

# Договор

управления многоквартирным домом

г. Санкт – Петербург

«    »

201\_\_ года

Гражданин(ка) РФ : \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, являющийся(аяся) собственником жилого помещения № \_\_\_\_\_ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна, Петергофское шоссе, дом 90, корп. 3, строение 1 (далее - "Многokвартирный дом"), на основании Договора купли-продажи (участия в долевом строительстве) № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, дата регистрации \_\_\_\_\_ за \_\_\_\_\_, Акт приема-передачи от \_\_\_\_\_ г., и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 78-08-39-2018 от 16.10.2018, именуемый в дальнейшем **Собственник**, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ЖИЛКОМСЕРВИС» (ООО «ЖИЛКОМСЕРВИС»)**, ИНН / КПП 7805352329 / 780501001, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице генерального директора Ивайловского Фёдора Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, руководствуясь [ст. 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", [Приказом](#) Минрегиона России от 27.06.2012 № 252 "Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме", [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 09.11.2018 № 1, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании 161 ст. Жилищного кодекса.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с [п. 1.1](#) настоящего Договора.
- 1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются [Конституцией](#) Российской Федерации, [Гражданским кодексом](#) Российской Федерации, [Жилищным кодексом](#) Российской Федерации, [Правилами](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме и [Правилами](#) изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, **утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491**, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также остальным проживающим.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.2.1. Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме оказываются (выполняются) по перечню, согласно Приложению № 2 к настоящему Договору. Данный перечень может быть изменен в одностороннем порядке при изменении соответствующих нормативов, норм, правил и стандартов, а также при изменении состава общего имущества в многоквартирном доме. Об изменении Перечня «Управляющая организация» обязана уведомить «Собственника» в недельный срок.

2.3. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Перечень предоставляемых коммунальных услуг установлен в Приложении № 3 к настоящему договору. Данный перечень может быть изменен в одностороннем порядке при изменении нормативно правовых актов, регулирующих порядок Предоставления коммунальных услуг. Об изменении Перечня «Управляющая организация» обязана уведомить «Собственника» в недельный срок.

2.5. По настоящему договору устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон по внутридомовым сетям, соответствующим проекту:

2.5.1. По системе электроснабжения: точки крепления отходящих к помещениям фазного, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает «Управляющая организация». Отходящие от точки крепления провода и все оборудование после этих точек обслуживает «Собственник» помещений.

2.5.2. По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения с транзитного стояка водоснабжения на каждом этаже.

Транзитный стояк до точки первого резьбового соединения обслуживает «Управляющая организация», остальное оборудование – «Заказчик», а в будущем – собственник и/или пользователь помещений.

2.5.3. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения.

Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает «Управляющая организация», остальное оборудование «Заказчик» а в будущем – собственник и/или пользователь помещений.

2.5.4. По системе теплоснабжения: первые точки резьбовых соединений подводящих и отходящих труб систем теплоснабжения к арматуре (краны, регуляторы температуры, соединительные муфты и т.д.), установленной в помещениях.

Транзитные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы, до точки присоединения обслуживает «Управляющая организация», остальное оборудование, в том числе радиатор отопления – «Заказчик», а в будущем – собственник и/или пользователь помещений.

2.5.5. По системе охранно-пожарной (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ) (при наличии таковых в помещениях): точка присоединения подводящего кабеля к первому датчику ОПС и АППЗ в помещениях.

Общую домовую систему и подводку к первому датчику ОПС и АППЗ обслуживает «Управляющая организация», остальное оборудование «Заказчик», а в будущем – собственник и/или пользователь помещений.

2.5.6. По системе домофонизации и ПЗУ (при наличии таковых в помещениях): точка присоединения подводящего кабеля к переговорному устройству в помещениях.

Общую домовую систему и подводку к переговорному квартирному устройству обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование «Заказчик», а в будущем собственник или/и наниматель.

2.5.7. При изменении проектных решений, в отношении инженерных сетей, собственником помещений, границы ответственности дополнительно согласовываются сторонами настоящего Договора.

2.6. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома: г. Санкт-Петербург, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна, Петергофское шоссе, дом 90, корп. 3, строение 1;
- б) проект, серия, тип постройки - индивидуальный проект;
- в) год постройки – 2018 г.;
- г) этажность - 9(в том числе подвал, технический этаж);
- д) количество квартир - 111; количество нежилых помещений 14;
- и) общая площадь с дома - 7919,70 кв. м;
- к) общая площадь жилых помещений – 5393,2 кв. м;
- л) площадь земельного участка, в составе общего имущества – 1321,7 кв.м;
- м) кадастровый номер земельного участка – 78:40:0850106;

2.7. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в п. 3.2.8. настоящего Договора.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «Управляющая организация» обязуется:

3.1.1. Приступать к выполнению настоящего Договора в соответствии с пунктом 8.1. Договора.

