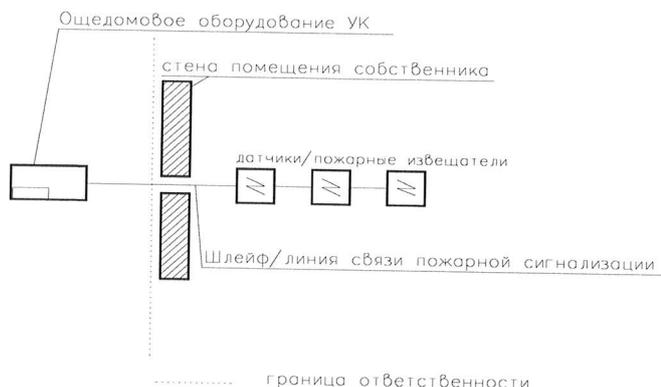


Граница раздела обслуживания по ПЗУ между Собственником и УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ.

На балансе у Собственника находится блок ПЗУ, (установленный внутри жилого (нежилого) помещения), кабельная (или проводную) линия внутри жилого (нежилого) помещения к блоку ПЗУ.

Границей ответственности по системе автоматической противопожарной защите (АППЗ)

Является точка пересечения линии, проходящей по наружной стене в месте ввода кабельной (проводной) линии к п/пожарным датчикам, находящихся в жилом (нежилом) помещении. Кабельная (проводная) линия от ввода в жилое (нежилое) помещение к п/пожарным датчикам и сами датчики, находящиеся в жилом (нежилом) помещении, обслуживаются Собственником. Остальные элементы системы автоматической противопожарной защите (АППЗ) обслуживает УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ.



Границы раздела инженерных сетей:

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены Объекта, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в Объект. Положения данного пункта применяются если иное не установлено законодательством Российской Федерации, либо условиями конкретного договора на присоединение к сетям или энергоснабжения.

Председатель совета многоквартирного дома
(Собственник кв.204):

 / Князева Е.С./

Управляющая компания:
Генеральный директор

 / Бельский А.В./

Приложение 5

к Договору №1-2023 управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственником/владельцем помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ «Ланское», улица Белоостровская, дом 7, строение 1.
от «11» августа 2023 г.

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник/владелец помещения в Многоквартирном доме несет полную ответственность за вред, причинённый жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при осуществлении деятельности, связанной с ремонтом, переустройством, перепланировкой, реконструкцией (далее также совместно именуемые ремонтно-отделочные работы) и эксплуатацией принадлежащего ему помещения, в соответствии с действующим законодательством. Собственник жилого помещения обязан поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.2. Начиная ремонтно-отделочные работы в принадлежащем Собственнику/владельцу помещении, необходимо помнить, что Многоквартирный дом – это единая система, связанная инженерными коммуникациями и конструктивными решениями.

1.3. Реализуя желания и потребности относительно ремонта, переустройства, перепланировки и реконструкции принадлежащего Собственнику/владельцу помещения необходимо применять инженерные решения, которые позволяют сохранить целостность систем и коммуникаций Многоквартирного дома, не ущемляют интересы других Собственников/владельцев помещений Многоквартирного дома.

1.4. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, переустройство, перепланировка и (или) реконструкция помещения проводятся Собственником/владельцем с соблюдением требований действующего законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

1.5. Вопросы **переустройства** включают:

- установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения, в том числе:
- устройство туалетов, ванных комнат, кухонь;
- перестановка нагревательных (отопительных), сантехнических приборов;
- демонтаж инженерного оборудования и (или) подводных сетей при условии сохранения существующих стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации.

1.6. Вопросы **перепланировки** включают:

- изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменений в технический паспорт помещения, в том числе:
- перенос и демонтаж перегородок;
- перенос, демонтаж и устройство дверных проёмов в несущих и не несущих стенах;

1.7. Вопросы **реконструкции** включают:

- объединение лоджий (балконов) с внутренними помещениями;
- установка наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.д.);
- изменение материалов и пластики внешних конструкций;

1.8. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- изменять конфигурацию, размеры и цвет оконных проёмов;
- переделывать вентиляционные шахты, а также изменять, перекрывать сечения вентиляционных каналов;
- увеличивать количество приборов отопления и секций;
- сливать воду из системы отопления;
- изменять материал стояков систем отопления, горячей и холодной воды, а также убирать стояки отопления в стену;
- устанавливать запорную арматуру на стояках и перемычках системы отопления, а также стояках холодного и горячего водоснабжения;
- устраивать подогрев полов за счет отопления и горячего водоснабжения.

