

# Договор управления Многоквартирным домом № ДУ-\_\_\_\_\_

г.Санкт-Петербург

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

\_\_\_\_\_, паспорт  
серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, зарегистрированный(-ая) по адресу:  
\_\_\_\_\_,  
который(-ая) на основании \_\_\_\_\_

является собственником помещения (квартира № \_\_\_\_\_), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, **проспект Королева, дом 59, корпус 2**, литера А, - именуемый(-ая) в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «СП-СЕРВИС» (ООО «СП-СЕРВИС»)** (зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц Российской Федерации за основным государственным регистрационным номером 1157847303460; лицензия №78-000371 от 11.12.2015) в лице Генерального директора Погожева Александра Игоревича (квалификационный аттестат серия 78 номер 000399 выдан Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга 13.02.2015г.), действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ

- 1.1 Управляющая организация во исполнение своих обязательств по настоящему Договору действует от своего имени и по заданию, в интересе, за счет собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 1.2 Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в Многоквартирном доме, обеспечение надлежащего управления Многоквартирным домом, обеспечение сохранности общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, обеспечение надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, включая его инженерные системы, оборудование мест общего пользования и придомовую территорию, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления Многоквартирным домом посредством управляющей организации.
- 1.3 Управляющая организация по заданию Собственника в течение установленного Договором срока обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы (Приложение №1) по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение №2), организовать предоставление коммунальных услуг (Приложение №1) Собственнику помещения и проживающим с ним лицам, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.
- 1.4 Собственник обязуется своевременно и в полном объеме оплачивать соответствующие услуги и работы, а также надлежащим образом исполнять обязанности, установленные настоящим Договором и жилищным законодательством РФ.
- 1.5 Слова и словосочетания, используемые в настоящем Договоре, имеют значение, указанное в Приложении №3.
- 1.6 Перечень работ и услуг, указанный в Приложении №1, может быть изменен в одностороннем порядке в случае принятия специально уполномоченным органом государственной власти РФ или Санкт-Петербурга соответствующего нормативно-правового акта, внесения изменений и (или) дополнений в действующие нормативно-правовые акты, а также по соглашению Сторон посредством протокола общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 1.7 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме и могут быть изменены только в порядке и на основании решения общего собрания собственников помещений.
- 1.8 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 данном Договоре.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Управляющая организация обязана:

- 2.1.1. с момента избрания управляющей организацией в соответствии с Жилищным Кодексом РФ приступить к выполнению работ и оказанию услуг, предусмотренных настоящим Договором;
- 2.1.2. организовать предоставление Собственнику жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга;
- 2.1.3. от своего имени, но в интересах и за счет потребителей-собственников помещений в Многоквартирном доме заключить либо внести необходимые изменения в договоры с поставщиками жилищно-коммунальных услуг (управляющая организация выступает посредником между собственниками и ресурсоснабжающими организациями, в том числе в статусе агента в случаях, допускаемых действующим законодательством или сущностью правоотношений);
- 2.1.4. от своего имени, но в интересах и за счет потребителей-собственников помещений осуществлять мероприятия по реализации императивных требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности;
- 2.1.5. своевременно и надлежащим образом в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга устранять неисправности, возникшие при эксплуатации общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме;
- 2.1.6. обеспечить содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга;
- 2.1.7. производить плановые и внеплановые осмотры, а также профилактическое обслуживание общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме;
- 2.1.8. обеспечить надлежащее санитарное содержание общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме;
- 2.1.9. своевременно производить подготовку Многоквартирного дома, отопительного, водоснабжающего, санитарно-технического и иного инженерного оборудования к сезонной эксплуатации;
- 2.1.10. вести и хранить бухгалтерскую, статистическую, проектную, техническую, исполнительную и иную документацию на Многоквартирный дом, полученную от застройщика или предыдущей управляющей организации;
- 2.1.11. в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления Многоквартирными домами» предоставлять Собственнику информацию о своей деятельности устно и письменно, в том числе через официальный сайт сп-сервис.рф. Собственник считается надлежащим образом извещенным об изменении тарифов, перечня услуг, нормативов оказания услуг (выполнения работ), контактной информации Управляющей организации и т.д. в случае размещения соответствующих сведений на указанном официальном сайте.
- 2.1.12. представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе при заключении договоров, направленных на достижение целей Договора, во всех органах, предприятиях и организациях независимо от организационно-правовой формы и уровня, в судах по искам и заявлениям, направленным на защиту общего имущества и интересов собственников;
- 2.1.13. организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии и неполадки, соблюдая при этом установленные законодательством сроки;
- 2.1.14. в случае выполнения (оказания) по заявке Собственника дополнительных работ (услуг), не предусмотренных Договором, выставлять Собственнику счет на оплату в соответствии со своими расценками, в том числе на вывоз мусора после окончания выполнения соответствующих работ (услуг);
- 2.1.15. информировать Собственника о причинах и предположительной продолжительности перерывов в предоставлении жилищно-коммунальных услуг (работ), снижения предусмотренного качества жилищно-коммунальных услуг (работ) путем размещения объявлений на стендах в лифтовых холлах первых этажей подъездов в течение одних суток с момента обнаружения, а при личном обращении гражданина - немедленно;
- 2.1.16. информировать Собственника о телефонах аварийно-диспетчерской службы, изменении размера платы за жилищно-коммунальные услуги (работы) и т.д. путем размещения информации на

