

ДОГОВОР № Т-1/2/

управления многоквартирным жилым домом по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Торжковская, д.1, корп. 2, литера А
условия договора утверждены решением общего собрания собственников, Протокол № от

г. Санкт-Петербург

«_____» _____ 20__ г.

Г-н(жа) _____ являющийся(ая) собственником (владельцем) квартиры (помещения, машино-места) № _____ кв.м. (далее Помещение), в доме по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Торжковская, д.1, корп. 2, литера А, именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник», с одной стороны и

Акционерное общество «Сервис-Недвижимость», в лице первого заместителя генерального директора Кузьминой Елены Алексеевны, действующей на основании Доверенности б/н от 12.05.2023 г. (Лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом № 78-000043 от 09 апреля 2015 г. выдана Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом договора является выполнение Управляющей организацией своими силами либо путем привлечения других организаций, в течение согласованного срока за плату работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества указанного в Приложении №1 Договора «Состав общего имущества в многоквартирном доме», согласно Приложения №3 Договора «Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме», в размере платы, определенном в Приложении №2 Договора «Размер платы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме», предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями лицам, осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности в соответствии со стандартами, установленными действующим законодательством РФ для деятельности по управлению многоквартирным домом.

1.2. Управление многоквартирным домом, как самостоятельным объектом управления, осуществляется с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленных действующим законодательством РФ.

Многоквартирный дом возведен по индивидуальному проекту, в составе общего имущества имеются конструктивные элементы и инженерные системы, которые требуют специального сервисного обслуживания. Обязанность по расходам, достаточным для содержания общего имущества, несет Собственник.

1.3. Под деятельностью по управлению многоквартирным домом (далее - управление многоквартирным домом) понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. Термины, используемые в договоре.

Многоквартирный дом (МКД) - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Степень благоустройства многоквартирного дома - качественная характеристика многоквартирного дома, определяемая наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем.

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

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых)

приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, заглубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с действующим законодательством, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Помещение - часть многоквартирного дома (квартира, комната), предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комната - часть квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Балкон - часть квартиры, выступающая из плоскости стены фасада огражденная площадка. Может быть остекленным.

Нежилое помещение в многоквартирном доме - помещение в многоквартирном доме, указанное в проектной или технической документации на многоквартирный дом либо в электронном паспорте многоквартирного дома, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от наличия отдельного входа или подомочия (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроены и пристроены помещения. К нежилым помещениям приравниваются части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, предусмотренные проектной документацией).

Внутридомовые инженерные системы - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления управляющей организацией коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения), мусороприемные камеры, мусоропроводы.

Внутриквартирное оборудование - находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

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, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с управляющей организацией или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения (внешний фланец) коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Централизованные сети инженерно-технического обеспечения - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам (отведения сточных вод из внутридомовых инженерных систем).

Индивидуальный прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире), в жилом доме (части жилого дома) или домовладении.

Коллективный (общедомовый) прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

Коммунальные услуги - осуществление деятельности управляющей организации по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков. К коммунальной услуге относится услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами (применяется с учетом законодательства города Санкт-Петербурга).

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных вод).

Решение общего собрания собственников помещений - решение гражданско-правового сообщества, то есть определенной группы лиц, наделенной полномочиями принимать на собраниях решения, с которыми закон связывает гражданско-правовые последствия, обязательные для всех лиц, имевших право участвовать в таком собрании, а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

Правила - Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. №354

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями с целью удовлетворения потребностей Собственников помещений в коммунальных ресурсах, безопасных для жизни, здоровья, в необходимых объемах, надлежащего качества, и с надлежащим режимом подачи. Заключить договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Обеспечить предоставление коммунальных услуг в соответствии с уровнем благоустройства многоквартирного дома: ХВС, ГВС, отопление, электроснабжение, водоотведение, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

2.1.2. Заключать договоры с целью удовлетворения потребностей Собственника в эксплуатационных и ремонтных услугах или самостоятельно обслуживать внутридомовые инженерные системы, а также иные элементы, входящие в состав общего имущества МКД.

2.1.3. Обеспечивать ремонт и содержание общего имущества и придомовой территории в соответствии с перечнем по Приложению №2 к Договору «Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме», санитарными нормами, правилами, иными требованиями законодательства РФ и заданием Собственника. Качество услуг должно соответствовать требованиям действующего законодательства РФ.

2.1.4. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, и внесение в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния многоквартирного дома, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг.

2.1.5. Обеспечить сбор, обновление и хранение информации о собственниках, нанимателях и арендаторах помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

2.1.6. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома.

2.1.7. Проводить осмотры общего имущества МКД, в том числе элементов, расположенных на территории частной собственности (квартиры, нежилые помещения) и производить оценку текущего состояния общего имущества МКД.

Рассматривать, выносить на обсуждение общего собрания Собственников помещений и учитывать в работе замечания и предложения по улучшению качества обслуживания и эксплуатации общего имущества и помещений.

2.1.8. Осуществлять осмотры, составлять акты по результатам осмотров, составлять рекомендуемый для утверждения собственниками перечень работ по надлежащему техническому обслуживанию и ремонту общего имущества МКД.

2.1.9. Осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего

имущества в многоквартирном доме подрядными организациями, в том числе документально оформлять приемку таких услуг и работ, а также факты выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

2.1.10. Вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений подрядными организациями принятых на себя обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.11. Взаимодействовать с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.

2.1.12. Организовать и осуществлять расчеты 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: начисление обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме не позднее 21 числа оплачиваемого месяца. Производить проверку правильности исчисления, предъявленного Собственнику к уплате размера платы по Договору при его обращении в Управляющую организацию.

2.1.13. Контролировать выполнение всеми Собственниками помещений обязанностей по оплате коммунальных услуг, работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, по своевременному внесению установленных обязательных платежей и целевых взносов.

2.1.14. Информировать Собственников об изменении суммы обязательных платежей и тарифов на коммунальные услуги за 30 дней до выставления платежного документа на оплату, путем размещения объявления в каждом подъезде.

2.1.15. Осуществлять расчеты 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.

2.1.16. Раскрывать информацию в соответствии со стандартом, утвержденным Правительством Российской Федерации, представлять для ознакомления документы в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

2.1.17. Привлекать специализированные организации, либо самостоятельно устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника на ремонт в сроки, установленные законодательством РФ и договором.

2.1.18. По требованию Собственника направлять своего представителя для составления акта по факту непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также акта о причинении вреда жизни, здоровью или имуществу Собственника, или общему имуществу многоквартирного дома, причиненного в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

2.1.19. Производить в установленном действующим законодательством РФ порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг испадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.

2.1.20. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника на режим и качество поставляемого коммунального ресурса и предоставляемых услуг, в течение 3-х рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) уведомлять Собственника об итогах ее рассмотрения.

2.1.21. Не позднее 3-х рабочих дней до проведения плановых работ и осмотров письменно уведомить Собственника о них путем размещения уведомления на первом этаже в подъезде. В случае проведения работ в помещениях Собственника, письменно согласовать с ним время доступа в помещение и срок проведения работ.

2.1.22. Вести учет собственников помещений и зарегистрированных граждан, осуществлять иную предусмотренную действующим законодательством деятельность.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Истребовать в установленном законодательством порядке задолженность с Собственника помещения, не выполняющего надлежащим образом свои обязательства по оплате содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг, а в случаях нарушения Собственником сроков оплаты коммунальных услуг - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

2.2.2. Требовать у Собственника допуск в занимаемое им помещение для осмотра конструктивных элементов инженерных сетей работниками или представителями Управляющей организации, работниками аварийных служб, для осмотра помещения на предмет соответствия санитарным и техническим нормам, выполнения плановых ремонтных работ с предварительным уведомлением не менее чем за трие суток, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.3. Осуществлять проверку:

2.2.3.1. в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще одного раза в три месяца, правильности снятия им показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности пломб, срока поверки;

2.2.3.2. отсутствия несанкционированных подключений к общедомовым коммуникациям и вмешательства в работу приборов учета.

2.2.4. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством и

Договором, предоставление услуг в случае их неоплаты и (или) неполной оплаты.

2.2.5. Вводить новые услуги и стоимость за них по решению общего собрания собственников помещений.

2.3. Собственник имеет право:

2.3.1. Получать в необходимых объемах услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу;

2.3.2. Получать информацию, предусмотренную стандартами раскрытия информации, в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Знакомиться с информацией об объемах и качестве услуг, условиях их предоставления, размере и порядке начисления обязательных платежей, целевых взносов, изменении размера платы за услуги и порядке их оплаты, получать информацию о состоянии своего лицевого счета;

2.3.3. Получать от Управляющей организации акт о непредоставлении или предоставлении услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки;

2.3.4. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору. Вносить свои предложения и замечания по улучшению качества предоставления услуг.

2.4. Собственник обязан:

2.4.1. Использовать помещение и находящееся в нем оборудование в соответствии с его назначением, санитарными и техническими нормами и правилами; соблюдать правила пожарной безопасности и нести ответственность в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ; соблюдать правила пользования общим имуществом МКД, придомовой территорией, в том числе парковаться в соответствии с требованиями действующего законодательства и решениями общего собрания собственников помещений, а также обеспечить соблюдение вышеуказанных правил иными лицами, пользующимися принадлежащим Собственнику помещением.

2.4.2. Уведомлять Управляющую организацию при производстве работ, связанных с внутридомовыми инженерными системами, с представлением их перечня и порядка производства. Производство работ, относящихся к перепланировке и переустройству, осуществляется только после их согласования в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ (ст. ст. 25-29 ЖК РФ). Собственник обязан после получения разрешения межведомственной комиссии и перед производством работ предъявить всю техническую документацию в Управляющую организацию.

2.4.3. Нести бремя содержания общего имущества МКД пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, что означает своевременное внесение платы в полном объеме за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме; а также принятие решений в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ;

2.4.4. Обеспечить сохранность пломб на индивидуальных приборах учета и распределителях, своевременно производить их поверку и (или) замену. При обнаружении неисправностей, нарушений, отсутствия пломб, иных нарушениях, немедленно сообщать о них Управляющей организации (диспетчеру, управляющему).

2.4.5. Осуществлять осмотр и контроль состояния внутридомовых и внутриквартирных инженерных систем, расположенных в помещении, и принимать все возможные меры по обеспечению сохранности общего имущества многоквартирного дома и конструктивных элементов и оборудования, присоединенного к нему (в т.ч. краны, смесители, ванны, раковины, унитазы, газовые и электрические плиты, бойлеры, приборы электроосвещения, стиральные и посудомоечные машины) в целях предупреждения аварийных ситуаций.