1.9. В случае обнаружения Управляющей организацией нарушения Собственником/владельцем требований, предусмотренных п. 1.8 Правил проведения ремонтно-отделочных работ, и составления акта, фиксирующего указанные нарушения, и направляет в органы государственной исполнительной власти для принятия мер к нарушителю.

2. ТРЕБОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ

2.1. Перед началом ремонта Собственник/владелец обеспечивает принадлежащее ему помещение предметами гигиены (унитаз, раковина).

2.2. Собственник/владелец несет полную ответственность за соблюдение требований действующего законодательства при проведении ремонтно-отделочных работ, в том числе:

- правил техники безопасности лицами, выполняющими ремонтно-отделочные работы в принадлежащем Собственнику/владельцу помещении;

- за материальный ущерб, причинённый жизни, здоровью и имуществу третьих лиц, а также общему имуществу Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме.

2.3. Газосварочные работы в принадлежащем Собственнику/владельцу помещении проводятся с предварительным письменным уведомлением Собственником/владельцем Управляющей организации о дате и времени проведения указанных работ и под контролем Управляющей организации с соблюдением мер пожарной безопасности.

2.4. Хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории Многоквартирного дома **ЗАПРЕЩАЕТСЯ**.

2.5. При работе с применением мокрых процессов Собственником/владельцем должна быть обеспечена защита принадлежащего ему помещения от протекания на нижние этажи.

2.6. При уборке строительного мусора запрещается использование системы канализации, а также выбрасывание мусора из окон.

2.7. **ЗАПРЕЩАЕТСЯ** устанавливать на фасадах Многоквартирного дома лебёдки и другие аналогичные устройства для подъёма в принадлежащее Собственнику/владельцу помещение строительных и отделочных материалов, оборудования и техники, а также в целях уборки из указанного помещения образовавшегося в процессе осуществления ремонтно-отделочных работ мусора и отходов (далее – строительный мусор).

2.8. Не допускается складирование строительных и отделочных материалов и мусора на лестницах и в местах общего пользования Многоквартирного дома.

2.9. Собственник/владелец помещения в Многоквартирном доме обязан вывозить строительный мусор одним из следующих способов:

2.9.1. Своими силами и за свой счет с представлением в Управляющую организацию копии документов, подтверждающих заключение договора на вывоз строительного мусора, платежного документа, подтверждающего его оплату, и акта, подтверждающего оказание указанных услуг;

2.9.2. Воспользовавшись платной услугой по складированию и вывозу строительного мусора, предоставляемой Управляющей организацией.

2.10. Подключение электропитания на напряжение 380В и 220В вне электророзеток в помещении, принадлежащем Собственнику/владельцу, выполняется представителем Управляющей организации.

2.11. Отключение стояков холодного водоснабжения осуществляется силами Управляющей организации.

2.12. Собственник/владелец обеспечивает соблюдение Правил проведения ремонтно-отделочных работ работниками, привлекаемыми им для осуществления ремонтно-отделочных работ в принадлежащем ему помещении.

2.13. В случае обнаружения Управляющей организацией нарушения Собственником/владельцем требований, предусмотренных п. 2.4, 2.6, 2.7 Правил проведения ремонтно-отделочных работ, и составления акта, фиксирующего указанные нарушения, и направляет в органы государственной исполнительной власти для принятия мер к нарушителю.

3. ПАМЯТКА

3.1. Перед началом проведения ремонтно-отделочных работ по внутренней планировке помещения Собственник/владелец обязан предоставить в Управляющую организацию для согласования следующий перечень документов:

3.1.1. Начальную проектно-разрешительную документацию, в том числе:

- согласованный соответствующими организациями проект перепланировки помещения (в случае проведения работ по его перепланировке);

- проект общестроительных работ (пояснительная записка с перечислением видов выполняемых работ по каждому помещению в помещении, принадлежащем Собственнику/владельцу);

- проект на системы холодного и горячего водоснабжения, расположенные в принадлежащем Собственнику/владельцу помещении (пояснительная записка, чертежи-планы с привязкой к месту, принципиальные схемы, спецификация устанавливаемого оборудования и используемых материалов);

- проект на систему канализации;

- проект слаботочных систем (интернет, телевидение, телефония, по необходимости пожарная сигнализация);

- согласованный проект электроснабжения помещения;

- проект системы теплоснабжения помещения, в случае замены или изменения штатной (существующей) системы теплоснабжения или ее отдельных узлов.

