

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № 1-14

г. Санкт-Петербург

01 октября 2014 г.

Закрытое акционерное общество «Пушкин», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Рожкова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Куб-строй СПб» в лице Генерального директора Киприянова Виталия Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель» с другой стороны во исполнение обязанностей, установленных частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, пользования лицами нежилыми помещениями, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных жилых домах, таунхаусах и паркингах расположенных по адресам: г. Санкт-Петербург, Пушкин, Гуммолосары, ул. Анциферовская, д.7а, д.12а, д.6.к.1, д.6.к.2, д.6.к.3, д.8.к.1, д.8.к.2, д.8.к.3, д.10.к.1, д.10.к.2, д.10.к.3

(далее – «Дома, таунхаусы и паркинги»), строительство которых осуществлял Заказчик.

Заказчик является застройщиком Домов, таунхаусов и паркингов. Разрешение на ввод Объектов в эксплуатацию № 78-6416в-2014 – д. 7а, № 78-6316в-2014 – д. 12а, № 78-6216в-2014 – д.6.к.1, № 78-6216в-2014 – д.6.к.2, № 78-6216в-2014 – д.6.к.3, № 78-6216.3в-2014 – д.8.к.2, № 78-6216.4в-2014 – д.8.к.1, № 78-6216.5в-2014 – д.8.к.3; № 78-6216.6в-2014 – д.10.к.2, № 78-6216.7в-2014 – д.10.к.1, № 78-6216.8в-2014 – д.10.к.2.

выданы Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга «26» сентября 2014 г.

На основании настоящего договора производятся расчёты между Исполнителем и собственниками/владельцами жилых и нежилых помещений Домов, таунхаусов и паркингов (далее – Помещения), для чего между Исполнителем и указанными лицами могут заключаться соглашения о принятии на себя последними прав и обязанностей плательщиков по настоящему договору в части владения полученным по акту приема-передачи или иному документу, опосредующему переход прав владения и пользования Помещением и долей общего имущества, соразмерной своим правам на него, в т.ч. обязанность внесению платы за содержание, эксплуатацию, текущий ремонт общего имущества, управлению им, коммунальные услуги/ услуги ресурсоснабжения (в Помещении и на общедомовые нужды).

Во исполнение п. 6 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ в части владения помещением расчёты производятся между собственниками/владельцами жилых и нежилых помещений Домов, таунхаусов, паркингов и Исполнителем.

1.2. Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства по осуществлению Исполнителем следующих действий, работ и услуг:

- организация управления, содержания и ремонта общего имущества Домов, таунхаусов и паркингов, указанного в Приложении № 1 к настоящему Договору, и выполнение сопутствующих работ и услуг, таких как содержание мест общего пользования и придомовой территории в надлежащем санитарном состоянии, вывоз бытовых отходов и мусора, контроль технического состояния общего имущества путем проведения плановых и внеплановых технических осмотров, обслуживание, в том числе аварийное, инженерных сетей, технологического и специального оборудования, установленного в Домах, таунхаусах и паркингах круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской системы, обслуживание объединенных диспетчерских систем, подготовка инженерных систем Домов, таунхаусов и паркингов к сезонной эксплуатации, обеспечение выхода в глобальную сеть Интернет, обслуживание систем телевизионного вещания, радиоточек, котельных, коммерческих узлов учета, повысительных насосных станций, газовых котельных, автоматизированной противопожарной защиты, системы вентиляции, лифтов, электросчетчиков, охрана общедомового имущества и других видов услуг и работ, определенно не упомянутых в настоящем Договоре, но необходимых для надлежащего обслуживания и управления Домами, таунхаусами и паркингами;

- с момента заключения прямых договоров между Исполнителем и ресурсоснабжающими организациями Исполнитель обеспечивает Заказчика коммунальными услугами, действуя при этом от своего имени и за счет Заказчика (при необходимости от имени Заказчика) во взаимоотношениях с организациями-поставщиками коммунальных услуг, организует оплату собственниками/владельцами Помещений (правообладателями и иными плательщиками), в том числе и Заказчиком, коммунальных услуг, путём расчёта Исполнителем суммы оплаты за коммунальные услуги Заказчиком, перечисляет денежные средства в счёт оплаты коммунальных услуг на основании соответствующих договоров, заключенных Исполнителем;

- производит расчет суммы оплаты, которую необходимо произвести собственникам/владельцам Помещений за помещение и коммунальные услуги, изготавливает квитанции, осуществляет доставку квитанций на Дом до почтовых ящиков для владельцев жилых помещений и иных мест, предназначенных для получения квитанций, для владельцев нежилых помещений;

а Заказчик, со своей стороны, обязуется оплатить оказанные Исполнителем услуги (в т.ч. вознаграждение

Заказчик

подпись

Исполнитель

подпись

Исполнителю за организацию оплаты услуг включённое в тариф «управление», приведённый в Приложении № 2 к Договору) в порядке и размере, предусмотренном настоящим Договором, а также с момента заключения прямых договоров между Исполнителем и ресурсоснабжающими организациями произвести оплату на расчётный счёт Исполнителя транзитных денежных средств, предназначенных для перечисления Исполнителем организациям - поставщикам коммунальных услуг.

Исполнитель консультирует Заказчика по вопросам передачи на баланс эксплуатирующих организаций города наружных сетей электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения по данным адресам.

1.3. Техническое обслуживание Помещений Заказчика, расположенных в Домах, таунхаусах и паркингах, осуществляется дополнительно на основании отдельных заявок Заказчика по тарифам, утверждаемым Исполнителем, и настоящим договором не регламентируется.

1.4. Состав общего имущества Домов, таунхаусов и паркингов определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении № 1 к Договору.

1.5. Перечень и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества Домов, таунхаусов и паркингов, предоставляемых Исполнителем, указаны в Приложении № 3 к Договору.

1.6. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в Помещении устанавливаются Актом эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем, касающихся жилых и нежилых Помещений между Заказчиком и Исполнителем, подписываемом сторонами и действующим с момента подписания настоящего Договора.

1.7. По мере передачи будущим собственникам квартир и встроенных нежилых помещений (выбытия помещений из правообладания Заказчика), которые являются обособленными объектами недвижимости и подлежат учету в органах технической инвентаризации, права на которые регистрируются в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Заказчик передает Исполнителю копию соответствующего передаточного документа в целях произведения Исполнителем расчета, указанного в абзаце 4 пункта 1.2. настоящего договора.

1.8. При расчете указанных в Приложении №2 настоящего Договора платежей за предоставляемые услуги в расчет берется общее количество дней расчетного месяца, в течение которых жилые (нежилые) помещения находились во владении Заказчика до их передачи дольщикам (иным приобретателям). При этом указанная в Приложении №2 настоящего Договора месячная тарифная ставка рассчитывается по каждому отдельному жилому (нежилому) помещению в размере, пропорциональном общему количеству дней, в течение которых жилые (нежилые) помещения находились во владении Заказчика до их передачи дольщикам (иным приобретателям) к количеству дней в соответствующем (расчетном) месяце.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Обязанности Исполнителя:

2.1.1. Организовать управление Домами, таунхаусами и паркингами:

вести отдельный учет сумм, подлежащих оплате Заказчиком по настоящему договору, а также сумм, подлежащих оплате собственниками/владельцами Помещений за помещение и коммунальные услуги с момента получения ими прав владения и пользования Помещением (во исполнение п. 6 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ) осуществлять контроль за полным и своевременным внесением Заказчиком платежей в счет оплаты услуг, предусмотренных настоящим Договором, при необходимости заключать договоры с подрядными организациями на оказание услуг по настоящему Договору, организовать и содержать за счёт средств Заказчика, уплачиваемых по настоящему Договору, диспетчерскую службу, осуществлять технический контроль качества предоставляемых поставщиками коммунальных услуг, контроль за состоянием общего имущества Дома, при необходимости вести претензионную работу с подрядными организациями и поставщиками коммунальных услуг, взаимодействовать по вопросам обслуживания и управления Домами, таунхаусами и паркингами с государственными учреждениями и иными организациями в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

2.1.2. С момента заключения прямых договоров между Исполнителем и ресурсоснабжающими организациями организовать предоставление Заказчику коммунальных услуг, возможность оплаты Заказчиком коммунальных услуг, включающих в себя горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (т.е. с учетом имеющихся присоединенных систем соответствующего снабжения) и отопление путем:

- а) исполнения договоров с организациями - поставщиками коммунальных услуг;
- б) расчёта Исполнителем суммы оплаты, которую необходимо произвести Заказчику за коммунальные услуги, а также перечисления денежных средств, полученных от Заказчика за все Помещения, организациям - поставщикам коммунальных услуг на основании договоров, заключенных между Исполнителем и организациями - поставщиками коммунальных услуг;
- в) контроля за исполнением договорных обязательств организациями - поставщиками коммунальных услуг;

Заказчик

подпись

Исполнитель

подпись

г) установления и фиксирования факта неисполнения или ненадлежащего исполнения организациями – поставщиками коммунальных услуг договорных обязательств, участия в составлении соответствующих актов.

2.1.3. Собственными силами или путём привлечения подрядных организаций обеспечить содержание в надлежащем состоянии общего имущества Домов, таунхаусов, паркингов и придомовой территории, а именно осуществлять услуги и работы, указанные в Приложении № 3.