2.4.6. Обеспечить доступ в помещение и к конструктивным элементам:

- для осмотра и оценки Управляющей организации состояния инженерных систем и конструктивных элементов, в том числе входящих в состав общего имущества МКД; составление акта по итогам осмотра обязательно.

- представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния оборудования в помещении и выполнения необходимых ремонтных работ в согласованное время, а представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время;

- при проведении Управляющей организацией плановых и внеплановых работ и осмотров в помещении Собственника и к общему имуществу многоквартирного дома.

В случае непредоставления доступа ответственность по итогам возникновения аварийной ситуации несет уклонившийся от предоставления доступа Собственник.

2.4.7. В заранее согласованное с Собственником время (не чаще одного раза в три месяца) обеспечить допуск представителей Управляющей организации для проверки правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности пломб и срока поверки.

Своевременно производить поверку или замену индивидуальных приборов учета за свой счет, а также своевременно предоставлять Управляющей организации информацию о поверке, что является основанием для принятия показаний индивидуальных приборов учета для расчета коммунальных платежей.

2.4.8. В течение 2-х дней с даты сдачи помещения в аренду (найм), письменно уведомить Управляющую организацию об этом факте с указанием лиц, которым предоставлено право пользования помещением, с указанием срока, на который это право предоставлено, при этом обязанность по своевременному внесению коммунальных платежей в полном объеме остается на Собственнике.

2.4.9. Сообщать Управляющей организации информацию, необходимую для исполнения Договора, в том числе актуальный контактный телефон свой и всех лиц, проживающих и пользующихся помещением, а также на случай отсутствия данные контактного лица, имеющего возможность обеспечить доступ в Помещение Собственника для ликвидации аварии и (или) ее последствий на период отсутствия последнего. Неисполнение данной обязанности может привести к нарушению прав и законных интересов других собственников и Управляющей организации.

2.4.10. Собственник нежилого помещения (кроме машиномест) обязан заключить договор на поставку холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, отведение сточных вод, электрической энергии в нежилое помещение в многоквартирном доме, а также на услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами в письменной форме непосредственно с ресурсоснабжающей организацией.

Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан в течении 5 дней после заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями представить управляющей организации их копии, а также в порядке и сроки, которые установлены Правилами для передачи потребителями информации о показаниях индивидуальных приборов - данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по указанным договорам.

2.4.11. Нести ответственность в установленном законодательством РФ и Договором порядке за несвоевременное и (или) неполное внесение платежей и по другим основаниям, предусмотренным законодательством РФ и Договором.

2.5. Собственнику запрещается:

2.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в проектной документации дома.

2.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления.

2.5.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных или индивидуальных приборов учета, изменять режим работы внутридомовых инженерных систем без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на МКД, либо в технический паспорт помещения.

2.5.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, выше параметров, указанных в проектной документации дома.

2.5.5. Нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

2.5.6. Нарушать требования пожарной безопасности, в т.ч. путем загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, установки оборудования, путем проведения несогласованных переустройств и перепланировок.

2.5.7. Нарушать правила пользования жилыми помещениями и правила поведения в местах общего пользования, правила парковки транспорта на придомовой территории, правила проведения ремонтных и (или) пучных работ.

2.5.8. Сбрасывать в систему водоотведения (канализация раковин – кухня, ванная) иное, кроме сточных вод;

Сбрасывать в систему канализации (унитаз) иное, чем жидкие отходы с температурой не выше комнатной, естественные отходы жизнедеятельности организма, бумажная туалетная бумага и бумажные салфетки.

2.5.9. Запрещается самовольно производить работы по переустройству и перепланировке, а также работы по закрытию конструктивных элементов инженерных систем общего имущества МКД декоративными элементами (короб, ширма и т.п.), препятствующим проведению ремонтных работ, препятствующими проникновению воздуха и создающим благоприятные условия для образования конденсата на трубах, что впоследствии ведет к коррозии, образованию плесени, и ведет к сокращению срока эксплуатации инженерных систем и возникновению аварийных ситуаций.

2.5.10. Совершать действия, нарушающие права и законные интересы других собственников и Управляющей организации.

2.5.11. Стороны имеют иные права и несут иные обязанности, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ.

3. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК ИХ ОПЛАТЫ

3.1. Перечень услуг и их стоимость на дату подписания Договора определены в соответствии с минимальным перечнем услуг, определенным действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников помещений.

3.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Начисление платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, производится в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных органами власти Санкт-Петербурга и Правительством Российской Федерации.

3.3. Расчетный период для определения платы за содержание помещения и коммунальные услуги

устанавливается равным календарному месяцу.

3.4. Сведения о потребленных ресурсах с индивидуальных приборов учета предоставляются Собственником Управляющей организации в срок с двенадцатого по двадцать пятое число каждого месяца. Предоставленные показания будут использоваться при начислении в следующем расчетном месяце. Прием показаний осуществляется следующими способами:

- по телефону единой диспетчерской службы +7 (812) 671-01-74;
- в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;
- в сети Интернет посредством использования web-сервиса «Личный кабинет» на сайте <https://lk.uksn.ru/>.

3.5. Плата за содержание помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно, до 01-го числа месяца, следующего за оплачиваемым. Датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.

3.6. Плата за содержание помещения и коммунальные услуги вносится в установленные Договором сроки на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией. Платежные документы на оплату жилищно-коммунальных услуг передаются посредством почтового ящика по адресу дома, личного кабинета на сайте: <https://lk.uksn.ru/>, и непосредственного обращения в расчетную группу управляющей организации АО «Сервис-Недвижимость» по контактному тел.: 635-84-86.

При приеме платы по Договору банками и платежными системами с Собственника может взиматься комиссионное вознаграждение.

3.7. Неиспользование помещения не является основанием невнесения платы за жилищные и коммунальные услуги.

3.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами.

3.9. Размер платы за содержание жилого/нежилого помещения, машино-места (включающие в себя услуги по управлению, содержанию и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме) устанавливается решением общего собрания собственников помещений и не может быть ниже размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга, установленного Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга. В случае, если размер платы, ранее установленный решением общего собрания собственников помещений, ниже размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга, установленного Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга, для расчета оплаты по Договору применяются размер платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга, установленный — Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга с момента его введения в действие.

3.10. Перечень услуг по управлению, содержанию, текущему ремонту, дополнительным услугам, предоставляемым Собственнику, с указанием их стоимости, приведен в Приложении №2 к Договору. Перечень и размер платы за по управлению, содержанию, текущему ремонту, дополнительным услугам, могут быть изменены решением общего собрания собственников помещений. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату в соответствии с тарифами, утвержденными Управляющей организацией.

3.11. Размер платы за услуги входящие в структуру платы за содержание жилого/нежилого помещения, содержание машино-места и дополнительные услуги может быть изменен управляющей организацией 1 раз в год в пределах базового индекса потребительских цен, установленного (определенного) в субъекте РФ (Санкт – Петербург) за прошедший календарный год в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенного и официально опубликованного органами Федеральной службы государственной статистики, но не ниже размера платы, установленного органами власти Санкт-Петербурга. Установление размера платы в таком порядке не требует принятия собственниками дополнительного решения по данному вопросу.

Если по итогам расчетов с учетом увеличения размеров платы за услуги, входящие в структуру платы за содержание жилого/нежилого помещения, содержание машино-места и дополнительные услуги в пределах базового индекса потребительских цен, установлено, что размеры платы ниже экономически обоснованных и не обеспечивают содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства и не отвечают требованиям разумности, Управляющая организация инициирует общее собрание для принятия собственниками решения об установлении экономически обоснованных размеров платы.

3.12 Льготы по оплате услуг предоставляются Собственникам в соответствии с действующим законодательством РФ.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Управляющая организация вправе без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

4.1.1. Возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, и электроснабжение, а также водоотведение;

4.1.2. Возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;

4.1.3. В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.2. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством после письменного предупреждения (уведомления) Собственника в случае:

4.2.1. Проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу;

4.2.2. Выявления факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным системам;

4.2.3. Получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

4.2.4. Использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанных в проектной документации дома.

4.2.5. Неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, и которое может прямо или косвенно привести к аварии или угрожать безопасности граждан и их собственности.

4.3. В случае непредоставления коммунальных ресурсов или предоставления коммунальных ресурсов и услуг ненадлежащего качества Собственник уведомляет об этом Управляющую организацию.

Сообщение может быть сделано Собственником в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации в аварийно-диспетчерской службе. При этом Собственник обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес проживания, а также вид непредоставленного коммунального ресурса, услуги или предоставления их ненадлежащего качества. Сотрудник аварийной службы, принявший заявку, обязан представиться, сообщить ее регистрационный номер, дату и время приема.

По факту заявки Управляющая организация направляет обращение в ресурсоснабжающую организацию и назначается проверка, по ее результатам составляется акт, который подписывается Собственником, Управляющей организацией и представителем ресурсоснабжающей организации.

В акте фиксируются: время, дата и место составления акта, представители, причины нарушения.

Акт о непредоставлении коммунального ресурса или предоставлении коммунального ресурса ненадлежащего качества является основанием для перерасчета размера платы ресурсоснабжающей организацией Управляющей организации.

4.4. Доходы, получаемые в результате предоставления в пользование на возмездной основе общего имущества МКД, распределяются и расходуются в соответствии с решением общего собрания собственников помещений.

4.5. Управляющая организация вправе пользоваться информацией, предоставленной Собственником в целях уведомления Собственника о проводимых Управляющей организацией мероприятиях (собраниях, осмотрах, и т.п.). Письменное обращение к Собственнику, направленное по указанной им электронной почте, SMS, является надлежащим уведомлением.

Собственник обязан предоставить Управляющей организации данные, подлежащие размещению в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

4.6. Подписание настоящего Договора означает согласие Собственника на обработку его персональных данных Управляющей организацией, организациями, поставляющими коммунальные энергоресурсы (техническое обслуживание), АО «ЦУН», АО «Группа компаний «Эталон» (далее - «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организацией.

В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных).

Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах установленных действующим законодательством в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения сторонами гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления. Положения данного пункта действуют в отношении физических лиц.

5. РАЗГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

5.1. Управляющая организация проводит работы:

По системе энергоснабжения:

Стойковую разводку и точки крепления, отходящих к помещению Собственника фазного ((Ф)-после автоматического выключателя), нулевого (0) и заземляющего (З) проводов, обслуживает Управляющая организация.

Отходящие от точек крепления провода и всё электрооборудование, расположенное после этих точек, обслуживает Собственник.

По системе холодного и горячего водоснабжения:

Первый, от транзитного стояка, кран и всю водопроводную разводку, обслуживает Собственник.

Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация.

По системе водоотведения:

Отводящую трубу канализации от точки ее присоединения к тройнику транзитного стояка домового водоотведения, и всю канализационную разводку внутри помещения обслуживает Собственник.