счетах-квитанциях и/или стендах в лифтовых холлах первых этажей подъездов и/или через официальный сайт сп-сервис.рф;

- 2.1.17. производить начисление, перерасчет и сбор платежей с собственников, нанимателей, арендаторов и т.д. за жилищно-коммунальные услуги (работы) («квартплата») с правом передачи этих полномочий полностью или в части третьим лицам по самостоятельным договорам;
- 2.1.18. предоставлять отчет о своей финансово-экономической деятельности за прошедший год согласно разделу 4 настоящего Договора;
- 2.1.19. обеспечивать предоставление счетов на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с условиями настоящего Договора;
- 2.1.20. исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством для соответствующих хозяйствующих субъектов.

## **2.2. Собственник обязан:**

- 2.2.1. своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору в течение 5 (пяти) лет;
- 2.2.2. при заключении настоящего Договора предоставить в Управляющую организацию копии документов, подтверждающих право собственности на помещение, в том числе передаточный акт (акт приема-передачи) помещения, и предъявить оригиналы для сверки;
- 2.2.3. соблюдать и обеспечивать соблюдение проживающими в помещении лицами правил пользования соответствующим помещением, содержания жилищного фонда и придомовых территорий согласно санитарно-гигиеническому, экологическому, архитектурно-строительному, противопожарному и иному законодательству РФ и Санкт-Петербурга;
- 2.2.4. использовать помещение строго в соответствии с его целевым назначением и в пределах, установленных жилищным законодательством РФ;
- 2.2.5. бережно относиться к общему имуществу в Многоквартирном доме (не мусорить в подъезде, не рисовать на стенах, не курить на лестницах, не справлять физиологические нужды в общих помещениях и т.д.);
- 2.2.6. пищевые и бытовые отходы выносить в специально предназначенные для этого места;
- 2.2.7. соблюдать чистоту и порядок по отношению к общему имуществу в Многоквартирном доме, в том числе в технических и подсобных помещениях, на балконах и лоджиях (в противном случае Собственник несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством);
- 2.2.8. при обнаружении неисправностей в помещении и (или) общем имуществе (стояки, приборы, устройства и т.д.) в Многоквартирном доме немедленно сообщить в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, а также принять все возможные меры к их устранению и (или) уменьшению ущерба;
- 2.2.9. не допускать сбрасывания в канализацию мусора и отходов, засоряющих канализацию, (цемент, кости, наполнители для клеток и туалетных лотков домашних животных, подгузники, женские средства личной гигиены, средства контрацепции и т.д.), не сливать жидкие пищевые, непищевые и строительные отходы, а также не сбрасывать строительный, крупногабаритный, тяжелый или токсичный, огне-, взрывоопасный мусор в мусоропровод;
- 2.2.10. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и иными приборами, не допускать установки самодельных предохранителей, автоматических и пакетных выключателей и «общих» дверей (между квартирными и лифтовыми холлами), а также загромождения проходов, коридоров, лестничных клеток, запасных выходов (запрещено в межквартирных холлах, на переходных балконах и в прочих аналогичных помещениях хранить коляски, велосипеды, авторезину, шкафы и т.д.);
- 2.2.11. не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки и (или) подогрева воды, не имеющие соответствующих сертификатов, не отвечающие требованиям безопасности, экологическим и санитарно-техническим нормам, а также не имеющим необходимых согласований с органами государственной власти;
- 2.2.12. экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию;
- 2.2.13. в соответствии с действующим законодательством при необходимости своевременно заменить индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов;
- 2.2.14. не оборудовать кладовки в общих помещениях, не производить переустройство, перепланировку и реконструкцию квартиры, межквартирных холлов, лестничных и лифтовых узлов, подсобных помещений, балконов, межбалконного пространства, лоджий, переустановку или установку дополнительного санитарно-технического оборудования без соответствующего согласования с Управляющей организацией и наличия утвержденных и согласованных в установленном действующим законодательством порядке проектов. Все работы по исполнению вышеуказанных