При этом Исполнитель обязуется:

а) обеспечивать выполнение вышеуказанных работ и услуг самостоятельно либо проводить выбор подрядных организаций (в т.ч. специализированных) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Домов, таунхаусов, паркингов и заключать с ними договоры;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем;

в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключённым с подрядчиками договорам, нести ответственность за качество исполнения услуг подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем;

г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем, договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

д) осуществлять подготовку Домов, таунхаусов и паркингов к сезонной эксплуатации;

е) обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание Домов, таунхаусов и паркингов;

ж) проводить плановые, а при необходимости внеплановые технические осмотры состояния внутридомового оборудования (их ремонт или замену), а также несущих конструкций Домов, таунхаусов и паркингов, информировать жильцов о текущем состоянии Домов, таунхаусов и паркингов в соответствии с результатами осмотров.

з) в случае возникновения необходимости проводить осмотры состояния несущих конструкций, расположенных внутри Помещений, предварительно письменно согласовав с Заказчиком вышеуказанные мероприятия.

2.1.4. Обеспечивать Заказчика информацией об организациях, осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества Домов, таунхаусов и паркингов, а также об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг (название, телефоны аварийных служб).

2.1.5. Уведомлять Заказчика и собственников жилых и нежилых помещений в Домах, таунхаусах и паркингах о ремонте мест общего пользования Домов, таунхаусов и паркингов (не менее чем за 5 рабочих дней), об отключении, испытании или изменении режима эксплуатации инженерных сетей Домов, таунхаусов и паркингов (не менее чем за 1 сутки с момента, когда Исполнителю стало известно о проведении вышеуказанных мероприятий) путем размещения уведомлений на информационных стендах Домов, таунхаусов и паркингов (парадных Домов, таунхаусов и паркингов).

2.1.6. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на Дома, таунхаусы и паркинги, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

2.1.7. Ежемесячно в установленный Договором срок производить расчет суммы платежа, который необходимо произвести Заказчику по настоящему Договору, а также суммы оплаты, которую необходимо произвести собственникам/владельцам Помещений за помещение и коммунальные услуги с момента получения ими прав владения и пользования Помещением (во исполнение п. 6 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ). При этом расчет холодного и горячего водопотребления производится на основании показаний соответствующих приборов учета (при их наличии, исправности и опломбировании).

В случае неисправности приборов учета или нарушения опломбирования, выявленных в ходе контрольного снятия показаний, а также в случае непредоставления или несвоевременного предоставления показаний приборов учета Исполнитель производит расчет стоимости коммунальных услуг исходя из условий, предусмотренных настоящим Договором.

2.1.8. Перечислять поставщикам коммунальных услуг и подрядным организациям в порядке и сроки, установленные договорами, заключёнными с ними во исполнение настоящего Договора, поступившие от Заказчика денежные средства в счёт оплаты платежей за предоставленные ими услуги.

2.1.9. При изменении размеров установленных по настоящему Договору платежей, стоимости предоставляемых услуг информировать Заказчика в письменной форме путем размещения соответствующего сообщения на информационных стендах или платежных документах не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

2.1.10. Ежегодно не позднее 01 июня текущего года представлять Заказчику отчёт о выполнении договора управления за прошедший год, а также размещать впоследствии информацию на информационных стендах Домов, таунхаусов и паркингов (парадных Домов, таунхаусов и паркингов).

2.1.11. Исполнитель на основании переданных Заказчиком документов подготавливает всю необходимую документацию, материалы, совершает иные действия необходимые для прямого заключения договоров с

Заказчик

подпись

Исполнитель

подпись

ресурсоснабжающими организациями.

В виду того, что Дома, таунхаусы и паркинги является вновь построенным объектом капитального строительства, обязанность Исполнителя по заключению договоров на коммунальные услуги, возникает с момента появления у Исполнителя возможности заключить указанные договоры.

2.1.12. Исполнитель приступает к выполнению обязанностей по осуществлению обслуживания конкретного имущества с момента приемки его от Заказчика, оформляемом соответствующим актом, к выполнению иных услуг и работ с момента образования реальной возможности.

2.1.13. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором, а также действующим законодательством.

2.2. Обязанности Заказчика:

2.2.1. Использовать Помещения и общее имущество в соответствии с действующими Правилами пользования жилыми помещениями и общим имуществом и строго в соответствии с их назначением.

2.2.2. Вносить в сроки, установленные Договором, плату за работы и услуги по настоящему Договору, в том числе с момента заключения прямых договоров между Исполнителем и ресурсоснабжающими организациями за фактически потребленные коммунальные услуги, на основании показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета.

Оплата вносится с момента начала осуществления Исполнителем обязанностей по обслуживанию конкретного имущества, оказанию иных услуг в соответствии с пунктом 2.1.12. настоящего Договора.

2.2.3. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, расположенных в Помещениях Заказчика,

2.2.4. Незамедлительно сообщать Исполнителю об обнаружении неисправностей, относящихся как к Помещениям, так и к общему имуществу Домов, таунхаусов и паркингов (неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг), ведущих в том числе к нарушению комфортности проживания и создающих угрозу жизни, здоровью и безопасности граждан.

2.2.5. Возмещать Исполнителю согласованные Сторонами непредвиденные расходы, не включенные в оплату Заказчиком по данному Договору, неизбежно возникающие по независящим от Исполнителя причинам при исполнении настоящего Договора согласно положениям действующего законодательства и изменением нормативных требований к составу или характеристикам общего имущества, его содержанию, эксплуатации, управлению.

2.2.6. Обеспечивать доступ в Помещения работников Исполнителя и должностных лиц контролирующих организаций для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов Домов, таунхаусов и паркингов, приборов учета, устранения аварий и контроля за выполнением работ внутри Помещения, инициированных Заказчиком и связанных с вмешательством в общее имущество Домов, таунхаусов и паркингов.

2.2.6. За свой счет производить ремонт Помещений, оборудования, расположенного в них, а также ремонт общего имущества Домов, таунхаусов и паркингов, если повреждение общего имущества произошло в результате действий Заказчика. Основанием для возмещения вреда является Акт, составленный представителями Заказчика и Исполнителя, либо Акт, составленный Исполнителем на основании записи данных, полученных через систему видеонаблюдения.

2.2.7. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество (в т.ч. изменение внешнего вида фасада Здания), инженерные сети и коммуникации Домов, таунхаусов и паркингов (переоборудование внутренних инженерных сетей Домов, таунхаусов и паркингов, нарушение имеющихся схем учета услуг), переустройства, перепланировки и реконструкции Помещений и находящихся в них подсобных помещений, лоджий, переустройство инженерного оборудования без согласования с Исполнителем. В противном случае нести всю ответственность за самовольное вмешательство в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью компенсировать Исполнителю сумму уплаченного Исполнителем административного штрафа за несоответствие общего имущества Домов, таунхаусов и паркингов, их инженерных сетей и коммуникаций (после вмешательства Заказчика) нормам безопасности или санитарным нормам, а также при необходимости затраты Исполнителя на восстановление (ремонт) общего имущества Домов, таунхаусов и паркингов, их инженерных сетей и коммуникаций.

2.2.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных приборов, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, снятия датчиков автоматической системы пожаротушения, выполнять другие требования пожарной безопасности. В случае нарушения незамедлительно устранять по требованию Исполнителя за свой счет.

2.2.9. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную поверку) приборов учёта коммунальных услуг (срок эксплуатации опломбированного/поверенного прибора учёта определен в паспорте на него). При замене прибора учёта коммунальных услуг Заказчик обязан уведомить об этом Исполнителя и вызвать представителя Исполнителя для составления Акта снятия первоначальных

Заказчик

подпись

Исполнитель

подпись

показаний прибора учёта коммунальной услуги.

2.2.10. В период действия настоящего договора не заключать аналогичные настоящему договору с другими лицами, а также воздерживаться от осуществления самостоятельной деятельности аналогичной той, которая составляет предмет настоящего Договора.

2.2.11. Не парковать автотранспортные средства на прилегающей территории вне специально установленных мест (на газонах, проездах, детских площадках, перед парадными входами Дома и т.п.).

2.2.12. Не устанавливать на фасаде Домов, таунхаусов и паркингов подъемные устройства для транспортировки строительных материалов и уборки мусора. Не оставлять бытовой и строительный мусор на лестничных площадках, лифтовых холлах, переходных лоджиях, на территории Домов, таунхаусов, паркингов и прилегающих земельных участках.

2.2.13. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору не менее 3 (Трех) лет с момента их совершения.

2.2.14. При переходе либо прекращении права собственности на Помещение (я) Заказчик обязан в трехдневный срок с даты получения соответствующих документов письменно уведомить об этом Исполнителя с приложением копий указанных документов.

2.2.15. В случае возникновения опасности для граждан, а также для любого из помещений Домов, таунхаусов и паркингов, аварийной ситуации в Помещении Заказчика в его отсутствие, Исполнитель после получения информации об этом, обязан сообщить Заказчику по телефону, указанному в реквизитах, а Заказчик обязан принять сообщение и обеспечить доступ в свое Помещение представителей соответствующих организаций для ликвидации аварийной ситуации.

2.2.16. Обеспечить Исполнителя документами, необходимыми для заключения договоров Исполнителем с ресурсоснабжающими организациями.

2.2.17. До момента заключения Исполнителем договоров на постоянное снабжение Домов, таунхаусов и паркингов электричеством, тепловой энергией, водой и канализацией) обеспечить наличие в Домах, таунхаусах и паркингах теплоснабжение, водоснабжение, прием стоков и электроснабжения в соответствии с заключенными при строительстве Домов, таунхаусов и паркингов между Заказчиком и ресурсоснабжающими организациями договорами.

2.2.18. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Исполнитель имеет право:

3.1.1. Требовать от Заказчика своевременного внесения платы за оказываемые по настоящему Договору услуги кроме случаев оплаты таких услуг собственниками/ владельцами Помещений после передачи Помещений от Заказчика иным лицам по передаточным актам или иным документам, опосредующим передачу.