3.1.2. Разрешительную документацию, необходимую для проведения ремонтно-отделочных работ, в том числе:

- заявление о проведении ремонтно-отделочных работ в помещении;

- договор подряда на проведение ремонтно-отделочных работ в помещении, с приложением заверенной копии сертификата СРО подрядной организации на право проведения данных работ;

- полис страхования гражданской ответственности за причинение возможного ущерба третьим лицам в ходе выполнения ремонтно-отделочных работ либо гарантийное письмо.

3.1.3. После предоставления и согласования проектно-разрешительной документации Собственник/владелец обязан:

- заключить договор на ведение технического надзора за ремонтом помещения с лицензированной организацией;
- назначить ответственного за проведение ремонтно-отделочных работ;
- назначить ответственного за соблюдение правил техники безопасности и пожарной безопасности, который должен пройти инструктаж в Управляющей организации;
- обеспечить персонал подрядной организации полученными у представителя Управляющей организации пропусками на территорию Многоквартирного дома и в помещение. Собственник/владелец обязан компенсировать Управляющей организации стоимость изготовления указанных пропусков.

3.1.4. На стадии проведения подготовительных работ Собственник/владелец обязан:

- укомплектовать помещение огнетушителем;
- обустроить помещение временным унитазом и раковиной;
- обеспечить сохранность мест общего пользования и общего имущества Многоквартирного дома.

3.1.5. На стадии проведения основных ремонтно-отделочных работ Собственник/владелец обязан:

- не создавать повышенного шума в принадлежащем ему Помещении и местах общего пользования с 21.00 до 9.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно) и с 20.00 до 12.00 часов в выходные (суббота и воскресенье) и установленные действующим законодательством Российской Федерации нерабочие праздничные дни

- осуществлять завоз грузов, материалов и оборудования с 08.00 до 21.00 часов только с использованием грузового лифта и в сопровождении представителя Управляющей организации;

- использовать лифты только при соблюдении правил его использования. Перевозимые громоздкие предметы, в т.ч. мебель, сантехника, предметы интерьера, а также строительные материалы, должны быть тщательно упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта от возможных повреждений лифта. В случае повреждения лифта все восстановительные работы проводятся собственными силами Собственника/владельца и за его счет;

- максимальная мощность подключения к электросети в помещении не должна превышать 3 кВт;

- уборка и вынос из принадлежащего Собственнику/владельцу помещения строительного мусора производится только в закрытой таре;

- Собственник/владелец помещения собственными силами обязан осуществить влажную уборку мест общего пользования в период проведения ремонтно-отделочных работ, он также вправе воспользоваться соответствующей платной услугой, предоставляемой Управляющей организацией;

- отключение и подключение стояков холодного и горячего водоснабжения осуществляется Управляющей организацией с 09:00 до 15:00 часов, при температуре наружного воздуха не ниже - 5°C;

- полностью очищать, а при необходимости, восстанавливать своими силами и за свой счет поврежденные места в зонах общего пользования.

3.1.6. Во время проведения ремонтно-отделочных работ **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- устанавливать замок на дверях, расположенных в зонах общего пользования;

- устанавливать на фасадах Многоквартирного дома (балконах и лоджиях) лебёдки и другие аналогичные устройства для подъёма в принадлежащее Собственнику/владельцу помещения строительных и отделочных материалов, оборудования и техники, а также в целях уборки из указанного помещения строительного мусора;

- использовать неаттестованное оборудование;

- нарушать целостность несущих конструкций без предусмотренного действующим законодательством согласования;

складировать строительный мусор, а также строительные и отделочные материалы, оборудование и технику в местах общего пользования;

находиться рабочему персоналу подрядной организации в помещении в нерабочее время.