3.1.2. Соблюдать законодательство Российской Федерации и Санкт-Петербурга, правила, нормы и стандарты, регламентирующие выполнение (оказание) соответствующих работ (услуг).

3.1.3. Обеспечивать, в пределах своей компетенции, соблюдение прав и законных интересов собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

3.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением 2.

3.1.5. Обеспечить бесперебойную работу санитарно-технического и инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, за исключением случаев ликвидации аварий, обязательных профилактических ремонтных работ, замены оборудования.

3.1.6. Информировать «Собственника» об Исполнителях в случае передачи выполнения (оказания) услуг, предусмотренных настоящим Договором третьим лицам. «Управляющая организация» несёт ответственность за качество выполнения (предоставления) услуг третьими лицами в том случае, если договором не будет установлена прямая ответственность третьего лица, за услуги, оказываемые непосредственно третьим лицом.

3.1.7. Своевременно проводить подготовку дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем к сезонной эксплуатации.

3.1.8. Проводить плановые и внеплановые осмотры общих конструктивных элементов зданий, инженерных систем, оборудования многоквартирного дома, а также придомовой территории и элементов внешнего благоустройства

3.1.9. При проведении текущего ремонта многоквартирного дома «Управляющая организация» рассматривает предложения, поступившие в письменном виде от «Заказчика», а в будущем – от собственников помещений в многоквартирном доме, направленные на снижение стоимости и улучшения качества выполнения работ.

3.1.10. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию (журналы осмотров, паспорта готовности объектов к эксплуатации в зимних условиях, сметы и описи работ на текущий ремонт, журналы заявок от населения и др.) в отношении многоквартирного дома.

3.1.11. Рассматривать обращения «Собственника» и/или пользователя помещений, по вопросам, связанным с выполнением Договора, в том числе предоставлять информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору. Срок предоставления информации не может быть более 30 календарных дней с момента поступления запроса. Данный срок может быть продлен с обязательным извещением «Собственника», в случае необходимости проведения проверок, требующих дополнительного времени.

3.1.12. Своевременно ставить в известность «Собственника» помещений, об изменении тарифов.

3.1.13. Предоставлять льготы по оплате услуг будущим собственникам с момента их регистрации, в размере и порядке, определенном действующим законодательством, при условии их возмещения предприятиями поставщиками и бюджетом субъекта РФ.

3.1.14. Отдельно вести учет денежных средств, ежемесячно фактически израсходованных на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, путем составления актов выполненных работ на основании действующих расценок.

3.1.15. Заключить договоры на техническое и коммунальное обеспечение дома с соответствующими организациями-поставщиками (ПСК, ГУП «ТЭК», ОАО «ТГК-1», ГУП «Водоканал») и техническое обслуживание инженерных систем дома (АППЗ, ОДС, лифты, ПЗУ, антенна, радиоточка и др.).

3.1.16. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и Договором.

3.2. «Управляющая организация» вправе:

3.2.1. Самостоятельно принимать решения о порядке и условиях технической эксплуатации, содержания и ремонта многоквартирного дома, предоставления «Собственнику» помещений, жилищных, коммунальных и прочих услуг.

При необходимости, в установленном порядке заключать договоры со специализированными организациями в целях обеспечения технической эксплуатации, содержания и ремонта жилищного фонда, а также обеспечения «Собственника» помещений жилищными, коммунальными и прочими услугами.

3.2.2. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений, а также за соблюдением установленного порядка проведения перепланировок в помещениях. При наличии нарушений сообщать об этом в соответствующие государственные органы.

3.2.3. Производить разбор (снос, уничтожение, вывоз) объектов, установленных (смонтированных, оставленных и т.п.) за пределами Помещения в случаях:

-если они затрудняют подходы к другим помещениям, либо к общему имуществу в многоквартирном доме;

-если они портят общее имущество в многоквартирном доме, нарушают чистоту и порядок;

-если они установлены (смонтированы, оставлены и т.п.) с нарушением действующих правил, норм и стандартов.

При этом «Управляющая организация» обязана уведомить «Собственника» о данных нарушениях и предложить в трехдневный срок устранить их.

3.2.4. Требовать от «Собственника» возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.5. Выступать на общих собраниях собственников помещений, без права голоса, с предложениями, относящимися к компетенции общего собрания в многоквартирном доме.

Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.2.6. Принимать от «Собственника» плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.7. По предварительному согласованию с «Собственником» производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях, поставив в известность о дате и времени осмотра.