3.1.2. В случае образования задолженности Заказчика по настоящему Договору в сумме превышающей двухмесячную сумму начислений по настоящему Договору, производить ограничение в предоставлении отдельных видов услуг, предусмотренных настоящим Договором (кроме коммунальных услуг).

3.1.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. Не менее одного раз в год, начиная со дня заключения настоящего Договора в случае несоответствия данных, предоставленных Заказчиком, по заявлению Заказчика проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании выявленных фактических показаний приборов учета.

3.1.4. Производить приостановление и/или ограничение в предоставлении коммунальных услуг в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.

3.1.5. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных Исполнителем в результате нарушения Заказчиком обязательств по настоящему Договору либо из-за порчи по вине Заказчика общего имущества Домов, таунхаусов и паркингов.

3.1.6. В установленном порядке сдавать в пользование общее имущество Домов, таунхаусов и паркингов. Направлять доходы от сдачи в возмездное пользование общего имущества на ремонт и обслуживание Домов, таунхаусов и паркингов, развитие хозяйства, связанного с содержанием Домов, таунхаусов и паркингов.

3.1.7. Оказывать дополнительные услуги и принимать от Заказчика плату за оказанные услуги.

3.1.8. Осуществлять сбор денежных средств с собственников/владельцев Помещений, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.1.9. Распределять полученные от Заказчика и иных собственников/владельцев Помещений в Домах, таунхаусах и паркингах денежные средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг, в зависимости от сезона года (факта оказания) и согласно договорам с организациями - поставщиками коммунальных услуг. При этом денежные средства, полученные в периоды, когда коммунальные услуги не предоставлялись, распределяются на будущий период.

3.1.10. Реализовывать иные права, предусмотренные законодательством.

Заказчик

подпись

Исполнитель

подпись

3.2. Заказчик имеет право:

3.2.1. Своевременно получать услуги в соответствии с настоящим Договором в качестве, установленным для соответствующего вида работ и услуг.

3.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Исполнителя.

3.2.3. Получать информацию об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг (название, телефоны аварийных служб).

3.2.4. В случае необходимости обращаться к Исполнителю с заявлением о временной приостановке подачи в Дома, таунхаусы и паркинги (в стояки) воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Исполнителем.

3.2.5. Реализовывать иные права, вытекающие из права владения на Помещения в Домах, таунхаусах и паркингах, предусмотренные действующим законодательством.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

4.2. Исполнитель несет ответственность за нарушение сроков предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, в результате своих действий или бездействия в размере причиненного Заказчику ущерба кроме убытков, вызванных задержкой платежей Заказчиком, а также Заказчик вправе начислить Исполнителю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости неоказанной в срок услуги/ не выполненной работы за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за установленным днем начала неоказания услуги/ невыполнения работы.

4.3. Заказчик несет ответственность за несвоевременное, а также неполное внесение денежных средств по настоящему Договору путем уплаты Исполнителю по его требованию пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за установленным днем платежа. Пени не начисляются на суммы несвоевременно перечисленных в нарушение аб. 2 п. 5.11 настоящего договора собственниками/владельцами Помещений денежных средств Заказчику.

4.4. Заказчик несет ответственность за ущерб, причиненный Исполнителю в результате виновных действий или бездействия Заказчика, в размере причиненного ущерба.

4.5. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

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

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Стоимость работ и услуг, методика расчета услуг по Договору определяется в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору. В Приложении № 2 к настоящему Договору приведен действующий на момент заключения настоящего Договора прейскурант тарифов и цен на услуги и работы, оказываемые по настоящему Договору. Цены и тарифы, определенные Приложением № 2, могут быть изменены Исполнителем в одностороннем порядке в случаях изменения нормативных актов г. Санкт-Петербурга, определяющих тарифы на соответствующие услуги, в связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги на рынке г. Санкт-Петербурга, а также в связи с ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ. Об изменении тарифов и цен исполнитель уведомляет Заказчика в порядке, установленном пунктом 2.1.9. настоящего Договора. Повышение тарифов на основаниях, не связанных с нормативными правовыми Актами, не может быть более 15 % в год от стоимости услуг, приведенной в Приложении № 2.

5.2. Тарифы и порядок начисления Заказчику стоимости за коммунальные услуги устанавливаются нормативными правовыми актами.

5.3. Работы по проведению ремонта в Помещениях Домов, таунхаусов и паркингов, а также иные услуги, связанные с обслуживанием и ремонтом имущества Заказчика/собственников/владельцев и внутренних сетей Помещений Заказчика/собственников/владельцев (не являющихся общим имуществом), не входят в стоимость услуг, указанных в настоящем Договоре.

5.4. Сумма платежей Заказчика по настоящему Договору не может быть меньше суммы, необходимой Исполнителю для обеспечения содержания и текущего ремонта общего имущества Домов, таунхаусов и паркингов в соответствии с требованиями законодательства и оплаты, фактически потребленных Домами, таунхаусами и паркингами объемов (количества) коммунальных услуг.

5.5. Данные о показаниях приборов учета коммунальных услуг предоставляются

Заказчик

подпись

Исполнитель

подпись

собственниками/владельцами Помещений Исполнителю не позднее **25** (Двадцать пятого) числа текущего (расчетного) месяца. В случае предоставления собственниками/владельцами помещений данных о показаниях приборов учета Заказчику, он обязуется довести до них информацию о необходимости сообщить указанные данные непосредственно Исполнителю. В случае отказа таких собственников/владельцев помещений представлять данные о показаниях приборов учета Исполнителю, Заказчик обязуется при наличии у него такой информации передать их Исполнителю в указанный настоящим пунктом срок. Данные о показаниях приборов учета коммунальных услуг по Помещениям Заказчика Исполнитель получает самостоятельно при условии обеспечения Заказчиком возможности доступа в них для таких целей.

5.6. В случае непредставления указанными лицами в установленный Договором срок данных о показаниях приборов учета коммунальных услуг в Помещении, а также в случае отсутствия прибора учета или нахождения его в состоянии, не пригодном для эксплуатации или повреждения опломбирования, Исполнитель производит расчет размера оплаты коммунальных услуг в соответствии с нормами действующего законодательства.

5.7. Исполнитель ежемесячно не позднее **10** (Десятого) числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, производит расчет сумм, подлежащих ежемесячной оплате Заказчиком по настоящему Договору по Помещениям, за исключением тех, которые переданы иным лицам по передаточным актам или иным документам, опосредующим передачу прав на Помещения, и в отношении которых заключены соглашения между Заказчиком, Исполнителем и собственником/владельцем Помещения, и направляет Заказчику счет-извещение, в котором в том числе указывается перечень и объем услуг (работ), предусмотренных к оплате по настоящему Договору.

Кроме того, Исполнитель производит расчет суммы оплаты, которую необходимо произвести собственникам/владельцам Помещений Заказчику за помещение и коммунальные услуги, изготавливает квитанции, осуществляет доставку квитанций до почтовых ящиков для владельцев жилых помещений, иных мест, предназначенных для получения квитанций, для владельцев нежилых Помещений в срок до **10-го** числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг.

5.8. Услуги, оказанные Исполнителем по настоящему Договору, считаются оказанными в полном объеме и принятыми Заказчиком, если до 15 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, от Заказчика не поступило письменных возражений.

5.9. Возникающая разница между суммарными показаниями общедомовых приборов учёта коммунальной услуги в единицу времени и суммарными показаниями, используемыми Исполнителем для начисления оплаты коммунальной услуги всем собственникам помещений в Домах, таунхаусах и паркингах, оплачивается Заказчиком соразмерно принадлежащей ему доле в праве общей долевой собственности на общее имущество Дома и лицами, владеющими Помещениями соразмерно принадлежащей им доле в праве общей долевой собственности на общее имущество Домов, таунхаусов и паркингов.

5.10. По мере возникновения непредвиденных расходов, обусловленных требованием действующего законодательства, не включенных в оплату Заказчиком по данному Договору, но неизбежно возникающих по независящим от Исполнителя причинам при исполнении условий настоящего Договора согласно положениям действующего законодательства и изменением нормативных требований к составу или характеристикам общего имущества, его содержанию, эксплуатации, управлению Исполнитель производит расчет и начисление сумм, подлежащих компенсации, отдельной строкой Заказчику.

Суммы, подлежащие оплате (компенсации) Заказчиком за проведение работ, вызванных непредвиденными расходами, рассчитываются от общей стоимости работ (с учетом стоимости материалов и оборудования) на основании Акта выполненных работ, не позднее чем через 3 (Три) месяца с момента окончания вышеуказанных работ. В случае если непредвиденные работы проводятся поэтапно, начисление возможно по мере исполнения работ в соответствии с утвержденным Исполнителем графиком производства работ и Актами выполненных работ.

По мере возникновения иных расходов, согласованных с Заказчиком, Исполнитель производит расчет и начисление сумм, подлежащих компенсации, отдельной строкой Заказчику.

5.11. Оплата за Помещения производится Заказчиком на основании представленных Исполнителем платежных документов (счета-извещения), не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг. Услуги по настоящему Договору начинают оказываться Исполнителем и подлежат оплате в соответствии с настоящим Договором, начиная с момента, указанного в п. 6.1.

5.12. В случае внесения Заказчиком суммы, не соответствующей сумме начислений за определённый период времени (за месяц или несколько месяцев), платежи, оплаченные Заказчиком без указания цели платежа, идут на оплату услуг и работ по настоящему Договору соразмерно начислениям по каждому виду работ и услуг.