Крестовину транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация.

По системе отопления:

Для помещений с коллекторной разводкой в МОП

Первые краны на подводящих и отводящих трубах от транзитных стояков отопления, расположенных в коллекторных узлах в МОП, и вся разводка отопления проложенная в стяжке пола, включая прибор учета тепловой энергии и отопительные приборы, обслуживает Собственник.

Транзитные стояки отопления обслуживает Управляющая организация.

Для помещений со стояковой разводкой и запорной арматурой, расположенных в квартирах

От точки первого сварного соединения на подводящих и отводящих трубах от транзитных стояков отопления, а при наличии запорной арматуры, предусмотренной проектом системы отопления дома – первый кран на подводящих и отводящих трубах от транзитных стояков отопления к отопительным приборам и отопительные приборы обслуживает Собственник.

Транзитные стояки отопления, обслуживает Управляющая организация.

по системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ):

Точка присоединения подводящего кабеля Помещения к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Управляющая организация, остальное – Собственник.

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

Точка пересечения линии, проходящей по наружной стене в месте ввода кабельной проводной, питающей, контрольной и т.п.) линии к п/пожарным датчикам, клапанам ОЗК и прочему оборудованию АППЗ, находящихся в помещении. Кабельная (проводная, питающая, контрольная и т.п.) линия от ввода в помещение к п/пожарным датчикам, клапанам ОЗК, прочему оборудованию АППЗ и сами датчики, клапана ОЗК, прочее оборудование АППЗ, находящиеся в помещении, обслуживаются Собственником. Остальные элементы системы автоматической противопожарной защиты (АППЗ) обслуживает Управляющая организация.

По системе телевидения

Точка присоединения F-коннектора, отходящего в помещение TV-кабеля от соединительной клеммной колодки, стоящей после стояковой лестничной разводки. Отходящий TV-кабель к помещению, и вся телевизионная разводка внутри помещения обслуживается Собственником. Стояковый TV-кабель и разветвитель обслуживает Управляющая организация.

5.2. Собственник самостоятельно выполняет следующие виды работы в принадлежащем ему помещении: окраску потолков и стен помещений, лоджий и балконов; гидроизоляцию лоджий и балконов, уборку мусора и (или) снега с лоджий и балконов, а также козырьков, ремонт остекления лоджий и балконов; оклейку стен и потолков обоями; устройство, замену и ремонт половых покрытий, окраску полов в помещении; окраску радиаторов, труб центрального отопления, водопровода и канализации; замену дверных, оконных приборов, вставку стёкол; замену или установку краёв, смесителей и другого оборудования и отделку помещения с целью благоустройства; ремонт или смену электропроводки от ввода в помещение, смену электроприборов и т.д.; работы по улучшению отделки помещений; ремонт штукатурки стен, потолков, перегородок в помещениях и обеспечивает эксплуатацию внутреннего оборудования в границах своей эксплуатационной ответственности.

5.3. Работы, относящиеся к фасаду МКД, проводятся Собственником с обязательным согласованием в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Договором и решениями общего собрания собственников помещений.

Управляющая организация не несет ответственности за решения, принятые собственниками, в том числе по санкциям за нарушение режима въезда и парковки, установленного решением общего собрания собственников помещений.

6.2. Управляющая организация несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ, в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, а также предоставления коммунальных услуг по Договору ненадлежащего качества, если иное не предусмотрено законом, и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, при наличии своей вины.

6.3. Собственник несет персональную ответственность за свои действия и бездействия, а также за действия и бездействия лиц, которые проживают в помещении Собственника, за нарушение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства перед органами контроля и надзора.

Действия Собственника по сбросу в систему канализации строительных материалов, наполнителя туалетов жилых, продуктов питания, тряпок и т.п. приводят к возникновению засоров в системе канализации дома и заливов жилых и нежилых помещений дома.

В случае возникновения аварийных ситуаций по вине Собственника Управляющая организация устраняет причину аварии за счет средств Собственника.

Вред, причиненный Собственником жизни, здоровью и имуществу иных собственников, а также имуществу Управляющей организации вследствие ненадлежащей эксплуатации оборудования, расположенного внутри помещения (для Собственника в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме) и (или) внутридомовых инженерных систем, подлежит возмещению Собственником по правилам, предусмотренным главой 59 ГК РФ.

6.4. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка

Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

6.5. Управляющая организация не несет ответственность, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе расторгнуть Договор и осуществить расчеты за фактически оказанные услуги.

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

6.6. Стороны будут стремиться к урегулированию споров и разногласий путем переговоров, в случае не урегулирования разногласий во внесудебном порядке, спор подлежит разрешению в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ К ДОГОВОРУ

7.1. Договор заключен сроком на пять лет.

7.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

7.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

7.4. Изменение и (или) расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством.

7.5. Договор может быть расторгнут:

7.5.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственника:

а) в случае утраты прав в отношении помещения;

б) по решению общего собрания собственников помещений в порядке, предусмотренном законодательством РФ;

7.5.2. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации:

а) когда действия Собственников, в том числе по невнесению платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением плательщиками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщиков по внесению платы по Договору за последние 6 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

7.5.3. По соглашению Сторон.

7.5.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.6. В случае, если сумма, оплаченная Собственником, превышает начисленное к моменту расторжения Договора, Собственник обязан предоставить Управляющей организации реквизиты для перечисления суммы превышения в течение 1-го месяца с даты расторжения.

При наличии задолженности у Собственника перед Управляющей организацией, Собственник обязан

погасить задолженность.

7.7. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью. Подписание настоящего договора и приложений к нему со стороны Управляющей организации возможно с применением факсимиле (печати, воспроизводящей собственноручную подпись) первого заместителя Генерального директора управляющей организации.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<p>Управляющая организация АО «Сервис-Недвижимость»: Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, ОГРН 1077847491127 от 11.07.2007 года. 197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д.2, лит.А, каб.2.34 ИНН 7814379550 КПП 781401001 ОГРН 1077847491127 р/с 40702810827000004331 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» к/с 30101810900000000790 БИК 044030790 Режим работы: понедельник-пятница, с 8-00 до 17-00, обед с 12-00 до 13-00 Тел./факс: 348-34-59, 635-84-86 Официальный сайт: www.uksn.ru, www.reformagkh.ru, www.dom.gosuslugi.ru</p> <p>_____ / Кузьмина Е.А./</p>	<p>Собственник:</p> <p>Зарегистрирован: _____</p> <p>Тел. _____</p> <p>Адрес электронной почты: _____</p> <p>_____ / _____/</p>
--	--

Состав общего имущества в Многоквартирном доме

Адрес многоквартирного дома г. Санкт-Петербург, ул. Торжковская, д.1, корп. 2, литера А

Общие показатели объекта:

Год постройки – 2002

Число этажей – 12-16

- надземных 17

- подземных 1

Кроме того, имеется: чердак, надстройка

Наличие подвала нет

Количество секций – 4

Сведения о помещениях в многоквартирном доме, не являющихся общим имуществом:

Общая площадь – 18 978,60 кв. м, в т.ч.:

а) жилых помещений (общая площадь квартир) – 14 154,40 кв.м;

б) нежилых помещений – 4 824,2 кв. м, в т.ч. Встроенно-пристроенные нежилые помещения – 2 838,50 кв.м., из них:

-встроенные нежилые помещения – 2838,5 кв.м.;

-гараж (63 машино места) – 1985,7кв.м.;

Общее имущество в многоквартирном доме – 1 723,3 кв.м. из них:

а) технологические помещения – 838,2 кв.м.

б) лестничные клетки – 885,1 кв.м.

в) Количество лестниц – 4 шт.

Элементы озеленения и благоустройства на земельном участке:

Велопарковка – 8 шт

Вазон уличный – 12 шт

Скамейка Flash сосна – 5 шт

Урна Olive сосна 4шт.

Кашпо – 8 шт.

Ящик для растений Полиратанг – 12шт.

Сосна стволовая Альпийская красавица 4м – 1шт.

Комплекс украшений для оформления стволовой сосны Альпийская красавица 4м – 1 шт.

Есть елп карусель, качалка детская, скамейка-качель, 2 габиона в виде шаров.

Инженерное оборудование многоквартирного дома включает в себя:

1. Водомерный узел – 1 шт.;

2. ПНС ХВС – 1 шт.;

3. ИТП – 2 шт.;

4. КУУТЭ – 2 шт.;

5. ГРЩ – 2 шт.;

6. Лифты "МЛМ" (Могилевлифтмаш) с машинным помещением - 8 шт.;

из них:

- Лифты г/п 630 кг. – 4 шт.

- Лифты г/п 400 кг. – 4 шт.

7. Система АППЗ (ПС-пожарная сигнализация, СОУЭ-система оповещения и управления эвакуацией, ДУ-система дымоудаления, ПД-система противодымной вентиляции, ВПВ-внутренний пожарный водопровод);

8. Система вентиляция: вентиляция технических помещений – 0 шт.; вытяжная вентиляция жилой части (с механическим побуждением) – 0 шт.;

9. Система контроля доступа (2 точки прохода);

10. Система ПЗУ;

11. Система охранного видеонаблюдения (8 видеокамер);

12. Система диспетчеризации ОДС (58 сигналов);

13. Система радиопикши.

14. Система СОУЭ (система оповещения и управления эвакуацией);

15. Система коллективного приема кабельного телевидения.

Инженерное оборудование встроенно-пристроенного гаража, встроенно-пристроенного подземного гаража включает в себя:

1. Система АППЗ (ПС-пожарная сигнализация, СОУЭ-система оповещения и управления эвакуацией, ДУ-система дымоудаления, ПД-система противодымной вентиляции, АУТП, ВПВ-внутренний пожарный водопровод);

2. Система вентиляция: вентиляция технических помещений – 2 шт.; вытяжная вентиляция гаража - 1 шт.;

3. Система контроля доступа (2 точки прохода);

4. Система ПЗУ;

5. Система охранного видеонаблюдения (2 видеокамеры);

6. ГРЩ – 1 шт.;

7. ИТП – 1 шт.;

8. КУУТЭ – 1 шт.

Управляющая организация

Собственник

/Кузьмина Е.А.

/

Размер платы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Перечень услуг и работ, их периодичность, условия оказания и выполнения, размер финансирования определены в соответствии с действующим законодательством, для услуг по техническому обслуживанию специальных систем - в соответствии с нормативно-технической документацией, инструкциями по эксплуатации, паспортами на оборудование, регламентами производства работ. Размер платы (размер финансирования) устанавливается с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения МКД, а также исходя из минимального перечня работ и услуг, для поддержания в состоянии, отвечающем техническим и санитарным требованиям. Установить следующий размер ежемесячной платы за содержание жилого/нежилого помещения, дополнительные услуги.

