

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**

управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:  
г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, дом 108, литера А

условия договора утверждены решением общего собрания собственников (Протокол № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.202\_\_ года)

г. Санкт-Петербург

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Собственники жилых/нежилых помещений, машино-мест в многоквартирном доме** (далее – Собственники помещений или собственники), расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, дом 108, литера А (далее – Многоквартирный дом) с одной стороны и

**Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург»**, в лице генерального директора Шарлаева Сергея Борисовича, действующего на основании Устава (Лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом № 78-000048 от 09 апреля 2015 г. выдана Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

## **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

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

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

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

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

1.4. Термины, используемые в договоре.

**Многоквартирный дом (МКД)** - здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя элементы общего имущества собственников помещений в соответствии с жилищным законодательством. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

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

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

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования,

расположенного на этих сетях.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Внутридомовые инженерные системы** - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, мусороприемные камеры, мусоропроводы.

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

**Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества**, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с управляющей организацией или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения (внешний фланец) коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

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

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

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

**Коммунальные услуги** - осуществление деятельности управляющей организации по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в

многоквартирном доме, а также земельных участков. К коммунальной услуге относится услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами (применяется с учетом законодательства города Санкт-Петербурга).

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

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

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

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

## **2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **2.1. Управляющая организация обязана:**

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

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

Управляющая организация не является производителем тепловой энергии. Управляющая организация осуществляет эксплуатацию крышной котельной и распределение энергоносителя в целях предоставления коммунальных услуг отопления и горячего водоснабжения.

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

2.1.3. Обеспечивать ремонт и содержание общего имущества и придомовой территории в соответствии с перечнем по Приложению №3 к Договору «Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме», санитарными нормами, правилами, иными требованиями законодательства РФ. Качество услуг должно соответствовать требованиям действующего законодательства РФ.

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

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

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

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

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

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

2.1.9. Осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме подрядными организациями, в том числе документально оформлять приемку таких услуг и работ, а также факты выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

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

2.1.11. Организовать и осуществлять расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе: начисление обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с

требованиями законодательства Российской Федерации и оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме не позднее 05 числа месяца, следующего за оплачиваемым. Производить проверку правильности исчисления, предъявленного Собственнику к уплате размера платы по Договору при его обращении в Управляющую организацию. При изменении в законодательстве Российской Федерации даты, до которой собственникам помещений в многоквартирном доме представляется платежный документ, применяется дата, установленная законодательством Российской Федерации.

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

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

2.1.14. Осуществлять расчеты с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида.

2.1.15. Обеспечить размещение отчета о выполнении условий договора управления в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ) в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ.

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

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

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

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

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

2.1.21. Управляющая организация ежемесячно, не позднее 30 (тридцати) рабочих дней после истечения месяца обязана предоставить Председателю Совета многоквартирного дома либо иному уполномоченному Представителю собственников помещений в многоквартирном доме (далее по тексту – Представитель) в двух экземплярах Акт приемки выполненных работ, оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по форме, утвержденной соответствующим нормативно-правовым актом (далее по тексту – Акт).

2.1.22. Предоставление Акта Представителю в сроки, указанные в п.2.1.21 Договора, осуществляется управляющей организацией одним из следующих способов:

- путем передачи лично Представителю, при этом на экземпляре Акта, остающемся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя с расшифровкой фамилии имени и отчества;

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю по адресу нахождения имущества Представителя в МКД;

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю по адресу электронной почты Представителя, при этом, для управляющей организации доказательством получения письма по указанной электронной почте служит автоматическое уведомление почтового агента о поступлении/направлении письма на указанную электронную почту, уведомление о прочтении письма со стороны Представителя не требуется;

- путем направления управляющей организацией Акта Представителю через государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства.

2.1.23. Представитель в течение 5 (пяти) дней с даты направления ему Акта подписывает полученные экземпляры Акта и вручает один подписанный со своей стороны экземпляр представителю Управляющей организации в течение 5 (пяти) календарных дней с момента его получения или представляет обоснованные письменные возражения в письменном виде с приложением подтверждающих документов. Предоставление указанных возражений к Акту производится путем их передачи Представителем в офис Управляющей организации, адрес которого содержится в Едином государственном реестре юридических лиц.

2.1.24. Если в срок, указанный в п.2.1.23. Договора, Представителем не представлены подписанный Акт или письменное мотивированное возражение к Акту, или возражения носят немотивированный характер, такой Акт считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ, услуги по настоящему Договору считаются оказанными в полном объеме в согласованные сроки без замечаний по качеству.

2.1.25. В случае, если в МКД не выбран Председатель Совета многоквартирного дома либо окончен срок его полномочий, Акт подписывается любым Собственником, при этом требования п.2.1.22. Договора не применяются.

2.1.26. В случае наличия мотивированного отказа от подписания Акта со стороны Представителя (для случая, указанного в п. 2.1.25. – Собственника), Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть перечень замечаний и совместно с Представителем (собственником) определить сроки их устранения. По факту устранения замечаний Управляющая организация в течение 3 (трех) рабочих дней с даты устранения замечаний предоставляет Представителю (собственнику) на подписание 2 (два) экземпляра Акта за отчетный период, в порядке, установленном пунктом 2.1.22, 21.1.25 договора.

## **2.2. Управляющая организация имеет право:**

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

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

2.2.3. Осуществлять проверку:

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

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

2.2.4. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством и Договором, предоставление услуг в случае их неоплаты и (или) неполной оплаты.