5.13. Неиспользование Заказчиком/собственниками/владельцами Помещений не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору. При временном отсутствии Заказчика/собственника/владельца в Помещении более 5 полных календарных дней подряд и при отсутствии в Помещении

Заказчик

подпись

Исполнитель

подпись

индивидуальных приборов учета перерасчет платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор действует со дня приемки общего имущества Домов, таунхаусов и паркингов и инженерных систем Исполнителем и начала осуществления Исполнителем эксплуатации и прекращает свое действие 31 декабря 2014 г..

6.2. Договор заключен на срок 3 месяца. Настоящий Договор может быть продлен в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

6.3. Договор подлежит расторжению до истечения срока, указанного в пункте 6.1, 6.2. настоящего договора, в следующих случаях:

- выбора органами местного самоуправления в порядке конкурса по отбору управляющей организации для управления данными Домами, таунхаусами и паркингами иной управляющей организации,
- выбора по решению общего собрания собственников/владельцев помещений способа управления Домами, таунхаусами и паркингами.
- создания собственниками/владельцами помещений по решению общего собрания таких лиц товарищества собственников жилья.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Стороны пришли к соглашению о том, что оплачиваемые Заказчиком Исполнителю, равно как и иными собственниками (правообладателями) помещений в Домах, таунхаусах и паркингах, средства на оплату коммунальных услуг, получаемых собственниками/владельцами помещений в Домах, таунхаусах и паркингах, не являются прибылью Исполнителя, а носят характер транзитных платежей, перечисляемых Исполнителем организациям поставщикам коммунальных услуг.

7.2. В случае возникновения опасности для граждан, а также для любого из помещений Домов, таунхаусов и паркингов, аварийной ситуации в Помещении Заказчика (не переданных по каким-либо документам иным лицам) в его отсутствие, Исполнитель после получения информации об этом, обязан сообщить Заказчику по телефону, указанному в реквизитах, а Заказчик обязан принять сообщение и обеспечить доступ в свое Помещение представителей соответствующих организаций для ликвидации аварийной ситуации.

7.3. Стороны пришли к соглашению о том, что местом исполнения настоящего Договора является адрес, по которому находятся Дома, таунхаусы и паркинги.

7.4. Контроль над выполнением Исполнителем обязательств по настоящему Договору осуществляется Заказчиком в соответствии с действующим законодательством.

7.5 Исполнитель обязан предоставлять Заказчику информацию по выполнению Договора управления в Домах, таунхаусах и паркингах в десятидневный срок с момента получения соответствующего запроса от него.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, будут разрешаться путем переговоров.

8.2. В случае невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

8.3. Разрешение споров, вытекающих из данного Договора, в судебном порядке осуществляется сторонами в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор подписан в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых передается Заказчику.

9.2. Если одно или несколько условий настоящего Договора теряют силу вследствие изменения действующего законодательства Российской Федерации или иных причин, остальные условия настоящего Договора остаются неизменными.

9.3. В остальных случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1, листы 1-5. Состав общего имущества Дома.

Приложение № 2, листы 1-5. Виды платежей по МКД, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары, Анциферовская ул., д. 12, литера А, д. 7, литера А, д.6 к.1 л.А, д.6 к.2 л.А, д.6 к.3 л.А, д.8 к.1 л. А, д.8 к.2 л. А, д.8 к.3 л. А, д.10 к.1 л. А, д.10 к.2 л. А, д.10 к.3 л. А.

Заказчик

подпись

Исполнитель

подпись

Приложение № 3 Перечень и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества дома.

Заказчик:	Исполнитель:
<p>Реквизиты ЗАО «Пушкин»</p> <p>ОГРН 1079847031725 ИНН 7810085936 КПП 772401001 Юр. адрес: 115201, Россия, Москва, 1-й Варшавский проезд, д. 2, стр. 12, п I-6. Почтовый адрес: 115201, Россия, Москва, 1-й Варшавский проезд, д. 2, стр. 12, п I-6.. Отделение в Санкт-Петербурге: 196603, Санкт-Петербург, Пушкин, Красносельское шоссе, д.14/28, офис 403 Тел.: 8(812) 339 34 17 Банк: р/с № 40702810400020106659 к/с №30101810400000000225 БИК 044525225 В ОАО «Сбербанк России», г. Москва ОКПО 98571237</p> <p>Генеральный директор  _____ /Рожков С.Н./</p> 	<p>Реквизиты ООО «КУБ-строй СПб»</p> <p>ОГРН 1047855128804 ИНН 7816357417 КПП 781601001 Юр.адрес : РФ, 194044, Санкт-Петербург, Крапивный пер., д. 3 «А». Почтовый адрес: 195427, Санкт-Петербург, Академика Байкова ул., дом.5, корпус 1 Тел.: 8 911 912 92 70 Банк: р/с 40702810555080000807 Северо-Западный банк ОАО «СБЕРБАНКА РОССИИ» г. СПб к/с 30101810500000000653 БИК 044030653 ОКПО 74786186 ОКАТО 40288564000</p> <p>Генеральный директор  _____ /Киприянов В.И./</p> 

Заказчик

подпись

Исполнитель

подпись

Состав общего имущества Дома, расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары, Анциферовская улица, д.12, литера А
Год постройки – 2014 год, серия, тип постройки индивидуальный,

- Количество зданий - 1 шт., количество этажей: 4 шт.,
- Фундамент (тип и материал): свайный, ростверк - монолитный железобетонный,
- Материалы стен: монолитные железобетонные, газобетонные блоки, кирпич,
- Перекрытия (материал): монолитные железобетонные,
- Крыша (материал кровли): стальные оцинкованные листы толщиной 0,6 мм
- Количество квартир - 86 шт.,
- Площадь жилых помещений - 6206,8 кв.м. (кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с понижающими коэффициентами – 154,5 кв.м.),
- Количество встроенных нежилых помещений - 9 шт.,
- Площадь встроенных коммерческих помещений: _____ кв.м.,
- Инженерное и иное оборудование: Системы холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения, котельная, повысительная насосная станция ХВС, система очистки воды, лифты (5 шт.), система АППЗ, система вентиляции и кондиционирования,
- Технологические помещения: 102,1 кв.м., кроме того, необорудованный подвал, технический этаж, лестничные клетки и пр. 1768,9 кв.м.,
- Общая площадь помещений: _____ кв.м.; Общая площадь здания: 8417,7 кв.м. (кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с понижающими коэффициентами: _____ кв.м.),
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Дома, 6517 кв. м; кадастровый номер земельного участка 78:42:0018219:1058.

2. К общему имуществу Дома Заказчика, обслуживаемому Исполнителем, относятся:

а) помещения в Доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в них (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные и межэтажные лестничные площадки, коридоры, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме;

б) крыша и фасады Дома;

в) ограждающие несущие конструкции Дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции строения, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

г) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, отопления (в том числе КУУТЭ) и канализации, повысительная насосная станция ХВС, система очистки воды, системы общеобменной, приточной вентиляции, системы вентиляции и кондиционирования в границах, установленных в соответствии с Актом эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем, касающихся жилых и нежилых Помещений между Заказчиком и Исполнителем, подписываемом сторонами, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого резьбового соединения, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

д) внутридомовая система электроснабжения и освещения в границах, установленных в соответствии с Актом эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем, касающихся жилых и нежилых Помещений между Заказчиком и Исполнителем, подписываемом сторонами, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, осветительных установок помещений общего пользования, светильников, инженерных соединений, а также другого электротехнического оборудования, расположенного на этих сетях;

е) земельный участок в случае оформления его в общую собственность в соответствии с действующим законодательством

Заказчик _____
подпись

Исполнитель _____
подпись

Состав общего имущества Дома, расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары, Анциферовская улица, д. 7, литера А

Год постройки – 2014 год, серия, тип постройки индивидуальный,

- Количество зданий - 1 шт., количество этажей: 4 шт.,
- Фундамент (тип и материал): свайный, ростверк - монолитный железобетонный,
- Материалы стен: монолитные железобетонные, газобетонные блоки, кирпич,
- Перекрытия (материал): монолитные железобетонные,
- Крыша (материал кровли): стальные оцинкованные листы толщиной 0,6 мм
- Количество квартир - 88 шт.,
- Площадь жилых помещений - 6203,3 кв.м. (кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с понижающими коэффициентами – 196,2 кв.м.),
- Количество встроенных нежилых помещений - 10 шт.,
- Площадь встроенных коммерческих помещений: _____ кв.м.,
- Инженерное и иное оборудование: Системы холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения, котельная, повысительная насосная станция ХВС, система очистки воды, лифты (5 шт.), система АППЗ, система вентиляции и кондиционирования,
- Технологические помещения: 106,7 кв.м., кроме того, необорудованный подвал, технический этаж, лестничные клетки и пр. 1936,7 кв.м.,
- Общая площадь помещений: _____ кв.м.; Общая площадь здания: 8437,5 кв.м. (кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с понижающими коэффициентами: _____ кв.м.),
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Дома, 6152 кв. м; кадастровый номер земельного участка 78:42:18219:9.