Вид платежа	Предлагаемая ставка на 21.03.2024 (руб./кв.м. общей площади помещения)
Раздел I. ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	
1. СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ*:	7,23
1.1 Содержание общего имущества (за исключением работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных пунктами 1.4 – 1.15 раздела I настоящей таблицы)- <i>Состоит из:</i> <i>Техническое обслуживание (за исключением работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных пунктами 1.5, 1.8 – 1.13</i>	
1.2. Административно-управленческие расходы (АУР) – плата за управление (за исключением услуги, предусмотренной пунктом 1.14 раздела I настоящей таблицы) -	4,29
1.3. Текущий ремонт общего имущества –	6,95
1.4. Диспетчер-	3,06**
1.5. Техническое обслуживание ОДС (объединенных диспетчерских систем) -	0,68
1.6. Содержание мест общего пользования (Уборка МОП) -	2,43**
1.7. Содержание придомовой территории (Содерж. территории) –	2,53**
1.8. Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов (переговорно-замочного устройства) (ПЗУ) -	0,35
1.9. Содержание и ремонт систем АИЗ (автоматизированной противопожарной защиты) –	0,43
1.10. Техническое обслуживание ИТЦ (индивидуальных тепловых пунктов) и насосов -	1,50**
1.11. Содержание и ремонт лифтов -	5,89
1.12. Техническое обслуживание системы видеонаблюдения и СКУД -	0,20**
1.13. Техническое обслуживание системы коллективного телеприема руб./точка (ТО т/прием) (только для жилых пом.) –	25,00 с квартиры
1.14. Страхование общего имущества (Определяется на основании стоимости договора страхования) -	0,04
1.15. Дератизация (см. примечание)-	0,00
ИТОГО стоимость услуг и работ по содержанию жилого помещения с 1 кв.м. общей площади помещений составит (Без ТО т/прием)	35,58
2. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ	
2.1. Радио (соразмерно изменению стоимости услуг поставщика) (только для жилых пом.) -	80,00 с квартиры
2.2. ТВ сигнал (плата за сигнал – по договору с оператором и изменяется соразмерно изменению стоимости услуг оператора) соразмерно изменению стоимости услуг поставщика) (только для жилых пом.) -	135,00 с квартиры
2.4. Паспортная служба (только для жилых помещений, 19-Н и 20-Н не начисляется)-	0,30
ИТОГО стоимость услуг и работ по содержанию жилого помещения, дополнительные услуги с 1 кв.м. общей площади помещений составит (Без ТО т/прием, ТВ сигнал, радио)	35,88
Раздел II. НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ 19-Н, 20-Н	
1. СОДЕРЖАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 19-Н, 20-Н*:	7,23
1.1 Содержание общего имущества (за исключением работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных пунктами 1.4 – 1.14 раздела I настоящей таблицы)- <i>Состоит из:</i> <i>Техническое обслуживание (за исключением работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных пунктами 1.5, 1.8 – 1.12</i>	
1.2. Административно-управленческие расходы (АУР) – плата за управление (за исключением услуги, предусмотренной пунктом 1.13 раздела I настоящей таблицы) -	4,29
1.3. Текущий ремонт общего имущества –	6,95
1.4. Диспетчер-	3,06**

1.5. Техническое обслуживание ОДС (объединенных диспетчерских систем) -	0,68
1.6. Содержание мест общего пользования (Уборка МОП) -	2,43**
1.7. Содержание придомовой территории (Содерж. территории) -	2,53**
1.8. Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов (переговорно-замочного устройства) (ПЗУ) -	0,35
1.9. Содержание и ремонт систем АППЗ (автоматизированной противопожарной защиты) -	0,43
1.10. Техническое обслуживание ИТП (индивидуальных тепловых пунктов) и насосов -	1,50**
1.11. Содержание и ремонт лифтов -	5,89
1.12. Техническое обслуживание системы видеонаблюдения и СКУД -	0,20**
1.13. Страхование общего имущества (Определяется на основании стоимости договора страхования) -	0,04
1.14. Дератизация(см.примечание)-	0,00
ИТОГО стоимость услуг и работ по содержанию нежилых помещений с 1 кв.м. общей площади помещений 19-2011 составит	35,58
Раздел III. НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (кроме 28-Н – подземной автостоянки)	
1. СОДЕРЖАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ*:	7,23
1.1 Содержание общего имущества (за исключением работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных пунктами 1.4 – 1.9 раздела I настоящей таблицы)- <i>Состоит из:</i> <i>Техническое обслуживание (за исключением работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных пунктами 1.4, 1.6 - 1.7</i>	
1.2. Административно-управленческие расходы (АУР) – плата за управление (за исключением услуги, предусмотренной пунктом 1.8 раздела I настоящей таблицы)	4,29
1.3. Текущий ремонт общего имущества –	6,95
1.4. Техническое обслуживание ОДС (объединенных диспетчерских систем) -	0,68
1.5. Содержание придомовой территории (Содерж. территории) –	2,53**
1.6. Техническое обслуживание ИТП (индивидуальных тепловых пунктов) и насосов -	2,12**
1.7. Содержание и ремонт систем АППЗ (автоматизированной противопожарной защиты)	0,43
1.8. Страхование общего имущества (Определяется на основании стоимости договора страхования) -	0,04
1.9. Дератизация(см.примечание)-	0,00
ИТОГО стоимость услуг и работ по содержанию нежилого помещения с 1 кв.м. общей площади помещений составит	24,27
Раздел IV. НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ 28-Н – подземная автостоянка	
1. СОДЕРЖАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 28-Н*:	7,23
1.1 Содержание общего имущества (за исключением работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных пунктами 1.4 – 1.11 раздела I настоящей таблицы)- <i>Состоит из:</i> <i>Техническое обслуживание (за исключением работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных пунктами 1.4-1.5, 1.7 - 1.9</i>	
1.2. Административно-управленческие расходы (АУР) – плата за управление (за исключением услуги, предусмотренной пунктом 1.10 раздела I настоящей таблицы)	4,29
1.3. Текущий ремонт общего имущества –	6,95
1.4. Техническое обслуживание системы контроля содержания угарного газа	1,14
1.5. Техническое обслуживание ОДС (объединенных диспетчерских систем) -	0,68
1.6. Содержание придомовой территории (Содерж. территории) –	2,53**
1.7. Техническое обслуживание ИТП (индивидуальных тепловых пунктов) и насосов -	2,33**
1.9. Содержание и ремонт систем АППЗ (автоматизированной противопожарной защиты)	0,43
1.10. Страхование общего имущества (Определяется на основании стоимости договора страхования)	0,04
1.11. Дератизация-	0,00
ИТОГО стоимость услуг и работ по содержанию нежилого помещения с 1 кв.м. общей площади помещения 28-Н составит	25,62

Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета по тарифам, установленным органами государственной власти Санкт-Петербурга.

Плата за превышение расхода коммунального ресурса (тепловая энергия в Гигакалориях при циркуляции ГВС), определенного исходя из фактических показаний коллективных (общедомовых) приборов учета над расходом, рассчитанным исходя из объема потребленной горячей воды и норматива потребления тепловой энергии на подогрев

воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, распределяется в полном объеме в следующем расчетном периоде между всеми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого помещения в составе платы за горячую воду на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В случае возникновения теплопотерь во отопительный период при предоставлении услуги горячего водоснабжения на индивидуальные нужды и в целях содержания общедомового имущества, расходы управляющей организации по оплате таких теплопотерь, предъявляемых ресурсоснабжающей организацией, подлежат к компенсации собственниками в адрес управляющей организации по отдельной статье «Теплопотери ГВС».

Поручить управляющей организации необходимые работы по текущему ремонту, перечень которых определяется в соответствии с нормативными документами, осуществлять собственными силами или силами привлеченных организаций без дополнительного проведения общего собрания собственников.

Размер платы за услуги входящие в структуру платы за содержание жилого помещения, нежилых помещений 19-Н и 20-Н, нежилых помещений, нежилого помещения 28-Н и дополнительные услуги, указанные в приведенной выше таблице, может быть изменен управляющей организацией 1 раз в год в пределах базового индекса потребительских цен, установленного (определенного) в субъекте РФ (Санкт – Петербург) за прошедший календарный год в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенному и официально опубликованного органами Федеральной службы государственной статистики, но не ниже размера платы, установленного органами власти Санкт-Петербурга. Установление размера платы в таком порядке не требует принятия собственниками дополнительного решения по данному вопросу. Тариф на обслуживание лифтов устанавливается и изменяется соразмерно тарифам, устанавливаемым органом власти Санкт-Петербурга, и может быть увеличен управляющей организацией на 30% для покрытия расходов на материалы и работы, с целью своевременного их ремонта с учетом сложности ремонтных работ и стоимости запасных частей.

Если по итогам расчетов с учетом увеличения размеров платы за услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту, дополнительным услугам в пределах базового индекса потребительских цен установлено, что размеры платы ниже экономически обоснованных и не обеспечивают содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства и не отвечает требованиям разумности, Управляющая организация инициирует общее собрание для принятия собственниками решения об установлении экономически обоснованных размеров платы.

* Размер платы за содержание жилого/нежилого помещения в многоквартирном доме сформирован с учетом комплекса предоставляемых услуг (выполняемых работ), указанных в приведенной выше таблице, с учетом состава общего имущества в многоквартирном доме. В размер платы за содержание жилого/нежилого помещения не включены расходы на оплату холодной, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется в порядке, установленном частями 9.1, 9.2 и 9.3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Управляющая организация

Собственник

_____/Кузьмина Е.А.

_____/_____

Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Содержание общего имущества

Услуга по содержанию общего имущества включает работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оказываемые собственными силами сотрудников Управляющей организации, в том числе с привлечением сторонних специализированных подрядчиков. Включает закупку инструментов и материалов, необходимых для производства данных работ и оказания данных услуг, спецодежду для персонала, выполняющего данные услуги, его профессиональная аттестация, обучение, повышение квалификации. Услуги и работы по содержанию общего имущества оказываются в соответствии с действующими Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, за исключением работ и услуг, отдельно поименованных в отдельных разделах в настоящем приложении систем.

В частности:

В рамках технического обслуживания проводятся общие (осмотр оборудования в целом), а также частичные (осмотр отдельных элементов) осмотры в установленные действующим законодательством сроки. Частичный осмотр горячего и холодного водопровода, системы центрального отопления на предмет целостности и герметичности соединений, подтягивание креплений трубопроводов, запорной арматуры и оборудования осуществляется ежедневно. Частичный осмотр электротехнического оборудования, относящегося к общему имуществу, осуществляется ежеквартально.