## **2.3. Собственник имеет право:**

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

2.3.2. Знакомиться с информацией об объемах и качестве услуг, условиях их предоставления, размере и порядке начисления обязательных платежей, целевых взносов, изменении размера платы за услуги и порядке их оплаты, получать информацию о состоянии своего лицевого счета;

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

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

## **2.4. Собственник обязан:**

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

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

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

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

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

машины) в целях предупреждения аварийных ситуаций.

2.4.6. Обеспечить доступ в помещение и к конструктивным элементам:

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

- представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, инженерных систем и конструктивных элементов в помещении, в том числе входящих в состав общего имущества МКД и выполнения необходимых ремонтных плановых работ в согласованное время, для ликвидации аварий - в любое время;

В случае непредоставления доступа к общему имуществу многоквартирного дома, расположенному в помещении собственника, ответственность за ущерб, причиненный в результате возникновения аварийной ситуации, несет уклонившийся от предоставления доступа Собственник.

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

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

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

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

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

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

## **2.5. Собственнику запрещается:**

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

2.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК ИХ ОПЛАТЫ

3.1. Перечень услуг и их стоимость на дату подписания Договора определены с учетом состава и конструктивных особенностей многоквартирного дома, уровнем его благоустройства и инженерного оснащения в соответствии с нормативно-технической документацией, инструкциями по эксплуатации, паспортами на оборудование, регламентами производства работ

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

3.3. Расчетный период для определения платы за содержание помещения и коммунальные услуги устанавливается равным календарному месяцу.

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

- по телефону единой диспетчерской службы +7 (812) 677-70-06;
- в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;
- в сети Интернет посредством использования web-сервиса «Личный кабинет» на сайте Ю Плюс <https://cab.y-plus.ru/> - сайт управляющей организации в сети Интернет: <https://spb.y-service.site/> - диспетчерская служба: круглосуточно – тел. (812) 677-70-06.

3.5. Плата за содержание помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно, до 15-го числа месяца, следующего за оплачиваемым. Датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.

При изменении в законодательстве Российской Федерации числа месяца, до которого собственниками помещений в многоквартирном доме должна быть внесена плата за жилое, нежилое помещение, машино-место и коммунальные услуги, применяется определенное законодательством Российской Федерации число месяца.

3.6. Платежные документы на оплату жилищно-коммунальных услуг могут передаваться следующими способами: посредством размещения в ГИС ЖКХ, в электронном виде по адресу электронной почты собственника помещения; в личном кабинете на сайте: <https://cab.y-plus.ru/> ; в мобильном приложении; при непосредственном обращении в расчетную группу управляющей организации лично; в печатном виде посредством передачи в почтовый ящик.

Способ предоставления платежного документа выбирается собственником помещения при заключении договора, а также может быть изменен в любое время на основании заявления.

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

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

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

3.9. Размер платы за содержание жилого/нежилого помещения, машино-места, а также дополнительные услуги устанавливается решением общего собрания собственников помещений и не может быть ниже размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга, установленного Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга. В случае, если размер платы, ранее установленный решением общего собрания собственников помещений, ниже размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга, установленного Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга, для расчета оплаты по Договору применяются размер платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга, установленный –Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга с момента его введения в действие.

3.10. Перечень услуг, входящих в структуру платы за содержание жилого/нежилого помещения, содержание машино-места и дополнительные услуги, предоставляемых Собственнику, с указанием их стоимости, приведен в Приложении №2 к Договору. Указанные в Приложении №2 к Договору услуги, могут быть изменены решением общего собрания собственников помещений по согласованию с управляющей организацией. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату в соответствии с тарифами, утвержденными Управляющей организацией.

3.11. Размер платы за услуги входящие в структуру платы за содержание жилого/нежилого помещения, содержание машино-места и дополнительные услуги может быть изменен управляющей организацией по истечении каждых 12 месяцев с даты установления размера соответствующей платы на официальный индекс потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, определённый и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством, а также при изменении законодательства о налогах и сборах в части, увеличивающей ставки налогообложения на размер такой ставки.

Установление размера платы в таком порядке не требует принятия собственниками дополнительного решения по данному вопросу.

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

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

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

4.1.3. В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

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

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

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

4.2.3. Получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

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

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

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

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

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

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

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

4.4. Стороны пришли к соглашению, что в случае поломки оборудования (в том числе его компонентов), относящегося к слаботочным системам многоквартирного дома, таким как: система охранного телевидения (видеонаблюдение), система контроля управлением доступа, система домофонии, переговорно-замочное устройство, система диспетчеризации, система автоматики ворот и прочих точек прохода и проезда, система газоанализа (АТХ), система радиофикации, система телевидения, система структурирования кабельной сети, система охранной сигнализации, срок для восстановления работоспособности оборудования для Управляющей организации составляет 45 календарных дней со дня выявления неработоспособности оборудования. В указанный срок перерасчет за некачественно оказываемую услугу, Управляющей организацией не производится.

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

4.6. Управляющая организация вправе пользоваться информацией, предоставленной Собственником в целях уведомления Собственника о проводимых Управляющей организацией мероприятиях (собраниях, осмотрах, и т.п.). Письменное обращение к Собственнику, направленное по указанной им электронной почте, SMS, а также посредством многофункционального сервиса обмена информацией «Цифровой платформы МАХ», является надлежащим уведомлением.

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

## **5. РАЗГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

### **5.1. Управляющая организация проводит работы:**

#### По системе энергоснабжения:

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

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

#### По системе холодного и горячего водоснабжения:

Граница ответственности Управляющей организации является транзитный стояк водоснабжения, включая распределительный коллектор, расположенный в помещении общего пользования (общем коридоре), а также запорно-регулирующую арматуру (вентиль/кран), установленную на указанном коллекторе, включительно до первого резьбового соединения по направлению к потребителю.