3.2.8. По разрешению Общего собрания Собственников сдавать в аренду жилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды (при наличии), фасадные конструкции многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов), и другие цели в соответствии с уставом «Управляющей организации».

3.2.9. Выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий, производить перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим Договором в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.9. Оказывать иные услуги, не предусмотренные настоящим Договором за дополнительную плату.

3.2.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, г. Санкт-Петербурга, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. «Собственник» и/или пользователь обязуется:

3.3.1. Использовать помещения по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ, поддерживать помещения в надлежащем состоянии.



3.3.2. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома. При обнаружении неисправности в помещении, общем имуществе многоквартирного дома немедленно принять все возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщить о них диспетчеру Управляющей организации и в соответствующую аварийную службу.

3.3.3. Обеспечить устранение за свой счёт повреждений помещения, придомовой территории, замену или ремонт утраченного или поврежденного общего имущества многоквартирного дома, если указанные повреждения произошли по вине «Собственника».

3.3.4. Допускать в заранее согласованное сторонами договора время в Помещение работников «Управляющей организации» или уполномоченных лиц, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния Помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время суток.

3.3.5. Самостоятельно производить уборку строительного мусора и заменяемых конструкций помещений (дверей, оконных заполнений и т.п.) с территории многоквартирного дома и за свой счёт оплачивать их погрузку и вывоз. По согласованию с «Собственником» оплата на вывоз вышеуказанного крупногабаритного и строительного мусора включается «Управляющей организацией» в счет-квитанцию.

3.3.5. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10-го (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.6. В случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков холодного и горячего водоснабжения). Сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.7. Известить «Управляющую организацию» обо всех изменениях о количестве «собственников» и фактической передаче помещений в пользование «собственников». При передаче права собственности на помещение, «Собственник» обязан предупредить нового собственника об имеющихся правах и обязанностях, вытекающих из условий настоящего Договора и полностью выполнять обязанности по Договору до передачи права собственности на помещение или до прекращения Договора.

3.3.8. При производстве ремонтных и отделочных работ соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы

3.3.9. В случае невыполнения «Собственником» помещения или иными лицами, использующими помещение Собственника, вышеуказанных требований, при подписании настоящего договора Собственник дает свое согласие на производство работ по уборке и вывозу строительного мусора (устранение засора и

ремонт канализационного лежачка), а также на дополнительную оплату указанных работ по тарифам «Управляющей организации», путем внесения в счет-квитанцию на оплату отдельной строкой – «прочие расходы».

3.3.9.1. До начала указанных работ предоставить представителю «Управляющей организации» список лиц, которым необходим доступ в помещение, с указанием их Ф.И.О., паспортных данных, а также времени начала и окончания ежедневных работ, при отсутствии данного списка доступ в парадную указанным выше лицам, будет предоставляться только в присутствии «Собственника».

3.3.9.2. Запрещать проживание вышеуказанных лиц в помещении в период производства ремонтных и отделочных работ, а также вести контроль и нести полную ответственность за их действия.

3.3.9.3. Производить работы, связанные с применением инструментов, вызывающих шум в рабочие дни с 09-00 до 21-00 часов с перерывом с 14-00 до 16-00 и в субботу с 11-00 до 14-00 часов.

3.3.10. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 рабочих дней сведения:

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

#### 3.4. «Собственник» вправе:

3.4.1. Получать услуги в объеме, отвечающем параметрам качества и надежности.

3.4.2. Требовать от «Управляющей организации» надлежащего выполнения работ и оказания услуг по Договору. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

3.4.3. Требовать и получать от «Управляющей организации» информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору.

3.4.4. Контролировать выполнение «Управляющей организацией» ее обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

3.4.5. Реализовывать иные права на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора, а также раскрытия информации в соответствии с порядком, определенным законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

### 4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. «Собственник», участвуют в расходах «Управляющей организации» по управлению, техническому обслуживанию, коммунальному обеспечению и проведению капитального ремонта (при необходимости) многоквартирного дома пропорционально размеру общей площади помещения, в том числе за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, обслуживание лифтового и иного оборудования данного многоквартирного дома, вывоз мусора.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию диспетчерской службы, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, вывоз бытовых отходов.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с тарифами, установленными в Приложении № 4 к настоящему Договору.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными в г. Санкт-Петербурге для физических и/или юридических лиц.