Работы, выполняемые по результатам технических осмотров:

- устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, канализации и центрального отопления (уплотнение стенов, устранение засоров и течей, подтяжка креплений трубопроводов, лотков, восстановление маркировки стояков и запорной арматуры, замена запорной и регулирующей арматуры, удаление ржавчины и коррозии на трубах и соединениях, мелкий ремонт теплоизоляции, осмотр и очистка грязевиков, воздушосбросных кранов и автоматических воздухоотводчиков) с использованием материалов;
- устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп в помещениях общего пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки в местах общего пользования, обтяжка контактов и сборок в силовых щитах, этажных щитах и ГРЩ, замена коммутационной аппаратуры на сетях общего пользования).

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

- проверка работоспособности на пролив ливневых воронок на кровле;
- расконсервирование и восстановление поливочной системы;
- консервация системы центрального отопления.

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

- утепление трубопроводов подвальных помещений;
- промывка и опрессовка системы центрального отопления.

Работы, выполняемые по результатам частичных осмотров:

- уплотнение стенов;
- ревизия внутренней канализации общего назначения;
- ревизия креплений трубопроводов, лотков и лежаков;
- мелкий ремонт теплоизоляции;
- смена перегоревших электроламп на МОП;
- устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

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

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

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

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	2 раза в год,
проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; при выявлении нарушений - разработка контрольных пурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;	2 раза в год. По выявлению.
проверки состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении	ежедневно

парушений - восстановление их работоспособности.	
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами/тех. подпольями:	
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	ежедневно при осмотрах
проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	ежемесячно при осмотрах
контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполья, зазорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	ежедневно при осмотрах
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	
выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, палича деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	2 раза в год, устранение нарушений в течение 5 дней после обнаружения
выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;	2 раза в год
в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	в течение 3-х дней
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявление прогибов, трещин и колебаний;	2 раза в год. По заявлению.
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;	2 раза в год. По заявлению.
Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	2 раза в год. По заявлению.
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в течение 3-х дней
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и стоеб многоквартирных домов:	
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выщелачивания, отклонения от вертикали;	-
контроль состояния и выявление коррозии арматуры в арматурной сетке, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	-
выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под окнами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;	-
контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	-
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	-
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин.	2 раза в год. По заявлению.
выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;	2 раза в год. По заявлению.
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в течение 3-х дней
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	
проверка крыши на отсутствие протечек;	ежемесячно
проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	2 раза в год
выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, стуховых окон, выходов на крыльцо, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водопримемных воронок внутреннего водостока;	2 раза в год
проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренарующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах	ежемесячно
проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на кровле	ежемесячно
контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;	-
осмотр потолков верхних этажей домов с смежными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;	-
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	ежемесячно
проверка и при необходимости очистка элементов кровли от скопления снега и наледи;	ежемесячно
проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;	2 раза в год

проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;	2 раза в год
при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	немедленное, в течение 3-х дней
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	2 раза в год. По заявлению.
выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, отогления и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;	2 раза в год. По заявлению.
выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;	-
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	в течение 3-х дней
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;	-
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности внутренних водостоков;	2 раза в год. По заявлению.
контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подвезды (домовые знаки и т.д.);	ежемесячно
выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	2 раза в год. По заявлению.
контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами и входами в подвалы и над балконами;	ежемесячно
контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (дowдчик, пружины), ограничителей хода дверей (остановки);	ежедневно
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в течение 3-х дней
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:	
выявление кривизны, выщипывания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, оконными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;	2 раза в год. По заявлению.
проверка звукоизоляции и огнезащиты;	2 раза в год. По заявлению.
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в день обнаружения
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:	
проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	2 раза в год, устранение нарушений в течение 5 дней с момента обнаружения
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);	-
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в течение 3-х дней
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	ежемесячно
при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в течение суток
13. Аварийно-диспетчерское обслуживание.	
ликвидация аварийной ситуации, произошедшей в границах эксплуатационной ответственности Управляющей компании в связи с ненадлежащим исполнением настоящего договора Управляющей компанией, осуществляется Управляющей компанией в рамках аварийного обслуживания	постоянно
в иных случаях, а также в случае возникновения аварийной ситуации на оборудовании, находящемся за границами эксплуатационной ответственности Управляющей компании, стоимость ликвидации аварийной ситуации не входит в стоимость аварийного обслуживания и оплачивается дополнительно владельцем оборудования. Восстановление работоспособности системы в границах эксплуатационной ответственности Собственника осуществляется по дополнительному соглашению в дневное рабочее время	-
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы вентиляции многоквартирного дома:	
проверка состояния и натяжения приводных ремней вентиляторов, при необходимости регулировка, замена.	ежеквартально
проверка связей электродвигателя и вентилятора на износ, параллельность друг другу	ежеквартально
проверка потребляемого тока электродвигателя вентилятора на соответствие паспортным данным	ежеквартально
проверка датчиков аварийной остановки и сигнализации	ежеквартально
проверка исправности средств индикации (контрольные лампы на входе автоматики)	ежеквартально

проверка состояния подшипников электродвигателя вентилятора	ежеквартально
проверка состояния контактов электрических соединений питающего и соединительного кабеля, а также коммутационной аппаратуры	ежеквартально
Проверка элементов автоматизации, расположенных в ящиках автоматики (автоматические выключатели, контакторы, реле времени, реле, трансформаторы, контроллеры – внешний осмотр, проверка корректности регулирования)	ежеквартально
замена воздушных фильтров при срабатывании соответствующей сигнализации	ежеквартально
проверка наличия дисбаланса межфазового напряжения	ежеквартально
проверка уплотнительных деж и крепежных изделий корпуса вентиляционного агрегата	ежегодно
очистка корпуса вентиляционного агрегата	ежегодно
проверка герметичности закрытия входных заслонок, при необходимости очистка механизмов, регулировка	ежегодно
проверка степени загрязнения обрешетки жидкостного теплообменника при необходимости очистка	ежегодно
проверка работы реле защиты от обмерзания теплообменника в начале зимнего периода (при наружной температуре воздуха +2 и -5оС закрытие подачи горячей воды)	ежегодно
проверка состояния рабочего колеса вентилятора (при необходимости произвести очистку)	ежегодно
проверка антивибрационных креплений вентилятора	ежегодно

Услуга Диспетчер-24 - единая круглосуточная аварийно-диспетчерская служба – колл-центр с возможностью подачи и отслеживания заявок по телефону или через приложение в сети интернет. Служба осуществляет регистрацию, прием и контроль выполняемых заявок от жителей, осуществляет прием показаний индивидуальных приборов учета. Осуществляет прием заявок от жителей по дополнительным услугам. Предоставляет справочную информацию для жителей и получает обратную связь для контроля качества выполнения каждой заявки от заявителей круглосуточно, семь дней в неделю.

Работы по дератизации проводятся ежемесячно и по мере необходимости.

Очистка кровли от снега и наледи (в т.ч. свесов, парапетов, балконов)- проверка и по мере необходимости очистка кровли от скоплений снега и наледи, вывоз снега. Управляющая организация в случае законодательного утверждения нормативов, увеличивающих периодичность оказываемых услуг, приоритетно руководствуется законодательными актами.

Эксплуатация приборов учета электрической и тепловой энергии, холодной и горячей воды:

контроль технического состояния работоспособности оборудования;
 работы по снятию для направления в поверку и замене неисправного, либо не прошедшего поверку прибора учета;
 проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации;
 сервис: замена прокладок, батареек, замена крепежа, антенн, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счетчиков и др.

2. Административно-управленческие расходы

Управление многоквартирным домом включает в себя на постоянной основе следующие работы и услуги:

- организация обеспечения содержания в надлежащем состоянии общего имущества дома и придомовой территории, предоставления коммунальных услуг и оплаты за содержание общего имущества и коммунальных услуг;
- организация осуществления содержания, сохранения и приращения общего имущества;
- осуществление контроля над эксплуатацией и бесперебойным функционированием систем, обеспечение надлежащего содержания общего имущества;
- заключение в интересах собственников/владельцев помещений договоров с поставщиками коммунальных услуг, а при необходимости – договоров со специализированными организациями на выполнение работ (оказание услуг), требующих наличие лицензии или иного специализированного разрешения;
- организация осуществления технического контроля качества предоставляемых услуг поставщиками;
- ведение претензионной работы с поставщиками;
- осуществление действий в рамках судебного и внесудебного истребования с собственников/ владельцев Помещений в доме задолженности по внесению платы за помещения и коммунальные услуги, иных обязательных для владельцев помещений платежей;
- в случае необходимости организация проведения общего собрания собственников помещений;
- управление персоналом, осуществляющим обслуживание дома;
- взаимодействие по вопросам обслуживания и управления домом с государственными учреждениями и иными организациями в соответствии действующим законодательством;
- подготовка информирования собственников, размещение объявлений - об изменениях по тарифам, о насущных вопросах эксплуатации и управления;
- подготовка писем и ответов во взаимоотношениях с владельцами помещений;
- организация и ведение бухгалтерского учета и финансовых расчетов;
- ведение финансовых расчетов с контрагентами;
- профессиональная аттестация, обучение, повышение квалификации персонала;
- спецодежда персонала;
- расчет суммы оплаты, которую необходимо произвести владельцам помещений (жилых, нежилых помещений) за помещение и коммунальные услуги с момента получения ими помещений по актам приема-передачи, изготовление квитанций, доставка квитанций на дом до почтовых ящиков для владельцев жилых помещений, иных мест, предназначенных для получения квитанций, для владельцев нежилых помещений;
- программа расчетного центра с личным кабинетом собственника на сайте <https://lk.uksn.ru/>
- организация отдела вселения и учета граждан (Паспортная служба). Оказывает услуги по первичному приему документов и передачи их в гос. органы регистрационного учета, осуществляет ведение базы данных, осуществляет выдачу справок).

3. Текущий ремонт общего имущества МКД

Проведение работ по текущему ремонту для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности; устранение повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов). Работы по текущему ремонту проводятся согласно утвержденного плана на календарный год.