Граница ответственности Собственника начинается от первого резьбового соединения, следующего за первым запорно-регулирующим устройством, установленным на коллекторе. В зону ответственности Собственника входит все внутриквартирное инженерное оборудование, расположенное после данной границы, а именно: трубопроводы (подводки), запорная и водоразборная арматура (смесители), индивидуальные приборы учета (счетчики), а также иное оборудование, смонтированное в границах ответственности потребителя.

#### По системе водоотведения:

Граница ответственности Управляющей организации по системе водоотведения устанавливается по транзитному стояку канализации, включая фасонные части (тройники, крестовины), являющиеся элементами стояка и расположенные в уровне перекрытия/этажа.

Граница эксплуатационной ответственности Собственника начинается от раструба (места первого стыкового соединения) указанных фасонных частей общедомового стояка с внутриквартирной разводкой канализации. В зону ответственности Собственника входят внутриквартирные трубопроводы канализации, соединительные элементы, сифоны и сантехнические приборы (унитазы, раковины, ванны), подключенные к данной системе.

#### По системе отопления:

Граница ответственности Управляющей организации является транзитный стояк водоснабжения, включая распределительный коллектор, расположенный в помещении общего пользования (общем коридоре), а также запорно-регулирующую арматуру (вентиль/кран), установленную на указанном коллекторе, включительно до первого резьбового соединения по направлению к потребителю.

#### По системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ):

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

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

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

#### По системе телевидения

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

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

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

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

Управляющая организация не несет ответственности за решения, принятые собственниками, в том числе по

санкциям за нарушение режима въезда и парковки, установленного решением общего собрания собственников помещений.

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

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

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

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

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

6.4. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

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

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

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

6.6. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.7. Судебные споры о взыскании задолженности за предоставленные услуги по Договору подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения многоквартирного дома, являющегося объектом управления по настоящему договору.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ К ДОГОВОРУ**

7.1. Договор заключен сроком на три года.

7.2. Стороны пришли к соглашению, что действие настоящего договора, в том числе, в части услуг и размеров платы за услуги входящие в структуру платы за содержание жилого/нежилого помещения, содержание машино-места и дополнительные услуги, распространяется на отношения сторон, возникшие с даты принятия собственниками решения об утверждении условий настоящего договора на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

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

При отсутствии намерения продлевать действие Договора уведомление о прекращении Договора, Управляющая организация обязана разместить на информационных стендах в многоквартирном доме за 1 (один) календарный месяц до даты прекращения Договора.

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

7.5. Договор может быть расторгнут:

7.5.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственника:

а) в случае утраты прав в отношении помещения;

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

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

7.5.3. По соглашению Сторон.

7.5.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

При наличии задолженности у Собственника перед Управляющей организацией, Собственник обязан погасить задолженность.

7.6. Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении N 4 к Договору. Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в п. 7.10 Договора, прошит, подписан и скреплен печатью Управляющей организации.

7.7. По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя только текст самого Договора. При этом собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору, указанных в п. 7.10 Договора, в месте хранения экземпляра Договора, составленного для собственников помещений, а также в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в сети интернет по адресу: <https://dom.gosuslugi.ru/> в которой в обязательном порядке Управляющая организация размещает все приложения к Договору.

7.8. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

7.9. Приложения:

- Приложение № 1. Состав общего имущества в многоквартирном доме;
- Приложение № 2. Размер платы за содержание жилого/нежилого помещения, содержание машино-места и дополнительные услуги
- Приложение № 3. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме
- Приложение № 4. Реестр собственников жилых/ нежилых помещений/машино-мест, заключивших договор.

## 8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<p><b>Управляющая организация</b> <b>ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург»</b> Адрес: 197348, г. Санкт-Петербург, Богатырский пр-кт, д. 2, литера А, ч.п. 36Н, каб.6.01 ОГРН 1089848022967 ИНН 7814422759 КПП 781401001 р/с № 40702810855070000342 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Санкт-Петербург, к/с № 3010181050000000653, БИК 044030653 Тел. (812) 677-70-06 Адрес электронной почты (e-mail): <a href="mailto:ySERVICE.spb@etalongroup.com">ySERVICE.spb@etalongroup.com</a> Сайт: <a href="http://www.spb.yitSERVICE.site">www.spb.yitSERVICE.site</a></p> <p>_____ / Шарлаев С.Б./</p>	<p><b>Собственники помещений, проставившие свои подписи в Реестре собственников помещений/ машино-мест, заключивших договор (Приложение № 4 к настоящему Договору)</b> <b>Собственник помещения:</b> (Указанная запись делается в экземпляре Договора, составляемом для конкретного собственника помещения, обратившегося в Управляющую организацию за получением экземпляра Договора, составляемого для этого собственника в порядке, установленном последним абзацем п. 7.8 Договора)</p> <p>_____ / _____ /</p>
---	--

**Состав общего имущества в Многоквартирном доме**Адрес многоквартирного дома: **город Санкт-Петербург, наб.Обводного канала, д.108, литера А****Общие показатели объекта:****Год постройки:** секции 1-6 (I этап) – 2014 год, секции 7-12 (II этап) – 2015 год.**Этажность:**

Секции 1-6 (I этап): 14 этажей

а) надземная часть – 12 (9-11-12, в том числе мансарда), кроме того - мезонин-надстройка;

б) подземная часть – 2 подземных этажа;

Секции 7-12 (II этап): 16 этажей

а) надземная часть – 16 (2-3-13-14-16), кроме того - мезонин-надстройка;

б) подземная часть – 2 (1-2) подземных этажа;

кроме того, имеется: мезонин-надстройка.