2. К общему имуществу Дома Заказчика, обслуживаемому Исполнителем, относятся:

а) помещения в Доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в них (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные и межэтажные лестничные площадки, коридоры, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме;

б) крыша и фасады Дома;

в) ограждающие несущие конструкции Дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции строения, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

г) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, отопления (в том числе КУУТЭ) и канализации, повысительная насосная станция ХВС, система очистки воды, системы общеобменной, приточной вентиляции, системы вентиляции и кондиционирования в границах, установленных в соответствии с Актом эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем, касающихся жилых и нежилых Помещений между Заказчиком и Исполнителем, подписываемом сторонами, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого резьбового соединения, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

д) внутридомовая система электроснабжения и освещения в границах, установленных в соответствии с Актом эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем, касающихся жилых и нежилых Помещений между Заказчиком и Исполнителем, подписываемом сторонами, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, осветительных установок помещений общего пользования, светильников, инженерных соединений, а также другого электротехнического оборудования, расположенного на этих сетях;

е) земельный участок в случае оформления его в общую собственность в соответствии с действующим законодательством

Заказчик _____
подпись

Исполнитель _____
подпись

Состав общего имущества Дома, расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, г.Пушкин, Гуммолосары, Анциферовская улица, д.6 к.1 л.А, д.6 к.2 л.А,
д.6 к.3 л.А, д.8 к.1 л. А, д.8 к.2 л. А, д.8 к.3 л. А, д.10 к.1 л. А, д.10 к.2 л. А, д.10 к.3 л. А

Год постройки – 2014 год, серия, тип постройки индивидуальный,

- Количество зданий - 9 шт., количество этажей: 2 шт.,
- Фундамент (тип и материал): свайный, ростверк - монолитный железобетонный,
- Материалы стен: монолитные железобетонные, газобетонные блоки, кирпич,
- Перекрытия (материал): монолитные железобетонные,
- Крыша (материал кровли): стальные оцинкованные листы толщиной 0,6 мм
- Количество квартир - 56 шт.,
- Площадь жилых помещений – 3920,9 кв.м. (кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с понижающими коэффициентами – 624,7 кв.м.),
- Количество встроенных нежилых помещений - _ шт.,
- Площадь встроенных коммерческих помещений: _____ кв.м.,
- Инженерное и иное оборудование: Системы холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения, котельная, повысительная насосная станция ХВС, система очистки воды, лифты (5 шт.), система АППЗ, система вентиляции и кондиционирования,
- Технологические помещения: _ кв.м., кроме того, необорудованный подвал, технический этаж, лестничные клетки и пр. 1768,9кв.м.,
- Общая площадь помещений: _____ кв.м.; Общая площадь здания: 7182,3_кв.м. (кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с понижающими коэффициентами: 624,7 кв.м.),
- Площадь земельного участка №18, входящего в состав общего имущества Дома, 22624,0 кв. м; кадастровый номер земельного участка _78: 42: 0018219:12.

К общему имуществу Дома Заказчика, обслуживаемому Исполнителем, относятся:

а) помещения в Доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в них (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные и межэтажные лестничные площадки, коридоры, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме;

б) крыша и фасады Дома;

в) ограждающие несущие конструкции Дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции строения, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

г) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, отопления (в том числе _____ ИТП, _____ КУУТЭ) и канализации, повысительная насосная станция ХВС, система очистки воды, системы общеобменной, приточной вентиляции, системы вентиляции и кондиционирования в границах, установленных в соответствии с Актом эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем, касающихся жилых и нежилых Помещений между Заказчиком и Исполнителем, подписываемом сторонами, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого резьбового соединения, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

д) внутридомовая система электроснабжения и освещения в границах, установленных в соответствии с Актом эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем, касающихся жилых и нежилых Помещений между Заказчиком и Исполнителем, подписываемом сторонами, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, осветительных установок помещений общего пользования, светильников, инженерных соединений, а также другого электротехнического оборудования, расположенного на этих сетях;

е) объединенная диспетчерская система (_____ сигналов), система автоматической противопожарной защиты, система видеонаблюдения (_____ камеры, _____ мониторов, _____ видеорегистратора), переговорно-замочное устройство, система контроля доступа (_____), система контроля загазованности помещений.

ж) земельный участок в случае оформления его в общую собственность в соответствии с действующим законодательством.

Заказчик _____
подпись

Исполнитель _____
подпись

Виды платежей по МКД, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары, Анциферовская ул., д. 12, литера А

Жилая площадь 6206,8 м²

Нежилая площадь _____ м²

Общая площадь 8417,7 м²

	Вид платежей	Тариф (норма)	Ед/измерения
1	Содержание общего имущества многоквартирного дома	9,47	руб./кв.м.
	в том числе		руб./кв.м.
	-содержание общего имущества многоквартирного дома	3,87	руб./кв.м.
	-очистка кровли от наледи и уборка снега	0,59	руб./кв.м.
	-уборка лестничных клеток	1,45	руб./кв.м.
	-вывоз бытового мусора	3,56	руб./кв.м.
2	Обслуживание объединенных диспетчерских систем (ОДС)	0,41	руб./кв.м.
3	Текущий ремонт общего имущества	5,08	руб./кв.м.
4	Содержание и ремонт системы санкционированного доступа (ССД)	0,53	руб./кв.м.
5	Обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)		руб./ кв. м.
6	Техническое обслуживание лифтов	2,20	руб./кв.м.
7	Очистка мусоропровода	1,09	руб./кв.м.
8	Уборка и сан.- гигиен. очистка двора и зем. участка	1,29	руб./кв.м.
9	Управленческие расходы	6,50	руб./кв.м.
10	Служба диспетчеров	5,00	руб./кв.м.
11	Обслуживание индивидуального теплового узла		руб./кв.м.
12	Отопление	по показаниям общедомовых приборов учета	
13	ОДН " Полотенцесушителей и стояков"	по показаниям общедомовых приборов учета	
14	Электроэнергия		
	жильцы 1-х этажей	по показаниям общедомовых приборов учета	
	жильцы 2-ого и выше этажей	по показаниям общедомовых приборов учета	
15	Радио		руб.
16	Кабельное телевидение		руб.
17	Обслуживание индивидуальных счетчиков горячей/холодной воды	30	руб.
18	Услуги ВЦ	15,50	руб./кв.
19	Холодная вода (по счетчику)	21,03	руб./куб. м
20	ОДН холодная вода (по нормативу, утв. Комитетом по тарифам СПб)	21,03	руб./куб. м
21	Горячая вода (по счетчику)	84,48	руб./куб. м
22	ОДН горячая вода (по нормативу, утв. Комитетом по тарифам СПб)	84,48	руб./куб. м
23	Водоотведение	21,03	руб./куб. м
24	Обслуживание расчетного счета		руб.

Заказчик _____
подпись

Исполнитель _____
подпись

**Виды платежей по МКД, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары, Анциферовская ул., д. 7**

Жилая площадь 6203,3 м²
Нежилая площадь _____ м²
Общая площадь 8437,5 м²

	Вид платежей	Тариф (норма)	Ед/измерения
1	Содержание общего имущества многоквартирного дома	9,47	руб./кв.м.
	в том числе		руб./кв.м.
	-содержание общего имущества многоквартирного дома	3,87	руб./кв.м.
	-очистка кровли от наледи и уборка снега	0,59	руб./кв.м.
	-уборка лестничных клеток	1,45	руб./кв.м.
	-вывоз бытового мусора	3,56	руб./кв.м.
2	Обслуживание объединенных диспетчерских систем (ОДС)	0,41	руб./кв.м.
3	Текущий ремонт общего имущества	5,08	руб./кв.м.
4	Содержание и ремонт системы санкционированного доступа (ССД)	0,53	руб./кв.м.
5	Обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)		руб./ кв. м.
6	Техническое обслуживание лифтов	2,20	руб./кв.м.
7	Очистка мусоропровода	1,09	руб./кв.м.
8	Уборка и сан.- гигиен. очистка двора и зем. участка	1,29	руб./кв.м.
9	Управленческие расходы	6,50	руб./кв.м.
10	Служба диспетчеров	5,00	руб./кв.м.
11	Обслуживание индивидуального теплового узла		руб./кв.м.
12	Отопление	по показаниям общедомовых приборов учета	
13	ОДН " Полотенцесушителей и стояков"	по показаниям общедомовых приборов учета	
14	Электроэнергия		
	жильцы 1-х этажей	по показаниям общедомовых приборов учета	
	жильцы 2-ого и выше этажей	по показаниям общедомовых приборов учета	
15	Радио		руб.
16	Кабельное телевидение		руб.
17	Обслуживание индивидуальных счетчиков горячей/холодной воды	30	руб.
18	Услуги ВЦ	15,50	руб./кв.
19	Холодная вода (по счетчику)	21,03	руб./куб. м
20	ОДН холодная вода (по нормативу, утв. Комитетом по тарифам СПб)	21,03	руб./куб. м
21	Горячая вода (по счетчику)	84,48	руб./куб. м
22	ОДН горячая вода (по нормативу, утв. Комитетом по тарифам СПб)	84,48	руб./куб. м
23	Водоотведение	21,03	руб./куб. м
24	Обслуживание расчетного счета		руб.