4. Диспетчер

Услуга включает в себя предоставление круглосуточного сервиса диспетчеризации многоквартирного дома собственными силами, либо с привлечением специализированных квалифицированных подрядных организаций, а также присутствием в многоквартирном доме 1-го поста диспетчера ежедневно в соответствии с графиком;

- круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской системы;
- осуществление первичного контроля технического состояния объекта;
- мониторинг работы лифтов, инженерного оборудования и оборудования диспетчерского контроля;
- Контроль сигналов о работе лифтов и инженерного оборудования, поступающих на диспетчерский пульт;
- Контроль исправности оборудования системы диспетчерского контроля;
- Управление с диспетчерского пульта работой инженерного оборудования (кроме дистанционного включения лифтов);
- Передача с диспетчерского пульта информации в соответствии с алгоритмами функционирования системы диспетчерского контроля;
- Учет выдачи и возврата ключей от помещений с размещенным оборудованием лифтов, технических и иных служебных помещений;
- Учет выявленных неисправностей лифтов, инженерного оборудования, оборудования системы диспетчерского контроля.
- Прием заявок о неисправности лифтов и инженерного оборудования: прием и учет заявок о неисправностях лифтов и инженерного оборудования МКД, поступающих от жильцов; инструктирование жильцов, обратившихся в диспетчерскую службу, о правилах поведения в кабине остановившегося лифта, а также действиях в аварийных ситуациях;
- Организация и проверка выполнения работ по устранению неисправностей лифтов, инженерного оборудования, оборудования системы диспетчерского контроля: оповещение соответствующих аварийных служб, органов местного самоуправления и исполнительной власти, диспетчерских служб об аварийных ситуациях и несчастных случаях, вызов скорой медицинской помощи (при необходимости); контроль устранения персоналом аварийной службы неисправностей лифтов (эвакуацией пассажиров из кабины остановившегося лифта), инженерного оборудования, оборудования системы диспетчерского контроля; координация действий персонала экстренных (аварийных) служб; учет пуска в работу и фиксирование времени простоя лифтов (эвакуации пассажиров из кабины остановившегося лифта) и инженерного оборудования.
- Ведение визуального контроля за обстановкой на территории ЖК и прилегающей территории по мониторам системы видеонаблюдения.
- В случае выявления фактов или попыток нарушения общественного порядка на территории ЖК и (или) прилегающей территории, с помощью системы видеонаблюдения, передача информации и вызов сотрудников правоохранительных органов и ГБР ЧОО (при наличии), обеспечивающей охрану объекта, в случае возникновения опасных ситуаций.
- Координация работы плановых и аварийных бригад;
- Профессиональная аттестация, обучение, повышение квалификации персонала;
- Система тревожного реагирования, с вызовом мобильной бригады (при наличии решения ОСС).

5. Техническое обслуживание объединенных диспетчерских систем

Внешний осмотр и чистка составных частей системы диспетчеризации в соответствии с технической документацией – постоянно; проверка работоспособности системы; проверка, диагностика и уход за оконечным оборудованием; проверка и контроль основных и резервных источников бесперебойного питания и аккумуляторов; оформление соответствующих актов и журнала объекта.

6. Содержание мест общего пользования, содержание придомовой территории.

Режим уборки мест общего пользования (МОП) в соответствии с тарифом, установленным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга	
Наименование	Периодичность
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	7 раз в неделю (1 раз в день)
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа	1 раз в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей	2 раз в месяц
Мытье пола кабины лифта	7 раз в неделю
Влажная протирка стен и дверей кабины лифта	2 раза в месяц
Влажная протирка плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
Очистка металлической решетки и прямка. Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботоочных устройств, почтовых ящиков, ометание пыли с потолков	1 раз в год

Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год
Мытье окон	2 раза в год
Режим уборки прилегающей территории в соответствии с тарифом, установленным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга	
Наименование	Периодичность
<i>Летняя уборка</i>	
Уборка мусора	7 раз в неделю
Подметание, в том числе мытье или поливка тротуаров, дорожек и газонов	7 раз в неделю, 1 раз в сутки
Окос газонов (дернины), сметание листвы, уборка веток, в том числе с газонов (дернины), клумб, детских и спортивных площадок (при наличии таковых).	по мере необходимости (максимальная высота травы 15 см)
Очистка дождевой и дренажной системы в границах земельного участка	не менее двух раз за сезон
Очистка урн от мусора	7 раз в неделю, 1 раз в сутки
<i>Зимняя уборка</i>	
Сдвигание и подметание снега	7 раз в неделю до 7 часов утра или иного времени, если такое время установлено органами местного самоуправления
Устранение скользкости	7 раз в неделю
Формирование снежных валов	7 раз в неделю
Удаление с тротуаров, дорожек и дорог снега и снежно-ледяных образований	7 раз в неделю

7. Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов (переговорно-замочного устройства) (ПЗУ)

Наименование и содержание операций	Периодичность
Домофонные системы	
Визуальный осмотр оборудования, исправление мелких неисправностей, очистка приборов от грязи и пыли	ежемесячно
Тестирование оборудования, в том числе проверка работоспособности электроники и других элементов домофона	ежемесячно
Проверка всех режимов работы оборудования в соответствии с инструкцией (паспортом)	ежемесячно
Регулировка и настройка доводчика и электромагнитного замка	ежемесячно
Проверка и, при необходимости, замена креплений установленного оборудования, а также замена вышедших из строя деталей	ежемесячно
Диагностика установленного программного обеспечения, а также его настройка и обновление	ежеквартально
Проверка работоспособности и устранение неисправностей в переговорных устройствах, находящихся в квартирах	По заявкам
Источники бесперебойного питания	
Внешний осмотр UPS, проверка соединений и уровня входного и выходного напряжений	ежемесячно
Проверка исправности световой и звуковой индикации (проверка работоспособности UPS от сети и от аккумуляторов)	ежемесячно
Проверка UPS на удержание нагрузки при пропадании первичного напряжения	ежеквартально
Блоки питания домофонных систем	
Внешний осмотр блоков питания домофонных систем БП-1А и аккумулятора, проверка соединений и уровня входного и выходного напряжений	ежемесячно
Проверка исправности световой и звуковой индикации (проверка работоспособности БП-1А от сети и от аккумуляторов)	ежеквартально
Проверка БП-1А на удержание нагрузки при пропадании первичного напряжения	ежеквартально

8. Содержание и ремонт систем АППЗ (автоматизированной противопожарной защиты)

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

№	Наименование и содержание операций	Периодичность
Регламент обслуживания систем пожарной сигнализации и систем оповещения и управления эвакуацией		
1.	Внешний осмотр составных частей системы (приемно-контрольного прибора, извещателей, оповещателей, пульты сигнализации) на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений.	ежемесячно

2.	Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации.	ежемесячно
3.	Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный.	
4.	Проверка работоспособности составных частей системы (приемно-контрольного прибора, извещателей, оповещателей, измерение параметров шлейфа сигнализации).	ежемесячно
5.	Проведение тестовых запусков АППЗ по каждому помещению	пос помещения в течении 1 года
6.	Проверка работоспособности системы	ежемесячно
7.	Ведение 2х журналов (по техническому осмотру и выезду на заявки)	постоянно
8.	Проведение профилактической работы: работы планово-предупредительного характера для поддержания установок в работоспособном состоянии, включающие в себя очистку наружных поверхностей ТС, проверку технического состояния их внутреннего монтажа (внутренних поверхностей), очистку, притирку, смазку, подпайку, замену или восстановление элементов ТС, выработавших ресурс или пришедших в негодность	по мере необходимости в по инструкции завода изготовителя

Регламент технического обслуживания систем внутреннего пожарного водопровода

1.	Внешний осмотр составных частей системы (технологической части - трубопроводов, обратных клапанов, запорной арматуры, манометров, пневмобака, насосов, электротехнической части - шкафов электроуправления, электродвигателей), на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, течи: прочности креплений.	ежемесячно
2.	Контроль давления, уровня воды, рабочего положения запорной арматуры.	ежемесячно
3.	Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно.	ежемесячно
4.	Проверка работоспособности составных частей системы (технологической части, электротехнической части и сигнализационной части).	ежемесячно
5.	Проверка работоспособности насосной установки: насосных агрегатов, шкафов управления и т.д.	ежемесячно
6.	Проведение испытаний внутреннего противопожарного водопровода на водоотдачу с составлением акта и протокола испытаний. В случае отсутствия протоколов, проверка проводится в течении 1 месяца после заключения договора.	2-ра раза в год (весна осень)
7.	Перекачка пожарных рукавов на новую рукавную скатку с составлением акта. В случае отсутствия акта, перемотка проводится в течении 3х месяцев после заключения договора.	1 раз в год
8.	Пломбирование шкафов пожарных кранов после перемотки пожарных рукавов и повторное пломбирование в случае порчи пломб.	1 раз в год и по факту порчи
9.	Проверка задвижек с электроприводом с соответствующей записью в журнале	2-ва раза в год
10.	Ведение журнала по техническому осмотру задвижек и насосов	постоянно
11.	Проведение профилактической работы: работы планово-предупредительного характера для поддержания установок в работоспособном состоянии, включающие в себя очистку наружных поверхностей ТС, проверку технического состояния их внутреннего монтажа (внутренних поверхностей), очистку, притирку, смазку, подпайку, замену или восстановление элементов ТС, выработавших ресурс или пришедших в негодность	по мере необходимости и в соответствии с инструкциями заводов изготовителей

Регламент технического обслуживания систем противоподымной защиты зданий и сооружений

1.	Внешний осмотр составных частей системы (электротехнической части щита дистанционного управления, клапанов, исполнительных устройств, вентиляторов; сигнализационной части - приемно-контрольных приборов, шлейфа сигнализации, извещателей, оповещателей и т.п.) на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений.	В соответствии с инструкциями заводов изготовителей
2.	Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, световой индикации	ежемесячно
3.	Контроль основного и резервного источников питания и автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно	ежемесячно
4.	Проверка работоспособности составных частей системы (электротехнической части, сигнализационной части).	ежемесячно
5.	Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах.	ежемесячно
6.	Проверка параметров паспортизации с составлением соответствующего акта. В случае отсутствия акта и эксплуатации объекта более двух лет, проверка с составлением акта проводится в течении одного года после заключения договора.	1 раз в 2-ва года
7.	Проведение профилактической работы: работы планово-предупредительного характера для поддержания установок в работоспособном состоянии, включающие в себя очистку наружных поверхностей ТС, проверку технического состояния их внутреннего монтажа (внутренних поверхностей), очистку, притирку, смазку, подпайку, замену или восстановление элементов ТС, выработавших ресурс или пришедших в негодность	по мере необходимости и в соответствии с инструкциями заводов изготовителей

9. Техническое обслуживание ИТП (индивидуальных тепловых пунктов) и насосов. Эксплуатация общедомовых узлов учета тепловой энергии (УУТЭ)

№	РАБОТЫ	ПЕРИОДИЧНОСТЬ	ПРИМЕЧАНИЯ
1	Осмотр оборудования теплового пункта с записью в оперативном журнале (проверяется на отсутствие течей, подтеков, а также мокрых пятен на наружной поверхности тепловой изоляции).	Четыре раза в месяц Два раза в месяц	Отопительный период Межотопительный период
2	Осмотр входных задвижек, входных и выходных коллекторов.	Четыре раза в месяц Два раза в месяц	Отопительный период Межотопительный период
3	Осмотр дренажных приемков и дренажных устройств (насосов)	Четыре раза в месяц Два раза в месяц	Отопительный период Межотопительный период