3.1.7. В случае обнаружения Управляющей организацией нарушения Собственником/владельцем требований, предусмотренных п. 3.1.6 Правил проведения ремонтно-отделочных работ, и составления акта, фиксирующего указанные нарушения, и направляет в органы государственной исполнительной власти для принятия мер к нарушителю.

3.1.8. На стадии завершения ремонтно-отделочных работ Собственник/владелец обязан передать Управляющей организации один экземпляр полной исполнительной документации.

4. ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

4.1. В процессе производства ремонтно-отделочных работ уполномоченным представителем Управляющей организации еженедельно осуществляется технический надзор за соблюдением норм, правил при выполнении ремонтно-отделочных работ и соответствие их проекту, согласованному в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.2. В процессе выполнения ремонтно-отделочных работ Собственник/владелец обязан своевременно **оформить и подписать** с представителем Управляющей организации следующие документы:

- акт освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции по каждому помещению, находящемуся внутри помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу, отдельно в 2-х экземплярах;

- акт освидетельствования скрытых работ прокладки канализационных труб в полах, стенах по стоякам в 2-х экземплярах;

- акт освидетельствования скрытых работ прокладки труб горячего и холодного водоснабжения в 2-х экземплярах;

- акт гидравлических испытаний (опрессовки) систем горячего и холодного водоснабжения в 2-х экземплярах;
- акт гидравлических испытаний (опрессовки) системы отопления квартиры в 2-х экземплярах;
- акт гидравлических испытаний (пролива) фекальной канализации помещения в 2-х экземплярах;

4.3. Акты скрытых работ подписываются только при наличии согласованной в установленном действующим законодательством порядке исполнительной документации.

4.4. Вызов уполномоченного представителя Управляющей организации осуществляется Собственником/владельцем в письменном виде.

4.5. По окончании выполнения ремонтно-отделочных работ Собственник/владелец обязан предоставить для подписания Главному инженеру Управляющей организации исполнительную документацию в виде 2-х экземпляров сброшюрованных папок на «Системы водопровода и канализации», один из которых после подписания возвращается Собственнику/владельцу, а второй остается в Управляющей организации.

4.6. Содержание папки «Системы водопровода и канализации»:

- титульный лист, с указанием адреса производства работ, наименования и адреса подрядной организации, заверенный печатью данной организации;

- пояснительная записка проекта;

- принципиальные схемы формата А3 планов и фрагментов узлов, соединений системы;

- акты освидетельствования скрытых работ;

- акты гидравлических испытаний систем;

- копии паспортов и сертификатов на установленное оборудование;

- копия гарантийного письма с точным указанием наименования, адреса и телефона организации, производившей ремонтно-отделочные работы на указанных системах.

4.7. Рабочее давление водоснабжения гарантируется до ввода в распределительную систему водоснабжения помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу. Рабочий проток системы канализации гарантируется по общему стояку канализации до вывода системы помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу. За качество выполненных ремонтно-отделочных работ, используемых материалов, за поддержание рабочего давления в системе водоснабжения и за рабочий проток в системе канализации внутри принадлежащего Собственнику/владельцу помещения, ответственность несет подрядчик, выполнявший монтаж систем.

5. ПЕРЕУСТРОЙСТВО СИСТЕМЫ ОТОПЛЕНИЯ

(работы выполняются специализированной организацией)

5.1. Установка, замена или перенос элементов системы отопления, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу, возможны только при наличии разработанного и согласованного в порядке, предусмотренном действующим законодательством, проекта. Проект разрабатывается специализированной проектной организацией, имеющей соответствующее свидетельство СРО. Согласование проекта с Управляющей организацией **ОБЯЗАТЕЛЬНО!**

5.2. Работы, связанные с переоборудованием системы отопления в принадлежащем Собственнику/владельцу помещении выполняются Управляющей организацией или специализированными организациями под контролем Управляющей организации.

5.3. В случае обнаружения Управляющей организацией нарушения Собственником/владельцем требований, предусмотренных п. 5.1 и 5.2 Правил проведения ремонтно-отделочных работ, и составления акта, фиксирующего указанные нарушения, и направляет в органы государственной исполнительной власти для принятия мер к нарушителю.