Заказчик _____
подпись

Исполнитель _____
подпись

**Виды платежей по МКД, расположенного по адресу
г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары, Анциферовская ул., д. 7 (паркинг)**

	Вид платежей	Тариф (норма)	Ед/измерения
1	Содержание общего имущества многоквартирного дома	9,47	руб./кв.м.
	в том числе		руб./кв.м.
	-содержание общего имущества многоквартирного дома	3,87	руб./кв.м.
	-очистка кровли от наледи и уборка снега	0,59	руб./кв.м.
	-уборка лестничных клеток	1,45	руб./кв.м.
	-вывоз бытового мусора	3,56	руб./кв.м.
2	Обслуживание объединенных диспетчерских систем (ОДС)	0,41	руб./кв.м.
3	Текущий ремонт общего имущества	5,08	руб./кв.м.
4	Содержание и ремонт системы санкционированного доступа (ССД)	0,53	руб./кв.м.
5	Обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)		руб./ кв. м.
6	Техническое обслуживание лифтов		руб./кв.м.
7	Очистка мусоропровода	1,09	руб./кв.м.
8	Уборка и сан.- гигиен. очистка двора и зем. участка	1,29	руб./кв.м.
9	Управленческие расходы	6,50	руб./кв.м.
10	Служба диспетчеров	5,00	руб./кв.м.
11	Обслуживание индивидуального теплового узла		руб./кв.м.
12	Отопление	по показаниям общедомовых приборов учета	
13	ОДН " Полотенцесушителей и стояков"	по показаниям общедомовых приборов учета	
14	Электроэнергия		
	жильцы 1-х этажей	по показаниям общедомовых приборов учета	
	жильцы 2-ого и выше этажей	по показаниям общедомовых приборов учета	
15	Радио		руб.
16	Кабельное телевидение		руб.
17	Обслуживание индивидуальных счетчиков горячей/холодной воды		руб.
18	Услуги ВЦ	15,50	руб./кв.
19	Холодная вода (по счетчику)	21,03	руб./куб. м
20	ОДН холодная вода (по нормативу, утв. Комитетом по тарифам СПб)	21,03	руб./куб. м
21	Горячая вода (по счетчику)	84,48	руб./куб. м
22	ОДН горячая вода (по нормативу, утв. Комитетом по тарифам СПб)	84,48	руб./куб. м
23	Водоотведение	21,03	руб./куб. м
24	Обслуживание расчетного счета		руб.

Заказчик _____
подпись

Исполнитель _____
подпись

**Виды платежей по МКД, расположенного по адресу
г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары, Анциферовская ул., д. 12 (паркинг)**

	Вид платежей	Тариф (норма)	Ед/измерения
1	Содержание общего имущества многоквартирного дома	9,47	руб./кв.м.
	в том числе		руб./кв.м.
	-содержание общего имущества многоквартирного дома	3,87	руб./кв.м.
	-очистка кровли от наледи и уборка снега	0,59	руб./кв.м.
	-уборка лестничных клеток	1,45	руб./кв.м.
	-вывоз бытового мусора	3,56	руб./кв.м.
2	Обслуживание объединенных диспетчерских систем (ОДС)	0,41	руб./кв.м.
3	Текущий ремонт общего имущества	5,08	руб./кв.м.
4	Содержание и ремонт системы санкционированного доступа (ССД)	0,53	руб./кв.м.
5	Обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)		руб./ кв. м.
6	Техническое обслуживание лифтов		руб./кв.м.
7	Очистка мусоропровода	1,09	руб./кв.м.
8	Уборка и сан.- гигиен. очистка двора и зем. участка	1,29	руб./кв.м.
9	Управленческие расходы	6,50	руб./кв.м.
10	Служба диспетчеров	5,00	руб./кв.м.
11	Обслуживание индивидуального теплового узла		руб./кв.м.
12	Отопление	по показаниям общедомовых приборов учета	
13	ОДН " Полотенцесушителей и стояков"	по показаниям общедомовых приборов учета	
14	Электроэнергия		
	жильцы 1-х этажей	по показаниям общедомовых приборов учета	
	жильцы 2-ого и выше этажей	по показаниям общедомовых приборов учета	
15	Радио		руб.
16	Кабельное телевидение		руб.
17	Обслуживание индивидуальных счетчиков горячей/холодной воды		руб.
18	Услуги ВЦ	15,50	руб./кв.
19	Холодная вода (по счетчику)	21,03	руб./куб. м
20	ОДН холодная вода (по нормативу, утв. Комитетом по тарифам СПб)	21,03	руб./куб. м
21	Горячая вода (по счетчику)	84,48	руб./куб. м
22	ОДН горячая вода (по нормативу, утв. Комитетом по тарифам СПб)	84,48	руб./куб. м
23	Водоотведение	21,03	руб./куб. м
24	Обслуживание расчетного счета		руб.

Заказчик _____
подпись

Исполнитель 
подпись

Виды платежей по МКД, расположенного по адресу:

г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары, Анциферовская улица, д.6 к.1 л.А, д.6 к.2 л.А,
д.6 к.3 л.А, д.8 к.1 л. А, д.8 к.2 л. А, д.8 к.3 л. А, д.10 к.1 л. А, д.10 к.2 л. А, д.10 к.3 л. А

Жилая площадь 3920,9 м²

Нежилая площадь _____ м²

Общая площадь 7182,3 м²

	Вид платежей	Тариф (норма)	Ед/измерения
1	Содержание общего имущества многоквартирного дома	9,47	руб./кв.м.
	в том числе		руб./кв.м.
	-содержание общего имущества многоквартирного дома	3,87	руб./кв.м.
	-очистка кровли от наледи и уборка снега	0,59	руб./кв.м.
	-уборка лестничных клеток	1,45	руб./кв.м.
	-вывоз бытового мусора	3,56	руб./кв.м.
2	Обслуживание объединенных диспетчерских систем (ОДС)	0,41	руб./кв.м.
3	Текущий ремонт общего имущества	5,08	руб./кв.м.
4	Содержание и ремонт системы санкционированного доступа (ССД)	0,53	руб./кв.м.
5	Обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)		руб./ кв. м.
6	Техническое обслуживание лифтов		руб./кв.м.
7	Очистка мусоропровода	1,09	руб./кв.м.
8	Уборка и сан.- гигиен. очистка двора и зем. участка	1,29	руб./кв.м.
9	Управленческие расходы	6,50	руб./кв.м.
10	Служба диспетчеров	5,00	руб./кв.м.
11	Обслуживание индивидуального теплового узла		руб./кв.м.
12	Отопление	по показаниям общедомовых приборов учета	
13	ОДН " Полотенцесушителей и стояков"	по показаниям общедомовых приборов учета	
14	Электроэнергия		
	жильцы 1-х этажей	по показаниям общедомовых приборов учета	
	жильцы 2-ого и выше этажей	по показаниям общедомовых приборов учета	
15	Радио		руб.
16	Кабельное телевидение		руб.
17	Обслуживание индивидуальных счетчиков горячей/холодной воды		руб.
18	Услуги ВЦ	15,50	руб./кв.
19	Холодная вода (по счетчику)	21,03	руб./куб. м
20	ОДН холодная вода (по нормативу, утв. Комитетом по тарифам СПб)	21,03	руб./куб. м
21	Горячая вода (по счетчику)	84,48	руб./куб. м
22	ОДН горячая вода (по нормативу, утв. Комитетом по тарифам СПб)	84,48	руб./куб. м
23	Водоотведение	21,03	руб./куб. м
24	Обслуживание расчетного счета		руб.

Заказчик _____
подпись

Исполнитель _____
подпись

**Перечень выполнения работ и услуг
по содержанию, текущему ремонту общего имущества дома, управлению им**

1. Содержание общего имущества в многоквартирном доме

1.1. Базовое содержание общего имущества

Техническое обслуживание системы электроснабжения, сантехнических систем, строительных конструкций

Базовое содержание общего имущества включает работы и услуги по содержанию общего имущества многоквартирных домов, таунхаусов и паркингов в соответствии с действующими Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, за исключением работ и услуг в отношении отдельно поименованных в настоящем приложении систем.

1.1. В рамках технического обслуживания проводятся общие (осмотр оборудования в целом), а также частичные (осмотр отдельных элементов) осмотры в установленные действующим законодательством сроки.

Частичный осмотр горячего и холодного водопровода, системы центрального отопления – на предмет целостности и герметичности соединений, подтягивание креплений трубопроводов, запорной арматуры и оборудования осуществляется ежедневно.

Частичный осмотр электротехнического оборудования, относящегося к общему имуществу осуществляется ежеквартально.

1.2. Работы, выполняемые по результатам технических осмотров:

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, канализации и центрального отопления (уплотнение сгонов, устранение засоров и течей, подтяжка креплений трубопроводов, лотков, восстановление маркировки стояков и запорной арматуры, замена запорной и регулирующей арматуры, удаление ржавчины и коррозии на трубах и соединениях, мелкий ремонт теплоизоляции, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотсранных кранов и автоматических воздухоотводчиков).

2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп в помещениях общего пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки в местах общего пользования, обтяжка контактов и сборок в силовых щитах, этажных щитах и ГРЩ, замена коммутационной аппаратуры на сетях общего пользования).

1.3. Работы, выполняемые при подготовке жилых домов, таунхаусов и паркингов к эксплуатации в весенне-летний период:

1. Проверка работоспособности на пролив ливневых воронок на кровле.
2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
3. Консервация системы центрального отопления.

1.4. Работы, выполняемые при подготовке жилых домов, таунхаусов и паркингов к эксплуатации в осенне-зимний период:

1. Промывка и опресовка системы центрального отопления.
2. Консервация поливочных систем.

1.5. Работы выполняемые по результатам частичных осмотров:

1. Уплотнение сгонов.
2. Ревизия внутренней канализации общего назначения.
3. Ревизия креплений трубопроводов, лотков и лежаков.
4. Мелкий ремонт теплоизоляции.
5. Смена перегоревших электроламп на лестничных клетках, чердаках и техподполье.
6. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

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

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

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

Аварийное обслуживание

Аварийное обслуживание - круглосуточная и своевременная локализация аварий во внутрименовых инженерных сетях. Восстановление функционирования внутрименового оборудования и сетей производится исходя из требований Приложения № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг.

Ликвидация аварийной ситуации:

- ликвидация аварийной ситуации, произошедшей в границах эксплуатационной ответственности Исполнителя в связи с ненадлежащим исполнением настоящего договора Исполнителем, осуществляется Исполнителем в рамках аварийного обслуживания.
- в иных случаях, а также в случае возникновения аварийной ситуации на оборудовании, находящемся за границами эксплуатационной ответственности Исполнителя, стоимость ликвидации аварийной ситуации не входит в стоимость аварийного обслуживания и оплачивается дополнительно владельцем оборудования. Восстановление работоспособности системы в границах эксплуатационной ответственности Заказчика осуществляется по дополнительному соглашению в дневное рабочее время.