4.4. «Заказчик, собственник и/или пользователь» вносит плату на расчетный счет (либо производит расчеты иным не запрещенным законодательством РФ способом «Управляющей организации» не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов - счет квитанции, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Не использование «Собственником» помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги. При временном отсутствии собственников и пользователей помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.8. В момент подписания акта приема-передачи помещений от «Заказчика» собственнику помещения (получения ключей от квартиры) «Управляющей организацией» фиксируются номера и показания всех приборов учета, установленных в по следующей таблице:

Вид прибора	Заводской №	Показания приборов
<b>Электросчетчик</b>		
<b>Счетчик горячей воды</b>		
<b>Счетчик холодной воды</b>		
<b>Счетчики тепловой энергии</b>		

4.9. При возникновении производственной необходимости допускается поступающие денежные средства перераспределять между статьями расходов по всем разделам, предусмотренным в Приложении № 4.

4.10. Тарифы в приложении № 4 действуют в течение всего периода до введения новых тарифов, утвержденных собственниками в соответствии с требованиями законодательства.

### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в пределах сумм убытков, причиненных таким неисполнением или ненадлежащим исполнением, если иное не установлено Договором.

5.2. Возмещение убытков и совершение иных выплат в качестве санкций, установленных настоящим Договором, за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору не освобождает стороны от исполнения неисполненных или исполненных ненадлежащим образом обязательств.

5.3. Возмещение убытков производится не исполнившей, либо ненадлежащим образом исполнившей свои обязательства стороной сверх санкций, установленных Договором.

5.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если такое неисполнение, либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

При возникновении таких обстоятельств, сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания сторон, действия которых стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные явления чрезвычайного характера, акты и действия органов государственной власти и органов местного самоуправления, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

5.5. Собственник несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам также в случае, если в период его длительного отсутствия (более двух дней) отсутствовал доступ в квартиру для устранения аварийной ситуации.

### **6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ**

6.1. Все споры, возникающие из настоящего Договора или по поводу Договора, стороны будут разрешать путем переговоров.

6.2. Если стороны не достигнут соглашения между собой, спор передаётся на рассмотрение в судебные органы, по месту нахождения помещения.

### **7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

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

- Собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложениях N\_2\_ и N\_3 к настоящему Договору (более \_5 случаев, в отношении которых составлен Акт).

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

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

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

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

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

7.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.9. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей.

7.10. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.11. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.12. В установленном законодательством случае Договор расторгается в судебном порядке.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Договор считается заключенным с момента передачи многоквартирного дома в управление Управляющей организации на основании акта приема-передачи многоквартирного дома по форме ОС-1а, бухгалтерской, технической и иной документации на многоквартирный дом при ее наличии.

8.2. Договор заключен сроком на 3(три) года.

8.3. «Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления домом собственниками помещений в многоквартирном доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в многоквартирном доме.



8.4. При прекращении Договора обязательства сторон прекращаются, за исключением неисполненных на момент прекращения Договора обязательств:

-связанных с возмещением убытков, вреда, уплатой платежей и штрафных санкций за время действия Договора;

-предусмотренных п. 8.3. Договора.

8.5. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

## 9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Работы по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту помещения, инженерно-технического и иного оборудования, обслуживающего только Помещение «собственника», либо помещения, оставшегося в пользовании «Заказчика», после передачи помещения «пользователям» производятся «собственником», либо «Заказчиком» самостоятельно и за свой счет.

9.2. «Заказчик», либо «собственник» вправе привлечь для выполнения указанных в п. 9.1 Договора работ «Управляющую организацию» для обслуживания и ремонта санитарно-технического, электрического и иного оборудования, находящегося внутри Помещения и обслуживающего только Помещение.

Плата за выполнение работ устанавливается «Управляющей организацией» на основании отдельного договора.

9.3. Стоимость работ по ликвидации аварий, возникших по вине «Заказчика», либо «собственника», или проживающих в их помещении лиц, возмещается ими «Управляющей организации». Возмещение расходов «Управляющей организации» не освобождает «Заказчика», либо «собственника» от обязательств по настоящему Договору;

9.4. По вопросам не урегулированным Стороны руководствуются действующим законодательством.

9.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. У каждой из Сторон находится соответственно по одному экземпляру.

9.6. Все изменения или дополнения к Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон. Приложения и дополнения к настоящему Договору составляют его неотъемлемую часть.

## 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация  
ООО «ЖИЛКОМСЕРВИС»  
ИНН / КПП 7805352329 / 780501001  
Юридический и фактический адрес: 198188,  
Санкт-Петербург, ул. Васи Алексеева, дом 9,  
корп. 1, лит. А., п/с 4070280055240000545 в  
ПАО «Сбербанк» г. Санкт-Петербург  
к/с 30101810500000000653, БИК 044030653  
ОКАТО 402765640, Тел/факс 300-92-04, 747-60-21  
Email: gks-va@yandex.ru  
Сайт: zilkomservis.ru

\_\_\_\_\_/Ивайловский Ф.А./

М.П.