6. ПЕРЕУСТРОЙСТВО СИСТЕМЫ ГОРЯЧЕГО И ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ

(работы выполняются специализированной организацией)

6.1. Установка, замена или перенос элементов системы холодного и горячего водоснабжения, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу, производятся при наличии разработанного и согласованного в порядке, предусмотренном действующим законодательством, проекта. Проект разрабатывается специализированной проектной организацией, имеющей соответствующее свидетельство СРО. Согласование проекта с Управляющей организацией **ОБЯЗАТЕЛЬНО!**

6.2. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- замена материала стояков;
 - установка запорной арматуры на стояках водоснабжения;
 - перенос магистральных стояков, их приближение к стенам;
 - убирать стояки водоснабжения в стены;
 - демонтировать счётчики.
- **МЕТАЛЛОПАСТ – ЗАПРЕЩЕН!!!**

6.3. Для удобства обслуживания разводки системы водоснабжения в пределах принадлежащего Собственнику/владельцу помещения, а также в аварийных ситуациях, должен быть обеспечен беспрепятственный доступ к запорной арматуре, стоякам и трубопроводам в техническом шкафу указанного помещения.

6.4. Размер окна в техническом шкафу должен быть достаточным для замены и (или) ремонта любого соединения, шарового крана и т.д., находящегося внутри технического шкафа.

6.5. При вводе водоснабжения в принадлежащее Собственнику/владельцу помещение (после вводного шарового крана) обязательна установка фильтров грубой и тонкой очистки.

6.6. Запорная арматура и материалы, используемые для монтажа систем водоснабжения помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу, должны соответствовать определенным государственным стандартам и пройти сертификацию на территории Российской Федерации.

6.7. Во избежание подмеса, обязательна установка отсекающих кранов на гребёнке.

6.8. В случае обнаружения Управляющей организацией нарушения Собственником/владельцем требований, предусмотренных п. 6.2 Правил проведения ремонтно-отделочных работ, и составления акта, фиксирующего указанные нарушения, и направляет в органы государственной исполнительной власти для принятия мер к нарушителю.

7. ПЕРЕУСТРОЙСТВО СИСТЕМЫ ВОДООТВЕДЕНИЯ И КАНАЛИЗАЦИИ

(работы выполняются специализированной организацией)

7.1. Установка, замена или перенос элементов системы водоотведения и канализации, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу, производятся при наличии разработанного и согласованного в порядке, предусмотренном действующим законодательством, проекта. Проект разрабатывается специализированной проектной организацией, имеющей соответствующее свидетельство СРО, и под контролем Управляющей организации.

7.2. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- замена материала стояков канализации;
- переносить стояки канализации;
- выполнять работы по разводке канализации до выполнения работ по гидроизоляции пола в санузлах и ванных комнатах;
- устанавливать канализационные трубы с контруклоном;
- выполнять разводку трубопроводов из разнородных материалов (ПВХ, чугун и т.д.).

7.3. Места врезок и прочисток организовывать так, чтобы обеспечить доступ работников Управляющей организации. Размер технического окна должен быть достаточным для замены и ремонта любого соединения.

7.4. В случае обнаружения Управляющей организацией нарушения Собственником/владельцем требований, предусмотренных п. 7.2 Правил проведения ремонтно-отделочных работ, и составления акта, фиксирующего указанные нарушения, и направляет в органы государственной исполнительной власти для принятия мер к нарушителю.

8. ОБУСТРОЙСТВО ТЕПЛЫХ ПОЛОВ

(работы выполняются специализированной организацией)

8.1. Обустройство тёплых полов в принадлежащем Собственнику/владельцу помещении осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным проектом.

9. ПРОВЕДЕНИЕ СВАРОЧНЫХ РАБОТ

(работы выполняются специализированной организацией)

9.1. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- выполнять работы без проекта на сварочные работы;
- проводить работы без назначения ответственного лица от организации за производство сварочных работ;
- проводить сварочные работы не аттестованным персоналом;
- проводить сварочные работы без соблюдения комплекса мер по технике безопасности и пожарной безопасности;

9.2. Хранить газосварочное оборудование в не отведенных и не оборудованных для этого местах.

9.3. В случае обнаружения Управляющей организацией нарушения Собственником/владельцем требований, предусмотренных п. 9.1 Правил проведения ремонтно-отделочных работ, и составления акта, фиксирующего указанные нарушения, и направляет в органы государственной исполнительной власти для принятия мер к нарушителю.