Заказчик _____
подпись

Исполнитель _____
подпись

1.2. Обслуживание приборов/узлов учета

Перечень работ по обслуживанию индивидуального теплового пункта, узла учета тепловой энергии

1. Настройка и корректировка режимов системы автоматического регулирования, (электронного контроллера, щита электроуправления регулирующими клапанами, датчиков температуры и давления, а также регуляторов прямого действия), теплотехнического и насосного оборудования, с целью оптимизации режимов теплоснабжения здания, в зависимости от температуры наружного воздуха.
2. Подготовка к отопительному периоду оборудования ИТП и предъявление ИТП энергоснабжающей организации для приема на новый отопительный период. Получение актов готовности к отопительному периоду.
3. Подготовка к сдаче и сдача УУТЭ в коммерческую эксплуатацию энергоснабжающей организации, перед началом отопительного и межотопительного периода.
4. Подготовка к сдаче и сдача УУТЭ в коммерческую эксплуатацию энергоснабжающей организации после ремонта и метрологической поверки приборов УУТЭ.
5. Проведение гидравлических испытаний, запорной арматуры узлов ввода тепловой сети, а так же подающего и обратного коллекторов системы отопления и ГВС. Проверка и настройка предохранительного клапана, на требуемое значение по давлению срабатывания.
6. Демонтаж приборов КИП, для проведения очередной метрологической поверки с последующим монтажом на место установки.
7. Проведение профилактических мероприятий, по подготовке к работе комплекта приборов УУТЭ в межотопительный период в соответствии с инструкциями по эксплуатации.
8. Контроль сроков действия межповерочного интервала комплекта приборов УУТЭ.
9. Демонтаж приборов УУТЭ для проведения очередной метрологической поверки, с последующим монтажом по месту установки и пусконаладочными работами.
11. При обнаружении неисправности или отказа оборудования ИТП, УУТЭ, осуществление всех необходимых мер для восстановления их работоспособности на месте, либо демонтаж их для ремонта на заводе изготовителе или в организации имеющей право и лицензию на проведение ремонта данного типа оборудования (на время срока действия гарантийных обязательств Генерального подрядчика данная процедура осуществляется за счёт Генерального подрядчика. Согласование осуществляется Заказчиком).
12. Сопровождение в период ремонта, производство монтажа на место установки и электромонтажа, с запуском в работу.
13. Ревизия, ремонт запорно-регулирующей арматуры.
14. Промывка гидронеоматическим способом первичного и вторичного контуров пластинчатых теплообменников, в соответствии с регламентом работ и инструкциями по эксплуатации.
15. Считывание регистрируемых параметров с тепловычислителей, формирование отчетов о теплоснабжении, по установленной форме, предоставление их в теплоснабжающую организацию, а также предоставление принятых теплоснабжающей организацией отчетов Заказчику.
16. Произведение корректировок отчетных форм, Базы данных УУТЭ и модернизацию алгоритмов вычислений в соответствии с новыми нормативными документами.
17. Внешний осмотр составных частей системы автоматического регулирования: электрической части щита управления исполнительных устройств, насосов, приемно-контрольных приборов, на отсутствие повреждений, коррозии, грязи. Осмотр прочности креплений, наличия пломб на приборах.
18. Контроль давления в системах отопления и горячего водоснабжения, расхода теплоносителя на подпитку системы отопления, рабочего положения запорной арматуры и исполнительных механизмов.
19. Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, световой индикации электрооборудования.
20. Контроль основного и резервного источников питания и автоматического переключения питания с рабочего ввода, на резервный и обратно.
21. Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах регулирования теплоснабжения.
22. Проведение анализа работоспособности оборудования входящего в состав ИТП, УУТЭ, а при необходимости выдача рекомендаций по оптимизации режимов теплоснабжения.
23. Корректировка режимов работы системы автоматического регулирования на основе принятого решения с целью оптимизации режимов теплоснабжения здания, в зависимости от температуры наружного воздуха.
24. Ведение журнала производства работ по техническому обслуживанию ИТП, УУТЭ и прочих необходимых журналов и документов

Эксплуатация приборов учета электрической энергии, холодной воды

1. Контроль технического состояния работоспособности оборудования,
2. Работы по поверке и замене неисправного, либо не прошедшего поверку прибора учета,
3. Проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации,
4. Текущий ремонт: замена прокладок, замена крепежа, чиста расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счетчиков и др.

1.3. Обслуживание иных инженерных и технических систем

Техническое обслуживание повысительной насосной станции

1. Проведение тестирования, профилактических, ремонтных работ, электрооборудования щитов управления и автоматики защиты циркуляционных насосов и повысительной насосной станции холодной воды (ПНС).
2. При обнаружении неисправности или отказа оборудования ПНС, осуществление всех необходимых мер для

Заказчик _____
подпись

Исполнитель _____
подпись

восстановления их работоспособности на месте, либо демонтаж их для ремонта на заводе изготовителе или в организации имеющей право и лицензию на проведение ремонта данного типа оборудования.

3. Проведение анализа работоспособности оборудования входящего в состав ПНС, а при необходимости выдача рекомендаций по оптимизации режимов теплоснабжения.

4. Ведение журнала производства работ по техническому обслуживанию ПНС.

Техническое обслуживание системы очистки воды

1. Проверка рабочих параметров системы.
2. Снятие показаний измерительных приборов.
3. Проверка герметичности корпусов фильтров.
4. Проверка работы ламп УФО и пускорегулирующих устройств.
5. Проверка наличия воздуха в фильтрах и выпуск его при необходимости.
6. Контроль работы таймеров.
7. Ручная промывка фильтров при необходимости.
8. Отбор пробы воды для проведения анализов.
9. Запись в журнале о ТО, состоянии установки, показаниях приборов, выявленных неисправностях и рекомендациях по их устранению.

Техническое обслуживание системы кондиционирования и вентиляции (до заключения соответствующего соглашения не осуществляется)

Приточные агрегаты

Ежеквартально.

Проверка состояния и натяжения приводных ремней вентиляторов, при необходимости регулировка, замена.
Проверка шкивов электродвигателя и вентилятора на износ, параллельность друг другу.
Проверка потребляемого тока электродвигателя вентилятора на соответствие паспортным данным установки.
Проверка датчиков аварийной остановки и сигнализации.
Проверка исправности средств индикации (контрольные лампы на щите автоматики).
Проверка работы циркуляционного насоса гидравлической обвязки калорифера.
Проверка состояния подшипников электродвигателя вентилятора.
Проверка состояния контактов электрических соединений питающего и соединительного кабеля, а так же коммутационной аппаратуры.
Проверка элементов автоматизации расположенных в щитах автоматики (автоматические выключатели, контакторы, реле контроля фаз, контроллеры – внешний осмотр, проверка корректности регулирования).
Замена воздушных фильтров при срабатывании соответствующей сигнализации.

Ежегодно.

Проверка уплотнительных лент и крепежных изделий корпуса вентиляционного агрегата.
Очистка корпуса вентиляционного агрегата.
Проверка плотности закрытия входных заслонок, при необходимости очистка механизмов, регулировка.
Очистка поддона для конденсата, стока и дренажной системы.
Проверка степени загрязнения оребрения жидкостного теплообменника при необходимости очистка.
Проверка загрязненности каплеотделителя при необходимости очистка.
Проверка работы реле защиты от обмерзания теплообменника в начале зимнего периода (при наружной температуре воздуха $+2 \div +5^{\circ}\text{C}$ закрыть подачу горячей воды).
Проверка состояния рабочего колеса вентилятора (при необходимости произвести очистку).
Проверка antivибрационных креплений вентилятора.

Вытяжные агрегаты.

Ежегодно.

Проверка потребляемого тока электродвигателя вентилятора на соответствие паспортным данным установки.
Проверка работы датчиков газоанализаторов.
Проверка исправности средств индикации (контрольные лампы на щитах автоматики).
Проверка состояния подшипников электродвигателя вентилятора (по шуму).
Проверка надежности электрических контактов (при необходимости протяжка).
Организация поверки датчиков газоанализаторов.

Тепловая завеса.

Визуальный осмотр на наличие механических повреждений.
Очистка воздушных фильтров, корпуса, рабочего колеса.
Проверка потребляемого тока электродвигателя вентилятора на соответствие паспортным данным.
Проверка защитной и регулирующей автоматики.
Проверка состояния подшипников электродвигателя вентилятора (пот шуму).
Проверка крепления оборудования, при необходимости подтяжка крепежных элементов.

Техническое обслуживание переговорно - замочного устройства (ПЗУ),

1. Работы по техническому обслуживанию включают в себя следующее:
- прием заявок от владельцев помещений круглосуточно;

Заказчик _____
подпись

Исполнитель _____
подпись

- оперативный выезд специалиста по заявке;
 - техническое диагностирование неисправности;
 - ремонт оборудования (на месте эксплуатации или в мастерской Исполнителя);
 - текущий осмотр и проверка один раз в неделю.
2. В стоимость обслуживания входят инструменты и принадлежности.
3. В стоимость обслуживания не входят работы по устранению неисправностей, возникших в случае механических, химических, электромеханических или электрических повреждений и хищений;
4. Обслуживанию не подлежит оборудование, дополнительно установленное владельцами помещений (дополнительное этажное или квартирное оборудование). Может быть произведено по дополнительным соглашениям.