**Количество секций – 12.****Сведения о помещениях в многоквартирном доме, не являющихся общим имуществом:****Общая площадь – 71 421,7 кв.м, в т.ч.:**

а) жилых помещений (общая площадь 757 квартир без учета балконов и лоджий) – 51 916,1 кв.м, в том числе:

1-комнатные 333 шт., общей площадью – 13 909,1 кв.м;

2-комнатные 183 шт., общей площадью – 11 966,7 кв.м;

3-комнатные 202 шт., общей площадью – 20 205,4 кв.м;

4-комнатные 30 шт., общей площадью – 4 291,3 кв.м;

5-комнатные 9 шт., общей площадью – 1 543,6 кв.м.

б) нежилых помещений – 19 002,3 кв.м, в том числе:

1-Н (автостоянка), 43-Н (автостоянка) – 13 512,8 кв.м (кроме того ИТП автостоянок – 42,5 кв.м);

17-Н, 20-Н, 21-Н, 25-Н, 26-Н, 27-Н, 28-Н, 29-Н, 30-Н, 32-Н, 34-Н, 35-Н, 36-Н, 38-Н, 60-Н, 61-Н, 62-Н, 69-Н, 70-Н, 74-Н, 78-Н, 79-Н, 81-Н (офисные помещения) - 3 930,8 кв.м;

65-Н (ДДУ) - 1 072,4 кв.м.

**Общее имущество в многоквартирном доме:**

а) технологические помещения МКД – 503,3 кв.м., в том числе:

2-Н, 13-Н (помещения управления противопожарной вентиляции) 17,0 кв.м.;

3-Н, 8-Н (помещение с.с.) – 8,6 кв.м;

4-Н (ИТП-3, встроенная часть) - 35,3 кв.м;

6-Н (насосная пожаротушения жилья) – 9,2 кв.м;

7-Н (ИТП-1, жилая часть) – 73,4 кв.м;

9-Н (насосная хоз. питьевого назначения встроен. пом.) – 7,5 кв.м;

10-Н (насосная хоз. питьевого назначения жилья) - 15,9 кв.м;

11-Н (помещение аупт) - 22,5 кв.м;

12-Н (водомерный узел) – 20,8 кв.м;

14-Н (ИТП-2, жилая часть) – 70,3 кв.м;

16-Н (ИТП-4, встроенная часть) – 49,3 кв.м;

18-Н, 19-Н, 39-Н (мусоросборная камера) – 26,5 кв.м;

22-Н, 33-Н (электрощитовая) - 21,7 кв.м;

23-Н, 24-Н, 40-Н, 41-Н (пом. уличного инвентаря) – 17,4 кв.м;

31-Н (колясочная) – 5,8 кв.м;

37-Н (диспетчерская) – 25,5 кв.м;

42-Н (крышная газовая котельная) - 76,6 кв.м;

44-Н, 49-Н, 57-Н, 58-Н, 59-Н (венткамера для подпора воздуха) – 54, кв.м;

45-Н (венткамера ДДУ) – 17,4 кв.м;

46-Н (ИТП ДДУ) – 45,9 кв.м;

47-Н (кабельная) -11,4 кв.м;

б) лестничные клетки 16 шт. – 6 862,2 кв.м.

в) необорудованная часть – 3 431,8 кв.м.

Земельный участок с кадастровым номером 78:32:0007503:3997.

Элементы озеленения и благоустройства на земельном участке: дворовые проезды и тротуары, детские площадки с резиновым покрытием и игровым оборудованием; спортивная площадка, контейнерная площадка для ТБО с ограждением и навесом. Озеленение территории с лиственными и хвойными деревьями, декоративными кустарниками, злаками и газоном. Светильники наружного освещения.

### Инженерное оборудование многоквартирного дома включает в себя:

1. Водомерный узел – 1 шт.;
  2. ПНС ХВС – 2 шт.;
  3. Крышная котельная – 1 шт.;
  4. ИТП – 8 шт.;
  5. КУУТЭ – 8 шт.;
  6. ГРЩ – 4 шт.;
- Система внутридворового наружного освещения (в соответствии с проектной документацией);  
Система архитектурно-художественной подсветки;
7. Лифты без машинного помещения - 23 шт.;
  8. Система АППЗ (в соответствии с проектной документацией);
  9. Система вентиляции: вентиляция технических помещений – 2 шт.; вытяжная вентиляция гаража - 8 шт.; приточная вентиляция гаража – 8 шт.; воздушно-тепловая завеса – 10 шт.;
  10. Система контроля доступа (в соответствии с проектной документацией);
  11. Система ПЗУ (в соответствии с проектной документацией);
  12. Система охранного видеонаблюдения (в соответствии с проектной документацией);
  13. Система диспетчеризации ОДС (в соответствии с проектной документацией);
  14. Система коллективного приема кабельного телевидения (в соответствии с проектной документацией);
  15. Автоматическая система учета показаний - АСУПР (в соответствии с проектной документацией);
  16. Система радиофикации (в соответствии с проектной документацией).

### Инженерное оборудование паркингов включает в себя:

1. Система АППЗ (в соответствии с проектной документацией);
  3. ИТП – 3 шт.;
  3. КУУТЭ – 3 шт.;
  4. ГЩВУ – 3 шт.;
- Система подогрева пандусов въезда/выезда;
5. Система вентиляции: вентиляция технических помещений – 2 шт.; вытяжная вентиляция гаража - 8 шт.; приточная вентиляция гаража – 8 шт.; воздушно-тепловая завеса – 10 шт.;
  6. Система контроля доступа (в соответствии с проектной документацией);
  7. Система ПЗУ (в соответствии с проектной документацией);
  8. Система охранного видеонаблюдения (в соответствии с проектной документацией);
  9. Система диспетчеризации ОДС (в соответствии с проектной документацией);
  10. Система контроля содержания угарного газа (в соответствии с проектной документацией).