10. ПЕРЕУСТРОЙСТВО СИСТЕМЫ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ

(работы выполняются специализированной организацией)

10.1. Подготовительный этап:

- предоставить энергетике Управляющей организации согласованный проект электроснабжения помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу, в объемах разрешенной проектной мощности;
- в случае монтажа системы «теплого пола» необходимо получить разрешение на использование электроэнергии в термических целях;
- заключить договоры со специализированными организациями, имеющими лицензии на право выполнения: электромонтажных работ; испытаний и измерений электрооборудования.

10.2. Этап выполнения работ:

- после полного завершения работ по прокладке системы электроснабжения, и до их окончательной заделки, организовать подписание в 2-х экземплярах акта освидетельствования скрытых работ между Управляющей организацией и организацией, ведущей электромонтаж. Акт скрытых работ подписывается только при наличии схемы разводки в 2-х экземплярах.

10.3. Этап измерений и испытаний:

- по завершении электромонтажных работ и установки электрооборудования организовать проведение измерений и испытаний электроустановок организацией, имеющей лицензию на их производство и свидетельство регистрации электротехнической лаборатории. По результатам испытаний и измерений составляется Технический отчет.

10.4. После окончания работ необходимо получить, в организации энергосбыта, акт допуска в эксплуатацию системы электроснабжения.

10.5. Качество электроснабжения помещения, принадлежащего Собственнику/ владельцу, гарантируется Управляющей организацией до вводного автомата в распределительном щите. За качество электроснабжения во вновь смонтированной сети указанного помещения ответственность несет подрядчик, выполнявший монтаж системы электроснабжения.

10.6. Переустройство системы электроснабжения квартиры осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным с Управляющей организацией проектом.

10.7. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- выполнять работы без согласованного проекта;
- выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом;
- превышать выделенную на помещение электрическую мощность.

10.8. Материалы, используемые для переустройства системы электроснабжения помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу, должны соответствовать государственным стандартам, данным техническим условиям и пройти сертификацию на территории Российской Федерации.

10.9. В случае обнаружения Управляющей организацией нарушения Собственником/владельцем требований, предусмотренных п. 10.7 Правил проведения ремонтно-отделочных работ, и составления акта, фиксирующего указанные нарушения, и направляет в органы государственной исполнительной власти для принятия мер к нарушителю.

11. ОБУСТРОЙСТВО ГИДРОИЗОЛЯЦИИ И БЕТОННОЙ СТЯЖКИ

(работы выполняются специализированной организацией)

11.1. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- увеличивать нагрузку на межэтажные перекрытия против проектных нагрузок;
- при использовании пропана для устройства гидроизоляции - хранить баллоны в неопределенных и необорудованных для этого местах;
- проведение работ без соблюдения комплекса мер по технике безопасности и противопожарной безопасности;
- допускать протечки на нижерасположенные этажи при устройстве стяжки;
- при укладке гидроизоляции заводить гидроизоляционный ковёр на стены меньше чем на 50 мм без нанесения на швы гидрофобного материала (например, мастика тикоколовая АМ-05).

11.2. В случае обнаружения Управляющей организацией нарушения Собственником/владельцем требований, предусмотренных п. 11.1 Правил проведения ремонтно-отделочных работ, и составления акта, фиксирующего указанные нарушения, и направляет в органы государственной исполнительной власти для принятия мер к нарушителю.

12. ЗАМЕНА ОКОННЫХ РАМ, ОСТЕКЛЕНИЕ БАЛКОНОВ И БЛАГОУСТРОЙСТВО ЛЮБЫХ ИНЫХ НАРУЖНЫХ (ФАСАДНЫХ) КОНСТРУКЦИЙ

(работы выполняются специализированной организацией)

12.1. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- выполнять работы без согласования с Управляющей организацией;
- изменять цвет, конфигурацию и размеры наружных оконных и балконных блоков.

12.2. В случае обнаружения Управляющей организацией нарушения Собственником/владельцем требований, предусмотренных п. 12.1 Правил проведения ремонтно-отделочных работ, и составления акта, фиксирующего указанные нарушения, и направляет в органы государственной исполнительной власти для принятия мер к нарушителю.