Технический сервис ворот, шлагбаума, системы контроля управления доступа (СКУД)

1. Осмотр состояния ворот и целостности механизмов - еженедельно.
 Ежеквартально:
1. Проверка состояния механического привода ворот, шлагбаума, при необходимости чистка, смазка и регулировка.
 2. Проверка срабатывания датчиков аварийной остановки и сигнализации ворот, шлагбаума.
 3. Проверка состояния контактов электрических соединений питающего и соединительного кабеля, а так же коммутационной и защитной аппаратуры привода ворот, шлагбаума.
 4. Проверка корректности срабатывания привода ворот, шлагбаума от брелка дистанционного управления.
 5. Проверка состояния приводных механизмов движения ворот, шлагбаума при необходимости чистка, смазка и регулировка.
 6. Проверка и диагностика причин неисправностей в работе механизма.
 7. Выполнение работ по замене изношенных элементов.

Техническое обслуживание объединенных диспетчерских систем (ОДС)

1. Поддержание в работоспособном состоянии системы.
2. Контроль наличия сигналов.
3. Проведение инструктажа диспетчерского персонала.
4. Устранение неисправностей по заявкам диспетчеров за исключением случаев повреждения в результате хищений, пожара, аварий, происшедших не по вине собственников/владельцев помещений, иных лиц.

Техническое обслуживание системы видеонаблюдения

1. Прием заявок от Заказчика круглосуточно;
2. Оперативный выезд специалиста по заявке;
3. Технического диагностирование неисправности;
4. Ремонт оборудования (на месте эксплуатации или в мастерской Исполнителя с предоставлением временной замены неисправного оборудования) (на время срока действия гарантийных обязательств Генерального подрядчика данная процедура осуществляется за счёт Генерального подрядчика. Согласование осуществляет Заказчик.);
5. Проведение комплексных профилактических мероприятий один раз в месяц (проверка состояния регистратора блоков резервного питания).
6. Текущий осмотр и проверка один раз в неделю.

Обслуживание лифтов

1. Техническое обслуживание лифтов в соответствии с действующими Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов, инструкциями заводов-изготовителей;
2. Аварийное обслуживание лифтового оборудование;
3. Ежегодное техническое диагностирование лифтов.

**Техническое обслуживание системы контроля загазованности помещений
(до заключения соответствующего соглашения не осуществляется)**

1. Контроль технических параметров системы.
2. Устранение неполадок по результатам технических осмотров.

Техническое обслуживание системы автоматической противопожарной защиты

Выполнение необходимых операций для поддержания работоспособного состояния системы в соответствии с требованиями правил пожарной безопасности в Российской Федерации

1.4. Санитарное содержание мест общего пользования

Уборка лестничных клеток, иных мест общего пользования

Виды работ	Периодичность
Мытье пола кабины лифта	5 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 раз в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей 1-2 этажей	5 раз в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей выше второго этажа	2 раза в неделю
Мытье входных и межэтажных дверей	1 раз в неделю

Заказчик _____
 подпись

Исполнитель _____
 подпись

Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	1 раз в неделю
Пылеудаление со стен	1 раз в полгода
Мытье окон МОП	2 раза в год
Уборка ГРЩ	1 раз в полгода
Уборка ИТП	1 раз в полгода
Уборка подвала	1 раз в полгода
Уборка чердака	1 раз в полгода
Уборка и мытье козырьков над подъездами	по необходимости

Санитарное содержание придомовой территории, очистка от наледи и льда

Вид уборочных работ	Периодичность
Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	4 раза в месяц
Работы по очистке от мусора и промывке урн, указателей улиц и номеров домов.	4 раза в месяц
Осмотр и удаление засоров мусоропровода, камер.	по мере необходимости
Холодный период	
Уборка/Подметание свежесвыпавшего снега	1 раз в сутки в дни снегопада
Уборка снега механизированная	по мере необходимости в зависимости от погодных условий
Посыпка территории песком или смесью песка	1 раз в сутки во время гололеда, 1 раз в неделю в иное время
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток в дни без снегопада
Уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю
Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда
Очистка кровли от наледи	с 01.11. по 31.03. по мере необходимости
Теплый период	
Подметание территории в дни без осадков/в дни с осадками	5 раз в неделю/1 раз в двое суток
Поливка территории, зеленых насаждений, газонов	по мере необходимости (1 раз в двое суток при высоких температурах)
Уборка газонов	1 раз в двое суток
Выкашивание газонов и уборка скошенной травы	1 раз в месяц/ в 2 месяца
Очистка газонов от опавшей листвы	2 раза за сезон
Уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю

Уборка паркинга (до заключения соответствующего соглашения не осуществляется)

Вид уборочных работ	Периодичность
Влажное подметание	2 раза в неделю

Вывоз бытового мусора (до заключения соответствующего соглашения не осуществляется)

1. Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов – по мере накопления.

1.5. Иные услуги по содержанию общего имущества

Служба диспетчеров.

1. Функционирование аварийно-диспетчерской системы круглосуточно, в том числе:
 - осуществление первичного контроля технического состояния объекта,
 - координация работы плановых и аварийных бригад,
 - центр приема всех заявок и аварийных сигналов, в том числе по сигналам из технических помещений и лифта.

Примечание: _____

Обслуживание антенн (до заключения соответствующего соглашения не осуществляется)

1. Обслуживание устойчивой и качественной работы системы, позволяющей получать телевизионный сигнал.
 2. Обеспечение подключенных абонентов возможностью приема телепрограмм/ телевизионных каналов общероссийских телерадиовещательных организаций, государственных региональных телерадиокомпаний.
- Услуга оказывается абонентам, подавшим заявки на подключение или самовольно подключившимся абонентам. Самовольное подключение оформляется актом.

Обслуживание радиоточки (до заключения соответствующего соглашения не осуществляется)

1. Обеспечение устойчивой и качественной работы сети проводного радиовещания,
2. Обеспечения передачи информации и сигналов оповещения,

Заказчик _____
подпись

Исполнитель _____
подпись

В случае надлежащего обращения Заказчика в ФГУП «Радиотрансляционная сеть Санкт-Петербурга» с целью отключения радиоточки – услуга не оказывается после соответствующего оповещения.

2. Текущий ремонт (до заключения соответствующего соглашения не осуществляется)

Текущий ремонт общего имущества (плановый и непредвиденный) – ремонт, выполняемый в плановом порядке в целях предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов). К текущему ремонту относятся также работы по устранению мелких повреждений и неисправностей общего имущества, возникающих в процессе эксплуатации.

3. Управление

1. Организация обеспечения содержания в надлежащем состоянии общего имущества Домов, таунхаусов, паркингов и придомовой территории, предоставления коммунальных услуг и оплаты за содержание общего имущества и коммунальных услуг:

- организация осуществления содержания, сохранения и приращения общего имущества;
- осуществление контроля над эксплуатацией и бесперебойным функционированием систем обеспечения надлежащего содержания общего имущества;
- заключение в интересах собственников/владельцев помещений договоров с поставщиками коммунальных услуг, а при необходимости – договоров со специализированными организациями на выполнение работ (оказание услуг), требующих наличие лицензии или иного специализированного разрешения;
- организация осуществления технического контроля качества предоставляемых услуг поставщиками;
- ведение претензионной работы с поставщиками;
- осуществление действий в рамках судебного и внесудебного истребования с собственников/ владельцев Помещений в Доме задолженности по внесению платы за помещение и коммунальные услуги, иных обязательных для владельцев помещений платежей;
- в случае необходимости организация проведения общего собрания собственников помещений.

2. Управление персоналом, осуществляющим обслуживание Домов, таунхаусов и паркингов.

3. Информирование и обратная связь с жильцами.

- подготовка информирования, в том числе объявлений – об изменениях по тарифам, о насущных вопросах эксплуатации и управления,

- подготовка писем и ответов во взаимоотношениях с владельцами помещений.

4. Организация и ведение бухгалтерского учета и финансовых расчетов

- ведение финансовых расчетов с контрагентов,
- расчет суммы оплаты, которую необходимо произвести владельцам Помещений (жилых, нежилых помещений) за помещение и коммунальные услуги, изготовление квитанций, доставка квитанций до почтовых ящиков для владельцев жилых помещений, иных мест, предназначенных для получения квитанций, для владельцев нежилых помещений.

4. Коммунальные услуги

1. Холодное водоснабжение, и водоотведение Помещений Заказчика и для целей обслуживания мест общего пользования и инженерных систем Домов, таунхаусов и паркингов,

2. Горячее водоснабжение и водоотведение Помещений Заказчика и для целей обслуживания мест общего пользования и инженерных систем Домов, таунхаусов и паркингов,

3. Отопление (тепловая энергия) Помещений Заказчика и мест общего пользования,

4. Электроэнергия на освещение мест общего пользования и оборудования.

Заказчик _____
подпись

Исполнитель _____
подпись

**Дополнительное соглашение № 2
к Договору управления № 1-14 от 01 октября 2014 г.**

г. Санкт-Петербург

«25» марта 2015 г.

Закрытое акционерное общество «Пушкин», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Рожкова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Куб-строй СПб» в лице Генерального директора Киприянова Виталия Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель» с другой стороны во исполнение обязанностей, установленных частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. **Пункт 6.1. договора читать в следующей редакции:** Договор действует со дня приёмки общего имущества Домов, таунхаусов и паркингов и инженерных систем Исполнителем и начала осуществления Исполнителем эксплуатации и прекращает свое действие 30 июня 2015 г.

2. **Пункт 6.2. договора читать в следующей редакции:** Настоящий договор может быть продлен в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

Заказчик:

Генеральный директор



Исполнитель:

Генеральный директор



Заказчик _____
подпись

Исполнитель _____
подпись