<p><b>Управляющая организация</b> <b>ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург»</b> Адрес: 197348, г. Санкт-Петербург, Богатырский пр-кт, д. 2, литера А, ч.п. 36Н, каб.6.01 ОГРН 1089848022967 ИНН 7814422759 КПП 781401001 р/с № 40702810855070000342 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Санкт-Петербург, к/с № 30101810500000000653, БИК 044030653 Тел. (812) 677-70-06 Адрес электронной почты (e-mail): <a href="mailto:ySERVICE.spb@etalongroup.com">ySERVICE.spb@etalongroup.com</a> Сайт: <a href="http://www.spb.yitSERVICE.site">www.spb.yitSERVICE.site</a></p> <p>_____ / Шарлаев С.Б./</p>	<p><b>Собственники помещений, проставившие свои подписи в Реестре собственников помещений/ машино-мест, заключивших договор (Приложение № 4 к настоящему Договору)</b> <b>Собственник помещения:</b> (Указанная запись делается в экземпляре Договора, составляемом для конкретного собственника помещения, обратившегося в Управляющую организацию за получением экземпляра Договора, составляемого для этого собственника в порядке, установленном последним абзацем п. 7.8 Договора)</p> <p>_____ / _____ /</p>
--	--

### Размер платы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, дополнительные услуги

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

№ п/п	Вид платежа	Тариф руб./м2 в месяц (жилые)	Тариф руб./м2 в месяц (нежилые)	Тариф руб./м2 в месяц (паркинг)
<b>1.</b>	<b>Раздел 1: «Услуги по содержанию, техническому обслуживанию, ремонту общего имущества и управлению МКД»</b>			
1.1.	Содержание и ремонт общего имущества МКД			
1.1.1.	Содержание общего имущества МКД	22,03	22,03	22,03
1.1.2.	Текущий ремонт общего имущества МКД	9,10	9,10	9,10
1.1.3.	Диспетчер-оператор	6,00	6,00	6,00
1.1.4.	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,29	0,29	0,29
1.1.5.	Содержание и ремонт АППЗ	0,89	0,89	0,89
1.1.6.	Обслуживание СКУД	0,20	0,20	0,20
1.1.7.	Механизированная уборка и вывоз снега	1,30	1,30	1,30
1.1.8.	Содержание и ремонт ПЗУ	0,54	0,54	0,54
1.1.9.	Уборка мест общего пользования	6,66	6,66	6,66
1.1.10.	Санитарное содержание территории	5,08	5,08	5,08
1.1.11.	Содержание и ремонт лифтов	3,92	3,92	3,92
1.1.12.	Содержание газовой котельной	2,82	2,82	2,82
1.2.	Управление МКД	8,10	8,10	8,10
<b>Итого по разделу 1: «Услуги по содержанию, техническому обслуживанию, ремонту общего имущества и управлению МКД»</b>		<b>66,93</b>	<b>66,93</b>	<b>66,93</b>
<b>2.</b>	<b>Раздел 2. «Дополнительные услуги»</b>			
2.1.	Охрана/Диспетчерская служба	5,41	5,41	5,41
2.2.	Уход за грязезащитными вестибюльными коврами	1,01	Не начисляется	Не начисляется
<b>Итого по разделу 2: «Дополнительные услуги»</b>		<b>6,42</b>	<b>5,41</b>	<b>5,41</b>
<b>ИТОГО</b>		<b>73,35</b>	<b>72,34</b>	<b>72,34</b>

<p><b>Управляющая организация</b>  <b>ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург»</b>                  Адрес: 197348, г. Санкт-Петербург, Богатырский пр-кт, д. 2, литера А, ч.п. 36Н, каб.6.01                  ОГРН 1089848022967 ИНН 7814422759                  КПП 781401001                  р/с № 40702810855070000342 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Санкт-Петербург, к/с № 30101810500000000653, БИК 044030653                  Тел. (812) 677-70-06                  Адрес электронной почты (e-mail): <a href="mailto:ySERVICE.spb@etalongroup.com">ySERVICE.spb@etalongroup.com</a>                  Сайт: <a href="http://www.spb.yitSERVICE.site">www.spb.yitSERVICE.site</a></p> <p style="text-align: right;">_____/ Шарлаев С.Б./</p>	<p><b>Собственники помещений, проставившие свои подписи в Реестре собственников помещений/ машино-мест, заключивших договор (Приложение № 4 к настоящему Договору)</b>  <b>Собственник помещения:</b>                  (Указанная запись делается в экземпляре Договора, составляемом для конкретного собственника помещения, обратившегося в Управляющую организацию за получением экземпляра Договора, составляемого для этого собственника в порядке, установленном последним абзацем п. 7.8 Договора)</p> <p style="text-align: right;">_____/ _____/</p>
--	---

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

### 1. Содержание общего имущества

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

#### В частности:

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

#### Работы, выполняемые по результатам технических осмотров:

- устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, канализации и (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, воздухообросных кранов и автоматических воздухоотводчиков) с использованием материалов;
- устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп в помещениях общего пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки в местах общего пользования, обтяжка контактов и сборок в силовых щитах, этажных щитах и ГРЩ, замена коммутационной аппаратуры на сетях общего пользования).