Собственник

Гражданин(ка) РФ \_\_\_\_\_

паспорт выдан \_\_\_\_\_

код подразделения \_\_\_\_\_

Место регистрации по адресу: \_\_\_\_\_

Телефон: 7 (\_\_\_\_) \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_

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

Подпись

ФИО

В состав общего имущества включаются:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее — помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая насосные, пожарные, водомерные узлы, кабельную, консьержную, камеру хранения люминисцентных ламп, электрощитовую, венткамеру и другое инженерное оборудование);
- б) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- в) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- г) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- д) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- е) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

1. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее — Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре. Дополнительные сведения по определению состава общего имущества содержатся в документации технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации, технической документации на многоквартирный дом.

2. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного в Помещении, отключающих устройств в подвалах(технических подпольях), коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях, а также внешние инженерные системы, обслуживающие только Многоквартирный дом

от внешней границы стены многоквартирного дома до границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с ресурсоснабжающей организацией .

3. 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. А также внешняя теплотрасса, обслуживающая только Многоквартирный дом от внешней границы стены многоквартирного дома до границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с ресурсоснабжающей организацией .

4. 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, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. А также внешняя система электроснабжения от вводно-распределительных щитов до границы балансовой принадлежности в трансформаторной подстанции.

7. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является граница балансовой принадлежности с ресурсоснабжающими организациями. А границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Управляющая организация

Собственник

\_\_\_\_\_

М.П.

\_\_\_\_\_

М.П.

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по Договору.

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:
  - 1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трёхходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.)
  - 1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.)
  - 1.3. Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.
  - 1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
  - 1.5. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
  - 1.6. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
  - 1.7. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения.
2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:
  - 2.1. Ремонт и укрепление водосточных труб.
  - 2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
  - 2.3. Консервация системы центрального отопления.
3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
  - 3.1. Замена разбитых стёкол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.
  - 3.2. Утепление чердачных перекрытий.
  - 3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях
  - 3.4. Ремонт парапетных ограждений.
  - 3.5. Изготовление или ремонт существующих переходных мостиков в подвалах и на чердаках.
  - 3.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
  - 3.7. Утепление и прочистка вентиляционных каналов.
  - 3.8. Консервация поливочных систем.
  - 3.9. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
  - 3.10. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.
4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:
  - 4.1. Ремонт кровли в местах протечек кровли.
  - 4.2. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
  - 4.3. Уплотнение стенов в общедомовых инженерных сетях.
  - 4.4. Прочистка выпусков общедомовой канализации.
  - 4.5. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.
  - 4.6. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.



- 4.7. Проверка канализационных вытяжек.
- 4.8. Мелкий ремонт изоляции трубопроводов.
- 4.9. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.
5. Прочие работы:
  - 5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
  - 5.2. Регулировка и наладка вентиляции.
  - 5.3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.
  - 5.4. Озеленение территории, уход за зелёными насаждениями.
  - 5.5. Удаление крупногабаритного мусора с контейнерных площадок.
  - 5.6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
  - 5.7. Удаление с крыш снега и наледей (при наличии жесткой кровли).
  - 5.8. Уборка общих помещений.
  - 5.9. Уборка и очистка придомовой территории.
  - 5.10. Деротизация и дезинфекция подвалов.
  - 5.11. Посыпка территории песком в зимнее время.
  - 5.12. Прочистка вентиляционных каналов.
  - 5.13. Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома.

**Санитарное содержание придомовой территории:**

1) уборка в зимний период:

- подметание свежеснеженного снега – 1 раз в сутки;
- посыпка территории противогололедными материалами – 1 раз в сутки;
- подметание территории в дни без снегопада – 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора – 1 раз в сутки;
- уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;

2) уборка в теплый период:

- подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см – 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора – 1 раз в сутки;
- промывка урн – 1 раз в месяц;
- уборка газонов – 3 раза в неделю;
- выкашивание газонов – по необходимости;
- поливка газонов, зеленых насаждений – по необходимости;
- уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;
- подметание территории в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток;
- протирка указателей – 2 раза в год;

**Санитарное содержание лестничных клеток:**

1) влажное подметание:

- лестничных маршей и площадок на этажах – 1 раз в неделю;
- вход в подъезд, кабина лифта и холл первого этажа – 5 раз в неделю – 2 раза в день;
- 2) мытье лестничных площадок и маршей эвакуационных лестниц – 2 раза в месяц;
- 3) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов – 2 раза в месяц;
- 4) мытье окон в подъездах – 2 раза в год;
- 5) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, электрошкафов – 2 раза в год;
- б) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, почтовых ящиков – 2 раза в месяц;

**2. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома.**

- 1) Устранение местных деформаций, усиление, восстановление повреждённых участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
- 2) Ремонт местных деформаций в фасадной отделке здания, обследование и ремонт фасадных протечек;
- 3) Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепления и окраска.
- 4) Восстановление гидроизоляции и утепления в технических помещениях.
- 5) Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.