- проектов должны выполняться имеющими соответствующие лицензии и сертификаты организациями.
- 2.2.15. обеспечить устранение за свой счет повреждений помещения, придомовой территории, замену и (или) ремонт утраченного или поврежденного общего имущества в Многоквартирном доме, если указанные повреждения произошли по вине Собственника либо проживающих в помещении лиц;
  - 2.2.16. в соответствии с требованиями действующего законодательства обеспечить в ночное время (22:00-07:00), а также в выходные и в нерабочие праздничные дни в период времени 07:00-12:00 соблюдение тишины и недопущение причинения беспокойства лицам, проживающим в Многоквартирном доме, в т.ч. в указанные часы не допускается проведение Собственником и проживающими с ним лицами шумных ремонтно-строительных работ. В случае, если дополнительные ограничения по времени установлены решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, Собственник обязан неукоснительно соблюдать их;
  - 2.2.17. самостоятельно производить уборку строительного мусора и заменяемых конструкций помещения, дверей (оконных заполнений и т.д.) с территории этажа, подъезда, Многоквартирного дома и за свой счет оплачивать и погрузку, и вывоз. По согласованию с Собственником плата за вывоз вышеуказанного крупногабаритного строительного мусора включается Управляющей организацией в счет-квитанцию.
  - 2.2.18. своевременно уведомлять Управляющую организацию об изменении своих контактных данных, места регистрации и обеспечить соблюдение проживающими в помещении лицами требований законодательства РФ о регистрационном учете;
  - 2.2.19. уведомлять Управляющую организацию о сдаче помещения во владение и/или пользование третьим лицам, о вселении третьих лиц в качестве постоянно проживающих и предоставлять их контактные данные путем подачи письменного заявления в течение 10 дней с момента сдачи помещения или вселения граждан; за действия нанимателей и вселенных граждан ответственность несет Собственник;
  - 2.2.20. в случае отчуждения помещения в течение 10 дней после заключения договора купли-продажи, дарения, мены и т.д. уведомлять Управляющую организацию о смене Собственника (предоставить подтверждающую документацию, сообщить ФИО нового владельца, его контактные данные и т.д.);
  - 2.2.21. обеспечить беспрепятственный доступ в помещение представителя(-ей) Управляющей организации для (вне)планового осмотра технического и санитарного состояния помещения, технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях; осмотра сохранности и исправности приборов учета и контроля, находящихся в помещении, их пломб, контрольного снятия «показаний счетчиков», выполнения ремонтных работ и работ по ликвидации аварии, а также для установления числа проживающих в квартире граждан;
  - 2.2.22. Собственник не вправе устанавливать телевизионное, электрическое, телефонное оборудование, кондиционеры, иные устройства на объектах, относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также производить утепление, (пере)остекление или иное изменение внешнего вида фасадного остекления без письменного разрешения Управляющей организации и согласования с уполномоченными государственными органами, а также с собственниками, чьи интересы затрагиваются;
  - 2.2.23. Собственник не вправе устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы, станки и машины, в том числе самодельные, мощностью превышающей технические возможности внутридомовой сети, а также не вправе переносить и устанавливать дополнительные электропроводки и сети отопления, коммутационные устройства, регулируемую и запорную арматуру без письменного согласия Управляющей организации;
  - 2.2.24. на случай необходимости проведения аварийно-ремонтных работ уведомлять Управляющую организацию о лицах (адрес, телефон), имеющих доступ в помещение в период временного отсутствия Собственника;
  - 2.2.25. в случае установки «общих дверей» (между квартирным и лифтовым холлом) предоставить экземпляр ключей в Управляющую организацию;
  - 2.2.26. подавать заявки на все виды ремонтных и эксплуатационных работ только через аварийно-диспетчерскую службу по телефону (812)748-14-61
  - 2.2.27. ежемесячно с 25 до 30 числа текущего месяца подавать в Управляющую организацию информацию о показаниях опломбированных и поверенных индивидуальных приборов учета

одним из следующих способов: по электронной почте uk.sp-service@yandex.ru (круглосуточно), через диспетчерскую службу (по телефону или лично), иным способом. В случае, если Собственник не представит данных сведений, плата за жилищно-коммунальные услуги будет начислена согласно действующему законодательству в соответствии с утвержденными нормативами потребления или по среднемесячному потреблению. Перерасчет будет произведен при следующей подаче показаний.

- 2.2.28. своевременно осуществлять поверку индивидуальных приборов учета, в противном случае расчет платы за жилищно-коммунальные услуги рассчитывается по нормативам потребления без права последующей корректировки;
- 2.2.29. не совершать действий по нарушению пломбировки приборов учета, изменению их местоположения, демонтажу и т.д. без согласования с Управляющей организацией.
- 2.2.30. не передавать функции по управлению Многоквартирным домом другой управляющей организации в период действия Договора;
- 2.2.31. на период временного отсутствия Собственника заранее сообщать Управляющей организации контактные данные и доверенное лицо на случай аварийных ситуаций (например, залив помещения), корректировки расчетов и т.д.;
- 2.2.32. исполнять иные обязанности и соблюдать иные запреты, установленные действующим законодательством.