4	<p>Осмотр наиболее ответственных элементов системы отопления в ИТП:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Теплообменных аппаратов • Расширительных баков и предохранительных клапанов • Насосов и связанного с ними оборудования • Запорной арматуры • Контрольно-измерительных приборов • Автоматических устройств 	<p>Четыре раза в месяц Два раза в месяц</p>	<p>Отопительный период Межотопительный период</p>
5	<p>Осмотр системы вентиляции в ИТП:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Теплообменных аппаратов • Расширительных баков и предохранительных клапанов • Насосов и связанного с ними оборудования • Запорной арматуры • Контрольно-измерительных приборов • Автоматических устройств 	<p>Четыре раза в месяц Два раза в месяц</p>	<p>Отопительный период Межотопительный период</p>
6	<p>Осмотр трубопровода ГВС в ИТП:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Контрольно-измерительных приборов • Приборов автоматического регулирования • Запорной арматуры 	<p>Четыре раза в месяц Два раза в месяц</p>	<p>Отопительный период Межотопительный период</p>
7	<p>Контроль параметров (давление, температура, расход) теплоносителя, поступающего из теплосети и возвращаемого в теплосеть, а также параметров теплоносителя, поступающего и возвращаемого из каждой из систем теплопотребления, с записью в оперативном журнале.</p>	<p>Четыре раза в месяц</p>	
8	<p>Оценка соответствия температур на обратном коллекторе второго контура систем отопления и вентиляции температурному графику. По возможности регулировка с помощью балансировочной арматуры веток коллектора для обеспечения равномерного прогресса.</p>	<p>Четыре раза в месяц</p>	<p>Отопительный период</p>
9	<p>Оценка соответствия температур на обратном коллекторе первого контура систем отопления и вентиляции температурному графику. При значимом расхождении - поиск и устранение причин.</p>	<p>Четыре раза в месяц</p>	
10	<p>Оценка степени загрязненности теплообменников по показаниям средств измерения давления и температуры. При наличии существенного загрязнения принять мер по его устранению (промыть водой, переключение на резерв), при невозможности - предложить химической или взрывобезопасной промывки.</p>	<p>Четыре раза в месяц</p>	
11	<p>Проверка узла подпитки на наличие нормативной утечки.</p>	<p>Четыре раза в месяц</p>	
12	<p>Проверка автоматического включения дренажных насосов под воздействием регулятора уровня.</p>	<p>Четыре раза в месяц</p>	
13	<p>Проверка режимов работы насосов систем отопления, вентиляции, ГВС. Анализ текущей производительности и напора насосов. При необходимости настройка на другие характеристики работы.</p>	<p>Четыре раза в месяц</p>	
14	<p>Корректировка режима регулятора в соответствии с параметрами теплоносителя и температурой наружного воздуха по всем системам.</p>	<p>Четыре раза в месяц</p>	
15	<p>Проверка соответствия показаний датчиков температуры и давления фактическим величинам. При значимых отклонениях принять меры к устранению (перенос датчиков, обрыв контактов, изменение параметров программы управляющих контроллеров и частотных приводов).</p>	<p>Четыре раза в месяц</p>	
16	<p>Проверка и регулировка соответствия проекту максимального расхода первого контура каждой системы.</p>	<p>Раз в два месяца</p>	
17	<p>Проверка срабатывания автоматики переключения насосов с основной на резервную, включения резервных насосов по сигналам датчиков давления, отключения насосов по сигналам датчиков «сухого» хода.</p>	<p>Два раза в месяц</p>	
18	<p>Проверка исправности сигнализации схем автоматики переключения насосов</p>	<p>Четыре раза в месяц</p>	
19	<p>Профилактическая чистка терморегуляторов ГВС и циркуляции ГВС.</p>	<p>Четыре раза в месяц</p>	<p>Ремонт и замена по Дополнительному Соглашению</p>
20	<p>Проверка и настройка обеспечения необходимых расходов и температур на линии циркуляции ГВС.</p>	<p>Четыре раза в месяц</p>	
21	<p>Проверка величины давления воздуха в мембранных расширительных баках.</p>	<p>Один раз в год</p>	<p>Межотопительный период</p>
22	<p>Проверка работы автоматических регуляторов прямого действия, корректировка их настроек.</p>	<p>Два раза в месяц</p>	<p>В отопительный период</p>
23	<p>Проверка действия обратных клапанов.</p>	<p>Один раз в два месяца</p>	<p>В отопительный период</p>
24	<p>Оценка технического состояния и некоторые технологические операции восстановительного характера (регулирование и наладку, очистку, смазку, замену вышедших из строя деталей без значительной разборки, устранение мелких дефектов).</p>	<p>По мере необходимости</p>	
25	<p>Промывка фильтров. Сроки промывки фильтров (грязевых) устанавливаются в зависимости от степени загрязнения, которая определяется по разности показаний манометров до и после грязевика.</p>	<p>По мере необходимости</p>	
26	<p>Замена уплотняющих прокладок фланцевых и резьбовых соединений.</p>	<p>По мере необходимости</p>	
27	<p>Ремонт и замена оборудования ИТП (насосное оборудование, теплообменники, запорная арматура), включая демонтаж и монтаж.</p>	<p>По мере необходимости</p>	<p>По дополнительному соглашению</p>
28	<p>Осмотр оборудования щитов управления на предмет наличия посторонних шумов, отсоединившихся проводов, сработавших автоматических выключателей, индикации контрольных светодиодов и т.д.</p>	<p>Четыре раза в месяц</p>	
29	<p>Проверка исправности, при необходимости ремонт или замена вентилятора, обеспечивающего воздухообмен в щите управления</p>	<p>Четыре раза в месяц</p>	<p>Ремонт и замена по дополнительному соглашению</p>
30	<p>Ремонт, замена неисправного щитового оборудования (контакты, промежуточные реле, клеммы, таймеры, реле времени и пр.)</p>	<p>По мере необходимости</p>	<p>Ремонт и замена по дополнительному</p>

			соглашению
31	Промывка спецреагентами внутренних поверхностей теплообменников разборным или химическим (безразборным способом).	По мере необходимости	По дополнительному соглашению
32	Аварийное обслуживание	По мере необходимости	
Подготовка к отопительному сезону			
1	Составление перечня дефектов в работе оборудования и исключений от гидравлического и теплового режимов для их устранения в ходе работ по подготовке к предстоящему отопительному периоду.	Один раз в год	Предоставляется с службу главного инженера заказчик не позднее 15 каждого отопительного сезона апреля в виде дефектной ведомости с указанием причин возникновения неисправности.
2	Профилактическая чистка и ремонт запорной арматуры.	Один раз в год	Замена по дополнительному соглашению
3	Демонтаж и монтаж манометров, термометров для поверки.	Один раз в год	Входит в стоимость обслуживания
4	Проверка измерительных приборов (манометров, термометров)	По необходимости	По дополнительному соглашению в межотопительный период
5	Промывка внутренних систем теплоснабжения гидравлическим и гидropневматическим способом	По мере необходимости	Входит в стоимость обслуживания
6	Промывка фильтров (грязевика)	Один раз в год	Входит в стоимость обслуживания
7	Замена уплотняющих прокладок (по мере износа)	Один раз в год	Входит в стоимость обслуживания
8	Промывка спецреагентами внутренних поверхностей теплообменников разборным или химическим (безразборным способом).	По мере необходимости	По дополнительному соглашению
9	Промывка водой внутренних поверхностей теплообменника	Один раз в год	Входит в стоимость обслуживания
10	Проверка (при необходимости восстановление) изоляции и опознавательной окраски трубопроводов.	Один раз в год	
11	Ремонт теплоизоляции и восстановление опознавательной окраски трубопроводов.	Один раз в год	По дополнительному соглашению
12	Профилактические работы по чистке, ремонту насосов и исполнительных устройств автоматических регуляторов (в соответствии с эксплуатационной документацией).	Один раз в год	Ремонт и замена по дополнительному соглашению
13	Настройка регуляторов подпора, давления, перепада давления.	Один раз в год	
14	Проверка и регулировка автоматической работы линий подпитки и теплового расширения по всем системам.	Один раз в год	
15	Проверка исправности запорно-регулирующей арматуры в системах отопления, вентиляции и ГВС.	Один раз в год	
16	Профилактическая чистка, ремонт регуляторов подпора, давления, перепада давления.	Один раз в год	Ремонт и замена по дополнительному соглашению
17	Профилактическая чистка, ремонт и настройка предохранительных клапанов в ИТП	Один раз в год	Ремонт и замена по дополнительному соглашению
18	Прокумеровки арматуры согласно оперативной схеме.	Один раз в год	
19	Ревизия обратных клапанов на линиях подпора ГВС, циркуляции ГВС, после наливов.	Один раз в год	
20	Профилактическая чистка, ремонт терморегуляторов ГВС и циркуляции ГВС.	Один раз в год	Ремонт и замена по дополнительному соглашению
21	Проведение испытаний оборудования ИТП	Один раз в год	
22	Выход представителя теплоснабжающей организации, сдача подготовленного ИТП и получение акта готовности ИТП к предстоящему отопительному периоду	Один раз в год	Заказчик оплачивает, согласно счету теплоснабжающей организации
Метрологическое обеспечение			
1	Демонтаж и монтаж средств измерений, подлежащих государственному контролю и на вводу в соответствии с установленной периодичностью.	Один раз в год	
2	Предварительная подготовка, ремонт манометров, проверка средств измерений в процессе эксплуатации.	По мере необходимости	По дополнительному соглашению

Перечень работ по обслуживанию узла учета тепловой энергии

№	РАБОТЫ	ПЕРИОДИЧНОСТЬ	ПРИМЕЧАНИЯ
1	Снятие показаний УУТЭ, архивов, составление отчетов о теплоснаблении и сдача их в теплоснабжающую организацию, передача заказчику отчетов, согласованных с теплоснабжающей организацией.	один раз в месяц	В рамках договора по обслуживанию
2	Дистанционный контроль технического состояния оборудования УУТЭ.	Ежедневно.	В рамках договора по обслуживанию
3	Визуальный осмотр помещений теплоцентра, оборудования УУТЭ. Контроль целостности пломб теплоснабжающей организации, наличия электронных пломб и предметов в помещении теплоцентра, свободного доступа в ЦУ.	Не менее одного раза в неделю	Входит в стоимость обслуживания
4	Оперативный по текущим показаниям УУТЭ на предмет выявления утечек теплоносителя, превышения договорных нагрузок, предотвращения от штатного режима работы теплопотребляющей установки.	Не менее одного раза в месяц	Входит в стоимость обслуживания