- 6) Восстановление отделки стен, потолков, полов, отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях, в том числе в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
- 7) Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами) в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
- 8) Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
- 9) Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, внутренних общедомовых систем центрального отопления.
- 10) Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая наносные установки в жилых зданиях).
- 11) Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учёта электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
- 12) Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, в границах территорий, закреплённых за домом.

Примечание:

К общедомовым системам относятся:

- стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления;
- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж и т.д.), насосные станции, повысительные станции системы АППЗ, системы дымоудаления и т.п..

Управляющая организация

Собственник

\_\_\_\_\_

М.П.

Приложение № 3 к договору управления  
многоквартирным домом  
от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Перечень коммунальных услуг, оказываемых управляющей организацией, и определение размера платы за коммунальные услуги.

1. По настоящему договору «Управляющая организация» обеспечивает «собственнику и/или пользователю» предоставление следующих коммунальных услуг, после приемки дома по акту ОС-1 и заключения договоров с энергоснабжающими организациями:

- 1.1. Холодное водоснабжение
- 1.2. Горячее водоснабжение
- 1.3. Водоотведение
- 1.4. Электроснабжение
- 1.5. Отопление

2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, в порядке, установленном Правительством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с применением тарифов, установленных в соответствии с требованиями законодательства РФ органами государственной власти РФ, органами местного самоуправления.

Управляющая организация

Собственник

\_\_\_\_\_  
М.П.

Приложение №4  
к договору управления  
многоквартирным домом  
от « \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

### ТАРИФЫ

(размер обязательных платежей) по оплате за управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт  
общего имущества многоквартирного дома, и предоставление коммунальных услуг:

N п/п	Наименование услуги (работы)	За 1 кв. м общей площади жилого помещения, руб. в месяц
	Содержание жилого помещения <*>, в т.ч.:	
1	Управление многоквартирным домом	3,00
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	12,47
3*	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	6,21
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома	1,88
5*	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме) – ПЗУ	0,34
6*	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме) – АППЗ	0,44
7*	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов (при наличии в составе общего имущества в	



	многоквартирном доме), в т.ч.:	
7.1*	эксплуатация приборов учета электрической энергии	0,07
7.2*	эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды	0,53
7.3*	эксплуатация приборов учета холодной воды	0,06
8*	Содержание и текущий ремонт систем экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или о возникновении чрезвычайных ситуаций (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)	0,06
9*	Содержание и ремонт лифтов (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)	3,27
10	Диспетчерская служба	2,0

\*Тариф устанавливается в размере и на срок действия в соответствии с актуальным Распоряжением Комитета по тарифам Правительства Санкт-Петербурга «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга»

Управляющая организация

Собственник

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

М П

## **ПРАВИЛА**

### **проведения ремонтно-строительных работ в помещении**

Настоящие рекомендации разработаны в целях обеспечения единого порядка при проведении работ по переустройству/перепланировке квартир (помещений), организации эффективной эксплуатации здания, его инженерных систем и придомовой территории, сохранности общего имущества Дома, а также для обеспечения комфортных условий проживания семей собственников в квартирах, в которых уже закончен ремонт.

#### **1. Порядок согласования ремонтных работ**

##### **До начала работ необходимо:**

1. Заказать проект переустройства/перепланировки квартиры (помещения) в организации или у физического лица, имеющие соответствующие разрешения на данный вид деятельности (проектирование).
2. Согласовать проект переустройства/перепланировки квартиры (помещения) со Службой эксплуатации Управляющей организации, с городскими службами, которым законодательством РФ предписано вести контроль за состоянием жилого фонда в части тепло -, вода-, электроснабжения, санитарного состояния и вентиляции квартиры (помещения), а также соответствия проекта нормативам эксплуатации зданий.
3. Согласовать проект в межведомственной комиссии (МВК) при Администрации своего района.
4. Передать в Службу эксплуатации Управляющей организации один экземпляр согласованного в МВК проекта переустройства/перепланировки квартиры (помещения) для осуществления контроля за ходом работ.
5. Не допускается переустройство/перепланировка квартиры (помещения) с проведением работ, ведущих к нарушению прочности или разрушению несущих элементов конструкции здания, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению расчетных режимов работы инженерных, противопожарных и иных систем здания.