### **2.3. Управляющая организация вправе:**

- 2.3.1. самостоятельно определять порядок, методику и способы исполнения своих обязательств по Договору;
- 2.3.2. без согласия Собственника и/или общего собрания собственников привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором;
- 2.3.3. требовать допуска в помещение, принадлежащее Собственнику, представителя Управляющей организации, иных специализированных организаций и/или органов государственной власти в сфере контроля и надзора для ремонта оборудования, систем и элементов общего имущества, ликвидации аварий, проверки числа проживающих в квартире и т.д.;
- 2.3.4. для проверки правильности начисления платежей по настоящему Договору и сохранности пломб самостоятельно в любое время производить контрольное снятие показаний приборов учета коммунальных ресурсов, расположенных в помещениях, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, но фиксирующих внутриквартирный расход Собственника;
- 2.3.5. осуществлять владение и пользование общим имуществом собственников помещений в Многоквартирном доме с последующим использованием денежных средств на содержание и ремонт общего имущества;
- 2.3.6. средства, полученные за счет экономии, до конца финансового года оставлять на своем счете и направлять на возмещение убытков, связанных с оказанием жилищно-коммунальных услуг (работ), компенсацию инвестированных в общее имущество собственных средств Управляющей организации, возмещение ущерба от актов вандализма, на озеленение и благоустройство придомовой территории, на осуществление мероприятий по повышению энергоэффективности и т.д.
- 2.3.7. безвозмездно использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, для размещения своих служб и (или) работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов, а также для иных целей и нужд во исполнение и на срок действия настоящего Договора;
- 2.3.8. согласовывать установку рекламных конструкций, коммуникационного оборудования и т.д. на общем имуществе Многоквартирного дома и заключать договоры с владельцами рекламных конструкций, коммуникационного оборудования и т.д. от имени собственников помещений в Многоквартирном доме;
- 2.3.9. предъявлять требования, вытекающие из настоящего Договора, к Собственнику в судебном порядке, в том числе по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг;
- 2.3.10. самостоятельно принимать решения в области трудовых, корпоративных и иных отношений, связанных с управлением организацией и деятельностью в гражданском обороте;
- 2.3.11. участвовать в проведении общих собраний собственников без права голоса (получать список инициаторов с их контактными данными, уведомление с перечнем вопросов повестки дня, бюллетень для заочного голосования, копии документов для обсуждения, доступ к подсчету голосов счетной комиссией с правом фото-, видео- и иной фиксации материалов и т.д.);
- 2.3.12. для целей исполнения условий настоящего Договора, в том числе начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, обмена информацией с государственными органами и

ресурсоснабжающими и иными специализированными организациями, осуществлять (автоматизированную) обработку, предоставление, блокирование, обезличивание и т.д. персональных данных Собственника в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных»;

2.3.13. осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

#### **2.4. Собственник вправе:**

- 2.4.1. в соответствии с условиями настоящего Договора получать в необходимых объемах коммунальные и жилищные работы и услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу;
  - 2.4.2. запрашивать и получать от Управляющей организации копии технической и иной документации, связанной с эксплуатацией Многоквартирного дома и необходимой для проведения ремонтных работ, согласования с органами государственной власти проектов переустройства и (или) перепланировки помещения, его перевода из жилого фонда в нежилой и наоборот, а также в иных предусмотренных законом случаях;
  - 2.4.3. владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим имуществом, находящимся внутри помещения;
  - 2.4.4. на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме с уведомлением Управляющей организации не менее, чем за 3 (три) месяца до соответствующей даты, в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора при условии оплаты Управляющей организации фактически понесенных расходов и полного погашения задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг при ее наличии, а также при условии подтверждения факта ненадлежащего исполнения или неисполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору;
  - 2.4.5. при условии предоставления подтверждающей документации требовать перерасчета размера платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их непредоставления, предоставления ненадлежащего качества, нарушения периода предоставления, временного отсутствия Собственника и т.д.;
  - 2.4.6. обращаться за предоставлением характеристики по месту проживания;
  - 2.4.7. иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.
- 2.5. При исполнении своих обязанностей и осуществлении своих прав по настоящему Договору Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством, регулирующим отношения в сфере оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, технической эксплуатации жилищного фонда, предоставления коммунальных и иных услуг.

### **3. ЦЕНА**

- 3.1. Плата по настоящему Договору вносится Собственником на расчетный счет Управляющей организации в соответствии с данными счета-квитанции.
- 3.2. В состав платы по настоящему Договору, вносимой Собственником по счету-квитанции, включаются:
  - 3.2.1. платежи за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
  - 3.2.2. платежи за коммунальные услуги;
  - 3.2.3. платежи за иные услуги, предоставляемые Собственнику в соответствии с настоящим Договором (вывоз строительного мусора, выполнение не предусмотренных Договором работ, возмещение вреда и т.д.).
- 3.3. Размер платы определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Санкт-Петербурга, с учетом площади помещения и иных количественных и качественных характеристик помещения в Многоквартирном доме, численности лиц, проживающих в помещении, нормативов предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии индивидуальных приборов учета). При отсутствии приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с законодательством: или по нормативам потребления, или по коллективным приборам учета, или по средним показаниям за предшествующий период, иное.  
В случае, если собственники хотят изменить размер тарифов и/или ввести дополнительные платежи, соответствующее решение принимается на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме. При наличии кворума и большинства проголосовавших за изменение тарифа и/или введение платежа Управляющая организация выполняет волю собственников после