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

- проверка работоспособности на пролив ливневых воронок на кровле;
- расконсервирование и восстановление поливочной системы;

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

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

#### Работы, выполняемые по результатам частичных осмотров:

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

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

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

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

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

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	еженедельно при осмотрах
проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	ежемесячно при осмотрах
контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	ежедневно при осмотрах
<b>3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:</b>	
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;	2 раза в год, устранение нарушений в течение 5 дней после обнаружения
выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;	2 раза в год
в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	в течение 3-х дней
<b>4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</b>	
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	2 раза в год. По заявлению.
выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;	2 раза в год. По заявлению.
Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	2 раза в год. По заявлению.
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в течение 3-х дней
<b>5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:</b>	
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.	-
<b>6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</b>	
Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин.	2 раза в год. По заявлению.
выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;	2 раза в год. По заявлению.
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в течение 3-х дней
<b>7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:</b>	
проверка кровли на отсутствие протечек;	ежемесячно
проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	2 раза в год
выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;	2 раза в год
проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах	ежемесячно
проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на кровле	ежемесячно
контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;	-
осмотр потолков верхних этажей домов с 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;	ежемесячно
проверка и при необходимости очистка элементов кровли от скопления снега и наледи;	ежемесячно
проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровельантикоррозийными защитными красками и составами;	2 раза в год
проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;	2 раза в год
при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	немедленное, в течение 3-х дней
<b>8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:</b>	
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	2 раза в год. По заявлению.
выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;	2 раза в год. По заявлению.
выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;	-
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	в течение 3-х дней
проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;	-
<b>9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</b>	
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности внутренних водостоков;	2 раза в год. По заявлению.
контроль состояния и работоспособности подвески информационных знаков, входов в подьезды (домовые знаки и т.д.);	ежемесячно
выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	2 раза в год. По заявлению.
контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;	ежемесячно
контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	ежедневно
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в течение 3-х дней
<b>10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:</b>	
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;	2 раза в год. По заявлению.
проверка звукоизоляции и огнезащиты;	2 раза в год. По заявлению.
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в день обнаружения
<b>11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:</b>	
проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	2 раза в год, устранение нарушений в течение 5 дней с момента обнаружения
<b>12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</b>	
проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);	-
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в течение 3-х дней
<b>13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</b>	
проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	ежемесячно
при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в течение суток
<b>13. Аварийно-диспетчерское обслуживание.</b>	

ликвидация аварийной ситуации, произошедшей в границах эксплуатационной ответственности Управляющей компании в связи с ненадлежащим исполнением настоящего договора Управляющей компанией, осуществляется Управляющей компанией в рамках аварийного обслуживания	постоянно
в иных случаях, а также в случае возникновения аварийной ситуации на оборудовании, находящемся за границами эксплуатационной ответственности Управляющей компании, стоимость ликвидации аварийной ситуации не входит в стоимость аварийного обслуживания и оплачивается дополнительно владельцем оборудования. Восстановление работоспособности системы в границах эксплуатационной ответственности Собственника осуществляется по дополнительному соглашению в дневное рабочее время	-
<b>14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы вентиляции многоквартирного дома:</b>	
проверка состояния и натяжения приводных ремней вентиляторов, при необходимости регулировка, замена.	ежеквартально
проверка шкивов электродвигателя и вентилятора на износ, параллельность друг другу	ежеквартально
проверка потребляемого тока электродвигателя вентилятора на соответствие паспортным данным установки	ежеквартально
проверка датчиков аварийной остановки и сигнализации	ежеквартально
проверка исправности средств индикации (контрольные лампы на щите автоматики)	ежеквартально
проверка состояния подшипников электродвигателя вентилятора	ежеквартально
проверка состояния контактов электрических соединений питающего и соединительного кабеля, а также коммутационной аппаратуры	ежеквартально
Проверка элементов автоматизации, расположенных в щитах автоматики (автоматические выключатели, контакторы, реле времени, реле, трансформаторы, контроллеры – внешний осмотр, проверка корректности регулирования)	ежеквартально
замена воздушных фильтров при срабатывании соответствующей сигнализации	ежеквартально
проверка наличия дисбаланса межфазового напряжения	ежеквартально
проверка уплотнительных лент и крепежных изделий корпуса вентиляционного агрегата	ежегодно
очистка корпуса вентиляционного агрегата	ежегодно
проверка плотности закрытия входных заслонок, при необходимости очистка механизмов, регулировка	ежегодно
проверка степени загрязнения оребрения жидкостного теплообменника при необходимости очистка	ежегодно
проверка работы реле защиты от обмерзания теплообменника в начале зимнего периода (при наружной температуре воздуха +2 ч +5оС закрытие подачи горячей воды)	ежегодно
проверка состояния рабочего колеса вентилятора (при необходимости произвести очистку)	ежегодно
проверка антивибрационных креплений вентилятора	ежегодно

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

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

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

контроль технического состояния работоспособности оборудования;

работы по снятию для направления в поверку и замене неисправного, либо не прошедшего поверку прибора учета;

проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации;

сервис: замена прокладок, батареек, замена крепежа, антенн, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счетчиков и др.