#### **2. Порядок работы подрядной организации**

1. До начала проведения работ по переустройству/перепланировке квартиры (помещения) собственник или подрядная организация, заключившая договор с владельцем квартиры (помещения) (далее — Подрядчик) обязана:

- Передать Управляющему (инженеру по эксплуатации) список лиц, допущенных к производству работ в квартире (помещении), а также копии приказов о назначении ответственного за производство работ, мастеров, бригадиров, ответственного за соблюдение в квартире (помещении) правил противопожарной и электробезопасности, охраны труда и производственной санитарии.
- Представить Управляющему (инженеру по эксплуатации) копию договора на вывоз строительного мусора со специализированной организацией.
- Оборудовать и оснастить площадку работ (в квартире/помещении):
  - электрощитом для временных строительных нужд;
  - санитарным блоком (умывальник, унитаз, бак для сбора пищевых отходов);
  - емкостью для сбора жидких производственных отходов (не менее 200 литров);
  - медицинской аптечкой с набором медикаментов для оказания первой медицинской помощи;
  - средствами первичного пожаротушения (кошма, огнетушители) согласно нормам.

### **3. Проведение работ по переустройству помещения**

1. Производство ремонтно-строительных работ в квартире (помещении) производится в соответствии с нормами и правилами, утвержденными органами государственной власти.

2. Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ работникам Службы эксплуатации Управляющей организации в квартиру (помещение) для контроля состояния несущих и ограждающих элементов конструкции здания, звуко- и гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.

3. Дополнения к правилам эксплуатации систем общего пользования при ремонтно-отделочных работах;

3.1. Разрешенные к применению материалы ХВС, ГВС:

- металлопластиковые трубопроводы, соединенные при помощи сварки;
- металлопластиковые трубопроводы, соединенные при помощи обжимных фитингов;
- медные трубопроводы, соединенные при помощи пайки/ отжимных фитингов
- металлические трубопроводы, соединенные при помощи резьбы или сварки при соблюдении условий:
  - проходное сечение стояка не должно быть заужено;
  - обеспечить защиту стояка от несанкционированного проворачивания или проведения ремонтных работ другими домовладельцами по этому стояку.

4. В диспетчерской дома получить индивидуальный пожарный инвентарь, автономные датчики.

4.1. Категорически запрещено без согласования с обслуживающей специализированной организацией:

- Демонтировать оборудование пожарной сигнализации, смонтированной в квартире, коридорах, лифтовых холлах;
- Подключение отвода СКПТ (антенны) из квартиры к центральной магистрали;
- Подключать дополнительные аудио- и видеодомофоны к центральной магистрали.

4.2. Недопустимо:

- Передавать ключи ТМ (электронные чипы) от входящих дверей парадных посторонним лицам;
- Разъединять доводчики;
- Размыкать электромагнитный замок;
- Подкладывать посторонние предметы для удержания входной двери в открытом состоянии длительное время.

5. Управляющая организация отвечает за правильную эксплуатацию и бесперебойную подачу напряжения на электроустановку жилого дома:

- Главный распределительный щит;
- Коммунальное освещение мест общего пользования;
- Энергоснабжение лифтов;
- Индивидуальные тепловые пункты и другие агрегаты.

5.1. Владельцы жилых помещений отвечают за правильную эксплуатацию электроустановки жилых помещений (квартир).

5.2. Категорически запрещается:

- Изменять схему электроснабжения;
- Увеличивать количество автоматических выключателей внутри квартирного щитка;
- Срывать пломбы на электросчетчике;
- допускать одновременную работу электрических потребителей, превышающих выделенную на жилое помещение мощностей;
- Устанавливать дополнительные электронагревательные приборы в ванных комнатах (теплые полы, кондиционеры) без согласования с эксплуатирующей организацией.

5.3. Не рекомендуется увеличивать количество автоматических выключателей внутри квартирного щитка.

В случае нарушения эксплуатации электрической установки и создания аварийной ситуации владелец за свой счет восстанавливает работоспособность электрических установок.

#### **4. При проведении ремонтно-строительных работ ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

1. Снос, ослабление сечений несущих элементов конструкции здания, устройство проемов и пробивка в них ниш, отверстий и борозд за исключением борозд в защитном слое арматуры глубиной не более 20 мм и длиной не более 1500 мм для прокладки опусков (подводок) к светильникам и электроустановочным изделиям.

2. Пробивка борозд в защитном слое арматуры для прокладки опусков (подводок) к водоразборной арматуре.

3. Применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно-допустимого уровня шума и вибраций.

4. Проведение работ без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен, потолков.