- получения оригинала протокола собрания или его копии, заверенной подписями всех инициаторов.
- 3.4. Внесение платы по настоящему Договору производится по счетам-квитанциям, выставленным до 15 числа месяца, следующего за оплачиваемым. Передача счетов-квитанций от Управляющей организации Собственнику осуществляется через почтовый ящик последнего или посредством отправки по электронной почте, указанной Собственником в настоящем Договоре, или посредством размещения в информационных системах ЖКХ. Если по каким-либо причинам Собственник не обнаружил счет-квитанцию ни в одном из указанных источников до 15 числа месяца, следующего за оплачиваемым, включительно он должен в течение одного календарного дня обратиться за дубликатом счета-квитанции в Управляющую организацию. При отсутствии такого обращения Собственник считается своевременно получившим квитанцию для целей начисления пени в соответствии с п.5.9 настоящего Договора.
  - 3.5. Плата по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно не позднее 25 числа месяца, следующего за оплачиваемым.
  - 3.6. Все расчеты по Договору осуществляются в рублях в безналичной форме (через операциониста банка, через терминалы, через Интернет-банк, иное). Стоимость услуг банка по приему, перечислению и т.д. денежных средств оплачивается Собственником самостоятельно за свой счет.
  - 3.7. Телефонная связь и Интернет-услуги оплачиваются Собственником отдельно по счетам, выставляемым поставщиками соответствующих ресурсов и услуг.
  - 3.8. Начисление платы за капитальный ремонт осуществляется в соответствии с действующим законодательством.
  - 3.9. Собственник обязан вносить плату за жилищно-коммунальные услуги, оказываемые Управляющей организацией, с момента подписания акта приема-передачи с застройщиком, но не ранее чем с 21 декабря 2015 года.
  - 3.10. В случае передачи квартиры по гражданско-правовым договорам (дарение, мена, купля-продажа и т.д.) иным лицам после подписания акта приема-передачи с застройщиком Собственник обязан оплатить жилищно-коммунальные услуги до даты регистрации перехода права собственности, а новый владелец – с момента такой регистрации.

#### **4. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

- 4.1. Управляющая организация ежегодно до 31 марта текущего года представляет собственникам помещений в Многоквартирном доме отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год. Отчет представляется путем размещения на официальном сайте сп-сервис.рф, на информационных стендах Управляющей организации, имеющихся в каждом подъезде, а также посредством размещения в информационных системах ЖКХ, и утверждается на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме. Кроме того, ознакомление с отчетом и разъяснение его содержания осуществляется в рабочие часы в административных помещениях Управляющей организации. В случае, если в течение 1 (одного) месяца после предоставления отчета собрание не было проведено, не имело кворума или не мотивировало отказ в утверждении отчета, отчет считается утвержденным, затраты принятыми.
- 4.2. Право выбора порядка и способа составления отчета о выполнении Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, а также его формы и содержания Управляющая организация сохраняет за собой при условии обязательного и неукоснительного соблюдения императивных требований закона. В отчете содержится информация о суммах начисленных населению платежей, фактически полученных платежей и о размере задолженности населения, а также перечень работ и услуг за отчетный период.
- 4.3. Контроль за правильностью использования Собственником общего имущества в Многоквартирном доме, а также соблюдением порядка потребления энергетических и иных ресурсов осуществляется Управляющей организацией и представителем специализированной организации, имеющей право доступа к соответствующим установкам и оборудованию. Воспрепятствование со стороны Собственника в проведении контрольных мероприятий Управляющей организацией и/или специализированными организациями не допускается.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

- 5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 5.2. Граница эксплуатационной ответственности по настоящему Договору устанавливается согласно Приложению №4.
- 5.3. Работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту помещения, инженерно-технического и иного оборудования, бремя содержания которого в соответствии с разграничением эксплуатационной ответственности по настоящему Договору возложено на Собственника, производится Собственником самостоятельно и за свой счет.
- 5.4. Претензии к качеству строительных работ и состоянию помещений (жилых и общих) в период действия гарантийных обязательств застройщика предъявляются застройщику согласно соответствующим договорам и положениям законодательства РФ о защите прав потребителей, участников долевого строительства и т.д.
- 5.5. Собственник вправе по оформленной в установленном порядке заявке привлечь для выполнения указанных в п.5.3 работ Управляющую организацию для обслуживания и ремонта санитарно-технического, электрического и иного оборудования, не входящего в состав общего имущества в Многоквартирном доме.
- 5.6. Стоимость работ по ликвидации аварии, возникшей по вине Собственника и/или проживающих в помещении лиц, возмещается Собственником. Возмещение расходов не освобождает Собственника от исполнения обязательств, принятых им по настоящему Договору.
- 5.7. Собственник вправе по оформленной в установленном порядке заявке и за свой счет привлечь Управляющую организацию для ликвидации последствий аварий, произошедших по вине Собственника и/или лиц, проживающих в помещении.
- 5.8. Во всех случаях полную ответственность за сохранность общего имущества в Многоквартирном доме несут Собственники помещений пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.
- 5.9. За несвоевременное внесение платежей, указанных в п.3.2.1-3.2.3 Договора, Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере, предусмотренном действующим законодательством РФ.
- 5.10. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в случае отсутствия вины, а также если докажут, что такое неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. В этом случае Стороны совместно принимают решение об исполнении Договора и проведении взаиморасчетов.