5	Проверка приборов, входящих в состав УУТЭ (демонтаж расходомеров, мойка и чистка расходомеров и монтаж)	В зависимости от межповторного интервала приборов УУТЭ	Оплата за демонтаж и монтаж оборудования не производится. Оплачивается только работа поставщика
6	Профилактические работы УУТЭ (демонтаж расходомеров, мойка и чистка расходомеров и монтаж)	По необходимости	В рамках договора по обслуживанию
7	Гарантийный ремонт приборов УУТЭ	По необходимости	В рамках договора по обслуживанию
8	Ремонт приборов, отказавших после периода гарантии	По необходимости	Стоимость определяется подписанием акт. соглашения
9	Вызов инспектора теплоснабжающей организации на сдачу УУТЭ на очередной отопительный сезон или в других необходимых случаях.	В начале отопительного сезона или др. время.	Входит в стоимость обслуживания
10	Аварийный выезд на объект	В течении 2-х часов с момента заявки в рабочее время	Входит в стоимость обслуживания

Перечень работ по обслуживанию насосной станции холодного водоснабжения

№	РАБОТЫ	ПЕРИОДИЧНОСТЬ	ПРИМЕЧАНИЯ
1	Осмотр оборудования насосной станции с занесением в оперативном журнале (отсутствие течей, подтеков и посторонних шумов).	Два раза в месяц	
2	Контроль параметров давления на входе и выходе из насосной станции	Два раза в месяц	
3	Осмотр наиболее ответственных элементов насосной станции: • Расширительных баков • Запорной арматуры • Контрольно-измерительных приборов	Два раза в месяц	
4	Осмотр оборудования щитов управления (отсутствие посторонних шумов, искрилений проводов, индикация контрольных светодиодов и т.д.)	Два раза в месяц	
5	Проверка исправности сигнализации схем автоматики	Два раза в месяц	
6	Проверка и корректировка настройки автоматики насосной станции	Два раза в месяц	
7	Промывка и чистка насосов	По мере необходимости	
8	Ремонт и замена оборудования насосной станции и щита управления	По мере необходимости	По дополнительному соглашению
9	И другие работы согласно инструкции по эксплуатации насосной станции		

10. Обслуживание лифтов

Постоянно: техническое обслуживание лифтов в соответствии с действующими Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов, инструкциями заводов-изготовителей, в т.ч. обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и восстановление лифта (лифтов); организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта; аварийное обслуживание лифтового оборудования; ежегодное техническое диагностирование лифтов, в т.ч. обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования;

11. Техническое обслуживание системы видеонаблюдения и системы контроля управлением доступа многоквартирного дома

Наименование работ по Ю	Периодичность
Телекамеры	
Телекамеры внутренние	Ежемесячно
Внешний осмотр на наличие повреждений.	Ежеквартально
Очистка стекол объективов и линз объектива телекамер.	Ежемесячно
Выборочная проверка наличия и качества сигналов от телекамер (в случае его ухудшения – инструментальная проверка уровней сигналов от телекамер на соответствие т. п.).	Ежемесячно
Внесение требуемых изменений в настройки и юстировку телекамеры (по мере необходимости).	Ежемесячно
Настройка фокусного расстояния (по мере необходимости).	Ежемесячно
Проверка надежности крепления разъемных соединений	Ежемесячно
Телекамеры внешние	
Внешний осмотр на наличие повреждений.	Ежемесячно
Очистка стекла и удаление загрязнений с гермокожуха.	Ежеквартально
Разборка гермокожухов и проверка на влагу (при переходах зима-весна, осень-зима).	Ежеквартально
Выборочная проверка наличия и качества сигналов от телекамер (в случае его ухудшения – инструментальная проверка уровней сигналов от телекамер на соответствие т. п.).	Ежемесячно
Внесение требуемых изменений в настройки и юстировку телекамеры (по мере необходимости).	Ежемесячно
Настройка фокусного расстояния (по мере необходимости).	Ежемесячно
Проверка надежности крепления разъемных соединений	Ежемесячно
Серверы, АРМ	
Анализ журналов событий сервера.	Ежемесячно
Анализ отчетов системы безопасности (Выявление попыток несанкционированного доступа к ресурсам, выявление попыток несанкционированного изменения уровня доступа).	Ежемесячно
Прозрачный отчетов служебных программ.	Ежемесячно
Проверка сетевого взаимодействия в системе.	Ежеквартально
Проверка работоспособности ПО Видеонаблюдения в основных режимах работы.	Ежемесячно

Наименование работ по ГО	Периодичность
Проверка работоспособности ПО СКД в основных режимах работы.	Ежемесячно
Проверка сервера на наличие вирусных программ (просмотр отчета антивирусной программы)	Ежемесячно
Очистка корпуса, внутренних элементов от пыли и грязи	Ежеквартально
Периферийное оборудование	
Шкаф телекоммуникационный, шкаф серверный.	Ежемесячно
Внешний осмотр. Проверка целостности корпуса, изоляции проводов.	Ежемесячно
Очистка корпуса, сеток вентиляторов охлаждения, клавиш от пыли и грязи	Ежеквартально
Проверка надежности крепления оборудования на штатных местах.	Ежемесячно
Проверка и регулировка уровней выходных напряжений. Работоспособность АКБ	Ежемесячно
Система связи с копсервером	Ежемесячно
Проверка работоспособности системы.	Ежемесячно
Система контроля доступа	
Считыватели	Ежемесячно
Внешний осмотр, затяжка резьбовых элементов крепления считывателя.	Ежемесячно
Проверка прохождения управляющих сигналов на замок.	Ежемесячно
Очистка корпуса от пыли и грязи	Ежеквартально
Проверка надежности контактов соединений сигнальных и питающих проводов и кабелей.	Ежемесячно
Оборудование двери (ОМЗ, доводчик, тп. "Выход")	Ежемесячно
Внешний осмотр, проверка надежности крепления сварных соединений, затяжка резьбовых элементов, крепления замка, доводчика и датчика состояния двери.	Ежемесячно
Проверка работоспособности замка, надежности удержания двери и отсутствия намагниченности.	Ежемесячно
Проверка стабильности работы клавиши «Выход».	Ежемесячно
Проверка работоспособности доводчика, регулировка скорости закрывания двери.	Ежемесячно
Проверка работоспособности датчика двери.	Ежемесячно
Очистка замка, доводчика и датчика двери от пыли и грязи. При необходимости смазка подвижных элементов.	Ежеквартально
Проверка надежности контактов соединений сигнальных и питающих проводов и кабелей замка и клавиши "Выход".	Ежемесячно
Контроллеры	
Внешний осмотр. Проверка целостности корпуса, изоляции проводов. Затяжки резьбовых элементов крепления.	Ежемесячно
Очистка корпуса, внутренних элементов от пыли и грязи	Ежеквартально
Проверка надежности контактов соединений сигнальных и питающих проводов и кабелей.	Ежемесячно
Проверка уровней входных и выходных напряжений. Работоспособность АКБ	Ежемесячно
Проверка работоспособности элементов индикации	Ежемесячно
Проверка обработки сигнала «ПОЖАР»	Ежемесячно
Домофонные системы	
Визуальный осмотр оборудования, исправление мелких неисправностей, очистка приборов от грязи и пыли	Ежемесячно
Тестирование оборудования, в том числе проверка работоспособности электроники и других элементов домофона	Ежемесячно
Проверка всех режимов работы оборудования в соответствии с инструкцией (паспортом)	Ежемесячно
Регулировка и настройка доводчика и электромагнитного замка	Ежемесячно
Проверка и, при необходимости, замена креплений установленного оборудования, а также замена вышедших из строя деталей	Ежемесячно
Диагностика установленного программного обеспечения, а также его настройка и обновление	Ежеквартально
Проверка работоспособности и устранение неисправностей в переговорных устройствах, находящихся в квартирах	По заявкам
Ворота, калитки	
Ворота	Ежемесячно
Внешний осмотр, проверка надежности крепления сварных соединений, затяжка резьбовых элементов.	Ежемесячно
Диагностика систем автоматизации и при необходимости настройка правильной работы	Ежемесячно
Проверка и прожка всех крепежных элементов (при необходимости замена болтов и саморезов)	Ежемесячно
Обработка движущихся элементов силиконовой смазкой (цепи и ремни потолочных приводов, цепи аварийного открывания вольных приводов и т.д.)	Ежеквартально
Проверка и при необходимости регулировка работы доп. оборудования (фотоэлементы, оптодатчики, сигнальной лампы, датчиков и т.д.)	Ежемесячно
Проверка и при необходимости настройка функционирования устройств управления (пульты, кодовых клавиатур, блоков управления и т.д.)	Ежемесячно
Источники бесперебойного питания	
UPS	Ежемесячно
Внешний осмотр UPS, проверка соединений и уровня входного и выходного напряжений.	Ежемесячно
Проверка исправности световой и звуковой индикации (проверка работоспособности UPS от сети и от аккумуляторов)	Ежемесячно
Проверка UPS на удержание нагрузки при пропадании первичного напряжения.	Ежеквартально
Блоки питания контроллеров СКД	Ежемесячно
Внешний осмотр ИБП и аккумуляторов, проверка соединений и уровня входного и выходного напряжений.	Ежемесячно

Наименование работ по ТО	Периодичность
Проверка исправности световой и звуковой индикации (проверка работоспособности ИБП от сети и от аккумуляторов)	Ежеквартально
Проверка ИБП на удержание нагрузки при пропадании первичного напряжения.	Ежеквартально

12. Содержание и техническое обслуживание систем экстренного оповещения населения об угрозе ЧС(при наличии).

- контроль и приведение параметров линий проводного радиовещания к установленным эл. Нормам;
- планово-профилактический ремонт внутридомовой сети;
- контрольный обход и осмотр оборудования и коммуникаций внутридомовой сети ПВ.

13. Техническое обслуживание системы коллективного телеприема

Ежемесячно: Внешний осмотр КСКПТ, выявление и устранение посторонних включений

При необходимости: устранение разрывов магистрального кабеля, замена соединительных узлов, замена/ремонт вышедших из строя этажных разветвителей.

14. Техническое обслуживание внутридомовой сети проводного радиовещания

По мере необходимости (после зафиксированных аварий или по заявкам абонентов):

- Контрольный обход и осмотр оборудования и коммуникаций внутридомовой сети проводного вещания.

По необходимости:

- Поиск места повреждения внутридомовой сети

- Восстановительный ремонт внутридомовой сети ПВ: устранение обрывов и коротких замыканий проводки; замена отдельных участков проводки; замена неисправных разветвительных и ограничительных коробок; замена неисправных радиорозеток. Планово-профилактический ремонт внутридомовой сети: чистка и регулировка контактов, замена ветхих участков проводки, распределительных и ограничительных коробок

Постоянно:

- Контроль и приведение параметров линии проводного радиовещания к установленным эл. нормам.

Управляющая организация

Собственник

_____ /Кузьмина Е.А.

_____ /