5. Проведение мероприятий, влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений и т.п.) и подлежащие оформлению и реализации в порядке, установленном для реконструкции жилых домов.

6. Изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений без согласования с Управляющей организацией.

7. Использование лифтов, не приспособленных (не обшитых защитными материалами) для транспортировки строительных материалов и отходов (разрешается использование не обшитых лифтов при условии безопасной транспортировки строительных материалов — целая упаковка, закрытие мягкими материалами углы и т.п.).

8. Загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования.

9. Закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей без освидетельствования с участием Службы эксплуатации Управляющей организации с оформлением соответствующих актов скрытых работ.

10. Хранение газовых баллонов объемом свыше 50 литров и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены, в квартире (помещении).



11. Слив в канализацию жидких отходов, содержащих остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение системы канализации.
  12. Установка наружных блоков кондиционеров, антенн спутникового телевидения, камер видеонаблюдения без согласования с КГА и Управляющей организацией.
  13. Снос, пересечения коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в квартире (помещении).
  14. Отвод конденсата от кондиционеров и наружных блоков сплит-систем на фасад здания.
  15. Требуют обязательного согласования со Службой эксплуатации Управляющей организации:
- Проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения. Заявка на отключение стояков должна быть принята диспетчером Службы эксплуатации Управляющей организации за 24 часа до начала производства работ.
  - Время отключения стояков отопления, горячего и холодного водоснабжения не должно превышать 3 часов, при этом отключение стояков отопления в отопительный период производится при температуре наружного воздуха не ниже минус 5°C.
  - Изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, а также демонтаж и замена запорно-регулирующей арматуры системы отопления.
  - Демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации .
16. Уменьшать или демонтировать вентиляционные блоки или прокладывать в них коммуникации.
  17. Ослаблять несущие конструкции путем штробления, выбуривания отверстий коронками, выдалбливания ударным инструментом, выпиливания алмазными дисками без согласованной разрешительной документации.
  18. Переносить кухню в жилую комнату.
  19. Устройство санузла за счет жилой комнаты.
  20. Увеличение санузла за счет кухни, жилой комнаты и наоборот.
  21. Увеличение жилой комнаты или кухни за счет лоджии или балкона.
  22. Устанавливать приборы центрального отопления на лоджии или балконе.
  23. Демонтировать шлейфовые противопожарные датчики.
  24. Категорически запрещено использовать воду из системы ГВС и отопления в качестве теплоносителя в системах теплых полов, т.к. это ведет к разбалансировке соответствующих систем здания и причинению материального вреда владельцам других квартир.
- Домовладельцы должны помнить главное – все основные коммуникации и оборудование, а также несущие конструкции, находящиеся в зоне ответственности Управляющей организации и соответствующие проекту, не могут быть видоизменены без утвержденного дополнительного проекта.

## **5. Порядок ввоза, вывоза, складирования строительных материалов и вывоз мусора:**

1. Подача строительных материалов и оборудования в квартиру (помещение) осуществляется в упаковке, исключающей запыление, загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования.
2. Транспортировка строительных материалов, мебели и оборудования производится в специально оборудованных для этих целей лифтах (обшитых защитными материалами).
3. Не допускается складирование материалов и оборудования: на разгрузочных площадках и в лифтовых холлах на срок более 3 часов; на путях эвакуации, в местах общего пользования, на газонах, отмостках и аварийных проездах; кроме специальных разгрузочных площадок, согласованных со Службой эксплуатации Управляющей организации.
4. Вывоз строительного мусора осуществляется собственными силами (Собственником/Подрядчиком) из квартиры (помещения) до контейнера для вывоза мусора. Мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключающую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования.
5. Не допускается складирование строительного мусора в квартире (помещении).
6. Контейнеры для вывоза мусора должны устанавливаться только в местах, определенных Службой эксплуатации Управляющей организации, полностью загружаться и вывозиться в течение 8 часов с момента подачи на площадку. Не допускается спуск и складирование мусора на погрузочной площадке до подачи бункера.

7. Уборку маршрута транспортировки материалов, оборудования, мебели и мусора осуществляет персонал Подрядчика/собственник, ведущего(ий) работы в квартире (помещении). Ответственный представитель Подрядчика/Заказчика обязан в каждом случае произвести уборку маршрута после окончания транспортировки материалов, оборудования, мебели и мусора.

Заранее благодарим Вас за соблюдение вышеуказанных ПРАВИЛ проведения ремонтно-строительных работ.

Соблюдение ПРАВИЛ позволит сохранить Ваш дом надежным, исправным и красивым!

Управляющая организация

Собственник

\_\_\_\_\_

М П

\_\_\_\_\_