## 6. СРОК И ИНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 6.1. Договор вступает в силу с момента его заключения. Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами и действует в течение 5 (пяти) лет.
- 6.2. Условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим до его заключения. В частности исполнение обязанности по оплате жилищно-коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией, возникает у Собственника с момента подписания акта приема-передачи с застройщиком, но не ранее 21 декабря 2015 года.
- 6.3. Договор сохраняет свою силу, не подлежит перезаключению и продолжает действовать (возобновляет действие) в следующих случаях:
  - 6.3.1. избрание Управляющей организации по результатам открытого конкурса, проведенного районной администрацией в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса РФ и законодательства Санкт-Петербурга,
  - 6.3.2. перевод прав и обязанностей победителя открытого конкурса, проведенного районной администрацией в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса РФ и законодательства Санкт-Петербурга, на Управляющую организацию в судебном порядке,
  - 6.3.3. избрания и переизбрания Управляющей организации общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 6.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о расторжении Договора по окончании срока его действия, направленного другой Стороне не менее чем за 60 дней до прекращения срока действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
- 6.5. Договор подлежит автоматическому изменению в случае принятия закона, императивно устанавливающего иные правила, чем те, которые действовали при заключении Договора.



- 6.6. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ и Санкт-Петербурга.
- 6.7. Стороны подтверждают, что Договор подписан представителями Сторон, наделенными соответствующими полномочиями в установленном законом порядке, что Договор соответствует действительной воле Сторон, что Договор является сделкой, соответствующей закону и иным нормативно-правовым актам, не совершен с целью, противной основам правопорядка и нравственности, не является мнимой и (или) притворной сделкой, не выходит за пределы правоспособности Сторон, не заключен под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной Стороны с другой Стороной или стечения тяжелых обстоятельств.
- 6.8. Управляющая организация вправе для подписания настоящего Договора, приложений и дополнительных соглашений к нему, а также ответов на запросы, заявления и т.д. Собственника использовать факсимиле (факсимильное клише) подписи генерального директора. Указанное использование при совершении сделок факсимильного воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования, электронной подписи либо иного аналога приравнивается по правовым последствиям к собственноручной подписи генерального директора.
- 6.9. Договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой Стороны. Оба экземпляра идентичны и имеют равную юридическую силу.
- 6.10. Меры ответственности Сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории РФ.
- 6.11. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии их совершения на основании решения общего собрания собственников, в письменной форме и подписания уполномоченными представителями Сторон. Приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору составляют его неотъемлемую часть.

#### ПРИЛОЖЕНИЯ.

1. Приложение №1 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту Многоквартирного дома, а также перечень коммунальных услуг»
2. Приложение №2 «Состав общего имущества Многоквартирного дома»
3. Приложение №3 «Термины»
4. Приложение №4 «Границы эксплуатационной ответственности»

#### Собственник

ФИО \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 паспортные данные \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 адрес регистрации \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 телефон \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 e-mail \_\_\_\_\_  
 подпись \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

#### Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью  
 «СП-СЕРВИС» (ООО «СП-СЕРВИС»)  
 Россия 197350 Санкт-Петербург ул.Парашютная  
 д.56 корп.2 пом.1  
 8(921)341-46-37 -бухгалтерия  
 (812)748-14-61; 904-93-13-диспетчер  
 uk.sp-service@yandex.ru  
 сп-сервис.рф  
 ОГРН 1157847303460  
 ИНН 7814278390 КПП 781401001  
 р/с 40702810190430000302 в ПАО Банк Санкт-  
 Петербург к/с 30101810900000000790 в Северо-  
 Западное ГУ Банка России г Санкт-  
 Петербург БИК 044030790 ИНН 7831000027  
 КПП 783501001  
 Генеральный директор  
 \_\_\_\_\_/Погожев А.И./

**Перечень коммунальных услуг, а также перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме**

**I. Перечень коммунальных услуг.**

1. Горячее водоснабжение.
2. Холодное водоснабжение.
3. Водоотведение горячей и холодной воды (канализация).
4. Отопление.
5. Электроснабжение мест общего пользования.