## 2. Управление многоквартирным домом

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

- организация обеспечения содержания в надлежащем состоянии общего имущества дома и придомовой территории, предоставления коммунальных услуг и оплаты за содержание общего имущества и коммунальных услуг;
- организация осуществления содержания, сохранения и приращения общего имущества;
- осуществление контроля над эксплуатацией и бесперебойным функционированием систем, обеспечение надлежащего содержания общего имущества;
- заключение в интересах собственников/владельцев помещений договоров с поставщиками коммунальных услуг, а при необходимости – договоров со специализированными организациями на выполнение работ (оказание услуг), требующих наличие лицензии или иного специализированного разрешения;
- организация осуществления технического контроля качества предоставляемых услуг поставщиками;
- ведение претензионной работы с поставщиками;
- осуществление действий в рамках судебного и внесудебного истребования с собственников/ владельцев Помещений в доме задолженности по внесению платы за помещение и коммунальные услуги, иных обязательных для владельцев помещений платежей;
- в случае необходимости организация проведения общего собрания собственников помещений;
- управлением персоналом, осуществляющим обслуживание дома;
- взаимодействие по вопросам обслуживания и управления домом с государственными учреждениями и иными организациями в соответствии действующим законодательством;
- подготовка информирования собственников, размещение объявлений – об изменениях по тарифам, о насущных вопросах эксплуатации и управления;

- подготовка писем и ответов во взаимоотношениях с владельцами помещений;
- организация и ведение бухгалтерского учета и финансовых расчетов;
- ведение финансовых расчетов с контрагентами;
- профессиональная аттестация, обучение, повышение квалификации персонала;
- спецодежда персонала;
- расчет суммы оплаты, которую необходимо произвести владельцам помещений (жилых, нежилых помещений) за помещение и коммунальные услуги с момента получения ими помещений по актам приема-передачи, изготовление квитанций, доставка квитанций на дом до почтовых ящиков для владельцев жилых помещений, иных мест, предназначенных для получения квитанций, для владельцев нежилых помещений;
- программа расчетного центра с личным кабинетом собственника на сайте <https://lk.uksn.ru/>

### **3. Текущий ремонт общего имущества МКД**

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

### **4. Диспетчерская служба охранных и инженерных систем МКД**

Услуга включает в себя предоставление круглосуточного сервиса диспетчеризации многоквартирного дома, а именно:

- координация работы сотрудников УК, силовых, коммунальных и оперативных подразделений при возникновении чрезвычайных ситуаций;
- контроль перевозки грузов в лифтах (через систему охранного телевидения), координация со службой охраны для принятия мер по пресечению попыток нарушения правил эксплуатации лифтов;
- пресечение распространения и расклейки любой рекламной продукции в помещении входной группы посторонними лицами (через систему охранного телевидения), координация со службой охраны для принятия мер;
- круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской системы;
- осуществление первичного контроля технического состояния объекта;
- мониторинг работы лифтов, инженерного оборудования и оборудования диспетчерского контроля;
- контроль сигналов о работе лифтов и инженерного оборудования, поступающих на диспетчерский пульт;
- контроль исправности оборудования системы диспетчерского контроля;
- управление с диспетчерского пульта работой инженерного оборудования (кроме дистанционного включения лифтов);
- передача с диспетчерского пульта информации в соответствии с алгоритмами функционирования системы диспетчерского контроля;
- учет выдачи и возврата ключей от помещений с размещенным оборудованием лифтов, технических и иных служебных помещений;
- учет выявленных неисправностей лифтов, инженерного оборудования, оборудования системы диспетчерского контроля;
- прием заявок о неисправности лифтов и инженерного оборудования: прием и учет заявок о неисправностях лифтов и инженерного оборудования МКД, поступающих от жильцов;
- организация и проверка выполнения работ по устранению неисправностей лифтов, инженерного оборудования, оборудования системы диспетчерского контроля: оповещение соответствующих аварийных служб, органов местного самоуправления и исполнительной власти, диспетчерских служб об аварийных ситуациях и несчастных случаях, вызов скорой медицинской помощи (при необходимости); контроль устранения персоналом диспетчерской службы (аварийной службы) неисправностей лифтов (эвакуацией пассажиров из кабины остановившегося лифта), инженерного оборудования, оборудования системы диспетчерского контроля; координация действий персонала диспетчерской службы и экстренных (аварийных) служб; учет пуска в работу и фиксирование времени простоя лифтов (эвакуации пассажиров из кабины остановившегося лифта) и инженерного оборудования;
- ведение визуального контроля за обстановкой на территории ЖК и прилегающей территории по мониторам системы видеонаблюдения;
- в случае выявления фактов или попыток нарушения пропускного и (или) внутриобъектового режимов (в случае принятия режимов), нарушения общественного порядка на территории ЖК и (или) прилегающей территории, с помощью системы видеонаблюдения, передача информации сотруднику охраны по средствам радио и (или) мобильной связи, определение характера нарушения, место совершения, приметы нарушителя, координация действий сотрудника охраны;
- при нахождении сотрудника охраны на маршруте патрулирования и (или) осуществлении поэтажного обхода, контроль его перемещения с помощью системы видеонаблюдения, координация его действий и поддержание с ним постоянной радиосвязи; вызов сотрудников правоохранительных органов, а также сотрудников охраны, обеспечивающей охрану объекта, в случае возникновения опасных ситуаций;
- координация работы плановых и аварийных бригад;
- спецодежда персонала;
- профессиональная аттестация, обучение, повышение квалификации персонала.

### **5. Контроль территории (дежурный контролер территории)\* (в случае принятия положительного решения общим собранием)**

С целью обеспечения безопасности и сохранности общего имущества, контроля доступа на объект, а также поддержания порядка в местах общего пользования осуществляется услуга Охраны/Дежурной службы, которая оказывается посредством привлечения специализированной охранной организации, в т.ч. посредством видеонаблюдения, на следующих основных условиях:

- охрана общего имущества осуществляется с привлечением соответствующей организации, имеющей разрешение заниматься таким видом деятельности;
- обеспечение круглосуточной охраны общего имущества объекта от преступных и иных незаконных посягательств на него осуществляется силами 1 поста Охраны/Дежурной службы;
- контроль въезда/выезда, парковки личного автотранспорта жильцов в соответствии с принятым общим собранием

собственников режимом (в случае его утверждения), проверка гостевых визитов на автотранспорте, контроль рабочего автотранспорта (время разгрузки/погрузки), контроль коммерческого автотранспорта.