13 РАБОТЫ ПО УСТАНОВКЕ КОНДИЦИОНЕРОВ

13.1. Установку кондиционеров производить только в местах, предусмотренных проектной документацией на Многоквартирный дом;

13.2. В случае установки Собственником/владельцем кондиционеров в местах, не предусмотренных для этих целей проектной документацией на Многоквартирный дом, в том числе, при выносе кондиционеров на фасад Многоквартирного дома, Застройщик и Управляющая организация не несут ответственности за качество выполненных ими работ по фасаду Многоквартирного дома и поддержанию его в надлежащем состоянии, в том числе в пределах гарантийного срока. Собственник/владелец, осуществивший установку кондиционеров в местах, не предусмотренных для этих целей проектной документацией на Многоквартирный дом, несет ответственность за причинённый в результате таких действий материальный ущерб жизни, здоровью и имуществу третьих лиц, а также общему имуществу Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме;

13.3. Размещение наружных блоков кондиционеров на объектах где нет заборных решеток и проектом не предусмотрены выносные корзины-в индивидуальном порядке рассматривается управляющей организацией, при этом нарушать целостность фасадной плитки строго запрещено.

13.4. В случае обнаружения Управляющей организацией нарушения Собственником/владельцем требований, предусмотренных п. 13.1 Правил проведения ремонтно-отделочных работ, и составления акта, фиксирующего указанные нарушения, и направляет в органы государственной исполнительной власти для принятия мер к нарушителю.

14. ЛЮБЫЕ РАБОТЫ,

связанные с использованием общедомовых коммуникаций (подключение, врезка и т.д.), связанные с изменением или могущие повлечь изменения в параметрах и качественных показателях их функционирования (работы выполняются специализированной организацией)

14.1. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- выполнять работы без согласованного проекта;
- выполнять работы без согласования с Управляющей организацией;
- выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом.

14.2. В случае обнаружения Управляющей организацией нарушения Собственником/владельцем требований, предусмотренных п. 14.2 Правил проведения ремонтно-отделочных работ, и составления акта, фиксирующего указанные нарушения, и направляет в органы государственной исполнительной власти для принятия мер к нарушителю.

15. ЛЮБЫЕ РАБОТЫ,

связанные с изменением эксплуатационных свойств помещений, их предназначения, изменение технических показателей и свойств несущих конструкций

15.1. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- выполнять работы без согласованного проекта;
- выполнять работы с привлечением организаций, не имеющих соответствующих разрешений;
- выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом;
- увеличивать площадь помещений санузлов и ванных комнат за счёт жилых помещений;
- присоединение к принадлежащему Собственнику/владельцу помещения площади холла.

15.2. Для согласования проекта перепланировки помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу, необходимо предоставить в Управляющую организацию план намечаемой перепланировки.

15.3. В случае обнаружения Управляющей организацией нарушения Собственником/владельцем требований, предусмотренных п. 15.1 Правил проведения ремонтно-отделочных работ, и составления акта, фиксирующего указанные нарушения, и направляет в органы государственной исполнительной власти для принятия мер к нарушителю.

16. СКРЫТЫЕ ВИДЫ РАБОТ,

которые не могут быть предъявлены по окончании ремонтно-отделочных работ

16.1. Поэтапно предъявлять выполненные виды скрытых работы автору проекта, техническому надзору и представителю Управляющей организации для составления акта на скрытые работы.

16.2. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- выполнять работы без согласованного проекта;
- выполнять работы с привлечением организаций, не имеющих соответствующих разрешений;
- выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом.

16.3. В случае обнаружения Управляющей организацией нарушения Собственником/владельцем требований, предусмотренных п. 16.1 Правил проведения ремонтно-отделочных работ, и составления акта, фиксирующего указанные нарушения, и направляет в органы государственной исполнительной власти для принятия мер к нарушителю.

При несоблюдении настоящих Правил Собственник/владелец помещения несет ответственность, предусмотренную Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

ПОДПИСИ СТОРОН

Председатель совета многоквартирного дома
(Собственник кв. 204):



(подпись)

/Князева Е.С./

(фамилия, инициалы)



Управляющая компания:
Генеральный директор

А.В. Бельский/