**II. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих 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;
  - ✓ проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:
  - ✓ признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;
  - ✓ коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;
  - ✓ при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
  - ✓ проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:
  - ✓ проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
  - ✓ 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;
  - ✓ контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:
  - ✓ выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
  - ✓ выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;
  - ✓ выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;
  - ✓ в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

- ✓ выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
  - ✓ выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;
  - ✓ выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;
  - ✓ проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);
  - ✓ при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:
- ✓ выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;
  - ✓ контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;
  - ✓ выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;
  - ✓ контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;
  - ✓ при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
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;
  - ✓ 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;
  - ✓ выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;
  - ✓ при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:
- ✓ проверка кровли на отсутствие протечек;
  - ✓ проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;
  - ✓ выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;
  - ✓ проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;
  - ✓ контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;
  - ✓ осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

- ✓ проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
  - ✓ проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;
  - ✓ проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;
  - ✓ проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;
  - ✓ проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;
  - ✓ проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;
  - ✓ при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
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;
  - ✓ выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;
  - ✓ выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;
  - ✓ при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;
  - ✓ проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;
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 наружных водостоков;
  - ✓ контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);
  - ✓ выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;
  - ✓ контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;
  - ✓ контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);
  - ✓ при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:
- ✓ выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;
  - ✓ проверка звукоизоляции и огнезащиты;
  - ✓ при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
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.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

- ✓ проверка состояния основания и поверхностного слоя;
- ✓ при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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;
- ✓ при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

### **III. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:**

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:

- ✓ проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;
- ✓ при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;
- ✓ чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;
- ✓ при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

- ✓ техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;
- ✓ контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;
- ✓ устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;
- ✓ контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;
- ✓ сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;
- ✓ контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;
- ✓ при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

- ✓ проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах, в т.ч.
  - ✓ Осмотр запорной арматуры
  - ✓ Техосмотр и регулировка регуляторов температуры
  - ✓ Техосмотр регуляторов давления
  - ✓ Внешний осмотр трубопроводов
  - ✓ Наблюдение за показаниями манометров и термометров
  - ✓ Настройка температурных режимов работы теплового пункта
  - ✓ Контроль оптимальной работы системы отопления, горячего водоснабжения, теплых полов, и вентиляции
  - ✓ Поддержание оптимальной работы системы отопления, горячего водоснабжения

- ✓ Наблюдение за работой регуляторов температуры системы ГВС
  - ✓ Профилактический осмотр оборудования автоматики системы отопления и ГВС
  - ✓ Техосмотр и чистка фильтров
  - ✓ Поверка манометров
  - ✓ Поверка термометров
- ✓ постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;
  - ✓ гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;
  - ✓ работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;
  - ✓ проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
  - ✓ Подготовка к отопительному сезону ИТП и сдача теплоснабжающей организации
17. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:
- ✓ проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в подвалах и каналах);
  - ✓ постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
  - ✓ контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
  - ✓ восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
  - ✓ контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
  - ✓ контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; (до контрольного колодца)
  - ✓ переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;
  - ✓ промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
  - ✓ очистка и промывка водонапорных баков;
  - ✓ промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.
18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:
- ✓ испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
  - ✓ проведение пробных пусконаладочных работ;
  - ✓ удаление воздуха из системы отопления;
  - ✓ промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.
19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:
- ✓ проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

- ✓ проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
- ✓ техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;
- ✓ контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

- ✓ организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
- ✓ обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);
- ✓ обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);
- ✓ обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

#### **IV. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:**

21. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

- ✓ сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
- ✓ влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
- ✓ мытье окон;
- ✓ очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);
- ✓ проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

22. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

- ✓ очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
- ✓ сдвигание свежесвыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;
- ✓ очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
- ✓ очистка придомовой территории от наледи и льда;
- ✓ очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;
- ✓ уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

23. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

- ✓ подметание и уборка придомовой территории;
- ✓ очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;
- ✓ уборка и выкашивание газонов;
- ✓ прочистка ливневой канализации;
- ✓ уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.

24. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:

- ✓ незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;
- ✓ организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

25. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.
26. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

**V. Текущий ремонт:**

1. Фундаменты.

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши

Устранение неисправностей, восстановление отдельных элементов стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

7. Полы

Замена, восстановление отдельных участков.

8. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

9. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.

10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

11. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

12. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

13. Мусоропроводы

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

14. Специальные общедомовые технические устройства

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями и согласованными государственными надзорными органами.

15. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

**Собственник**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Управляющая организация**

ООО «СП-СЕРВИС»

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Погожев А.И./



### **Состав общего имущества Многоквартирного дома**

В состав общего имущества собственников помещений, расположенных в Многоквартирном доме, включаются:

1. 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, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в Многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
2. крыши;
3. ограждающие несущие конструкции Многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
4. 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);
5. 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);
6. Элементы озеленения и благоустройства;
7. иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного Многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом;
8. внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, 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;
9. 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;
10. 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) в соответствии с разграничением эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

**Собственник**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Управляющая организация**

ООО «СП-СЕРВИС»

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Погожев А.И./

### ТЕРМИНЫ

**Договор** – настоящий документ, содержащий правовое соглашение об установлении, изменении или прекращении прав и обязанностей, связанных с управлением Многоквартирным домом, долевым участием в содержании и ремонте общего имущества Многоквартирного дома, предоставлением коммунальных и иных услуг, подписанный Управляющей организацией и Собственником, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, которые подписаны и (или) могут быть подписаны Сторонами в период его действия.

**Капитальный ремонт** – ремонт общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества.

**Многоквартирный дом** – Многоквартирный жилой дом, расположенный адресу: РФ, 197350, Санкт-Петербург, проспект Королева, дом 59, корпус 2, литера А.

**Обслуживающие организации** – организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту (жилищные услуги).

**Обстоятельства непреодолимой силы** – внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей стороны. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств. К подобным обстоятельствам относятся война, военные действия, стихийные бедствия, аварии, эпидемии, эпизоотии, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти и управления, делающие невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору.

**Общее имущество Многоквартирного дома** – имущество и помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, 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

**Пользователь** – член семьи собственника помещения, наниматель жилого помещения и член его семьи, владелец нежилого помещений, пользующийся им на основании договора аренды либо по иным законным основаниям.

**Помещение** – жилое помещение, принадлежащее Собственнику, расположенное по адресу: РФ, 197350, Санкт-Петербург, проспект Королева, дом 59, корпус 2, литера А.

**Ресурсоснабжающие организации** – организации, предоставляющие коммунальные услуги собственнику и/или проживающим в помещении лицам как потребителям.

**Собственник** – лицо, подписавшее с застройщиком акт приема-передачи квартиры и/или сведения о котором содержатся в ЕГРП как о собственнике жилого и/или нежилого помещения в Многоквартирном доме, имеющее право на долю в общем имуществе пропорционально площади своего помещения.

**Счет-квитанция** – платежный документ, ежемесячно направляемый Исполнителем Собственнику для оплаты работ и услуг, оказанных Собственнику по настоящему Договору.

**Текущий ремонт** – ремонт общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями собственников.

**Управление Многоквартирным домом** – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, обеспечение содержания, текущего и капитального ремонта и организацию обеспечения собственника(-ов) коммунальными и прочими услугами в интересах собственников как потребителей жилищных, коммунальных и прочих услуг.

Собственник

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Управляющая организация

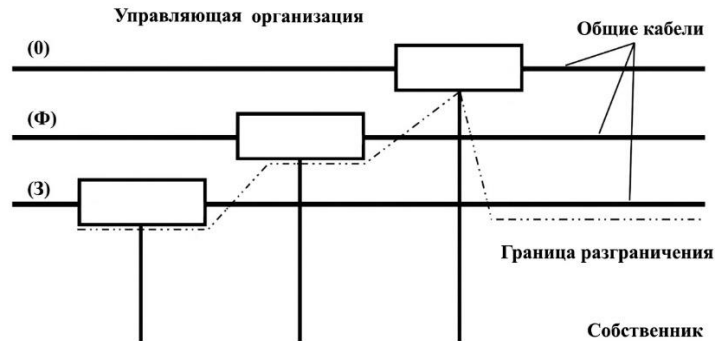
ООО «СП-СЕРВИС»

Генеральный директор

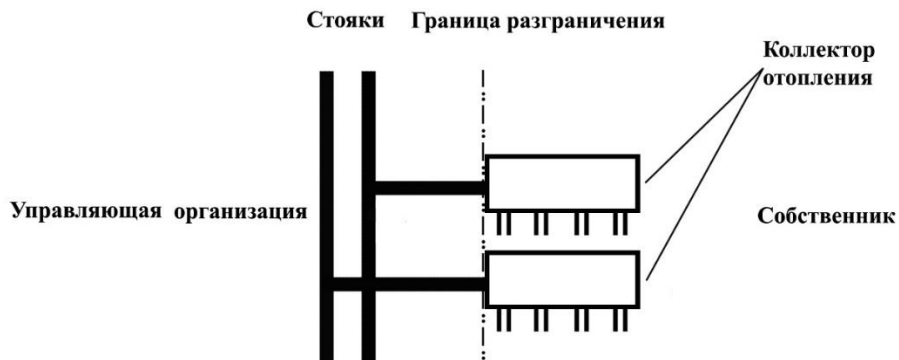
/Погожев А.И./

### Границы эксплуатационной ответственности

1. электроснабжение – в точке крепления отходящих к помещению собственника фазового, нулевого и заземляющего кабелей от вводного автомата, расположенного в межэтажном распределительном щите. Оборудование, разводку и вводной автомат обслуживает Управляющая компания, а после – Собственник;



2. теплоснабжение – первые точки присоединения подводящих и отводящих трубопроводов системы отопления дома. Подводящие и отводящие трубопроводы до точек присоединения обслуживает Управляющая компания, оставшаяся часть – собственник. На балансе собственника находятся коллектор, отсечные краны, регуляторы, приборы учёта, фильтры и разводящие горизонтальные трубопроводы с присоединёнными отопительными приборами;



3. холодное, горячее водоснабжение – точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения, расположенного в квартирном холле. Транзитный стояк обслуживает Управляющая компания, систему после точки разделения – собственник. На балансе собственника квартиры находятся отсечной кран, фильтр сетчатый грубой очистки, прибор учёта, обратный клапан и регулятор давления, а также трубы, отходящие в сторону квартиры и внутриквартирная разводка.