- систематический обход и контроль территории и общего имущества с целью мониторинга оперативной обстановки, имущественной и личной безопасности жильцов (особое внимание на детей);
- в установленном законом порядке содействие в поддержании общественного порядка на территории дома;
- пресечение распространения и расклейки любой рекламной продукции на фасаде, входных дверях и внутренних помещениях подъездов посторонними лицами;
- управляющая организация и/или привлеченная организация не несут ответственность за сохранность личного имущества Собственников и проживающих с ним лиц.
- поддержание общественного порядка;
- осмотр технических этажей и выходов на кровлю корпусов, предотвращение проникновения посторонних лиц;
- реагирование на жалобы жильцов при проведении шумных работ и мероприятий;
- проведение обходов по внешнему периметру ЖК, проведение осмотров состояния целостности общедомового имущества (фонари, элементы благоустройства, фасады зданий);
- предотвращение конфликтных ситуаций на территории ЖК в целом.
- принятие мер по организации оповещения и эвакуации жильцов при возникновении угрозы жизни и здоровья граждан.

#### 6. Техническое обслуживание объединенных диспетчерских систем

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

#### 7. Уборка мест общего пользования, содержание придомовой территории, техническое обслуживание мусороприемных камер

Содержание мест общего пользования	
Виды работ	Периодичность
Влажная уборка площадок и маршей 1-го этажа.	7 раз в неделю (1 раз в день)
Мытьё лифтовых холлов, квартирных коридоров, пожарной лестницы с маршами и площадками выше 1-го этажа	1 раз в неделю
Мытьё пола кабины лифта	7 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей лифта	7 раз в неделю
Влажная протирка плафонов, и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
Мытьё площадки перед входом в подъезд (в летний период)	2 раза в неделю
Влажная протирка входных дверей при плюсовой температуре воздуха	7 раз в неделю
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков, иные горизонтальные поверхности.	1 раз в неделю
Контрольная уборка (удаление локальных загрязнений)	7 дней в неделю (по мере необходимости, по заданию сотрудников ЗАКАЗЧИКА)
Генеральная уборка (мытьё стен, дверей, удаление застарелых пятен, усиленная комплексная уборка)	2 раза в год (даты начала работ согласовываются с ЗАКАЗЧИКОМ), локальные загрязнения – по необходимости
Вынос мусора с этажных и лестничных площадок	По заданию сотрудника Заказчика
Мойка окон 1-х этажей с двух сторон, выше второго этажа с внутренней стороны, включая мытьё рам	Мойка окон – 2 раза в год Стекланные двери первого этажа моются ежедневно. Локальные загрязнения окон удаляются по запросу Управляющей Компании.
Влажная протирка пожарных шкафов изнутри	2 раза в год в присутствии представителя Заказчика
Очистка радиаторов отопления от трудноудаляемого мусора	2 раза в год в присутствии представителя Заказчика и обеспечении доступа
Уборка помещений охраны, УК	1 раз в неделю
Уборка МОП кладовых (влажное подметание, уборка мусора, протирка дверей)	1 раз в месяц или локально при поступлении заявки от сотрудников Заказчика.
Очистка подвальных помещений, иных технических помещений, не требующих специализированного доступа.	По заданию сотрудника Заказчика, не реже 1 раза в квартал
Содержание придомовой территории	
Виды работ	Периодичность
<b>Летняя уборка</b>	
Подметание территории	6 дней в неделю*
Уборка и поливка газонов, зеленых насаждений	Уборка от мусора - 7 дней в неделю, полив**-при необходимости (но не более 3-х раз в неделю)
Выкашивание газонов (при высоте травы более 5 см)	Не реже 1 раза в неделю
Уборка скошенной травы	После покоса (не позднее следующего дня)
Уборка контейнерных площадок/ помывка и уборка мусоросборных камер.	7 раз в неделю (помывка мусоросборных камер при положительных температурах через день, 1 раз в неделю при низких температурах)
Мойка пластиковых контейнеров (0,33 м3, 0,66 м3) для сбора ТБО	Через день в летний период, при низких температурах - 1 раз в неделю
Дезинфекция мусороприемных камер и пластиковых контейнеров (0,33 м3, 0,66 м3) для сбора ТБО	1 раз в месяц
Уборка урн, замена пакетов	7 раз в неделю (замена пакетов в урнах 2 р/неделю). Извлечение мусора из урн 2 раза в день и по заполняемости более, чем на 2/3 в течение дня

Помывка урн	В летний период - 3 раза в неделю, при низких температурах - 2 раза в месяц
Помывка фасадов на уровне 2 м от поверхности земли	2 раза в год
Прополка, обрезка зеленых насаждений	По заданию сотрудников ЗАКАЗЧИКА (не более 2-х раз в месяц) в весенне-летний период
Подсев травы (семена предоставляются Заказчиком)	По заданию сотрудников ЗАКАЗЧИКА
Очистка приямков, козырьков (при наличии технической возможности и безопасного доступа)	По заданию сотрудников ЗАКАЗЧИКА (не более 4 раз в месяц)
Протирка отливов наружных окон	1 раз в месяц
Протирка горизонтальных поверхностей из керамогранита не выше 1,5 метров	1 раз в месяц
Мойка территории	3 раза в теплое время года
<b>Зимняя уборка</b>	
Подметание снега (ручное)	По необходимости (7 дней в неделю)
Подметание снега (ручная механизация)	По необходимости (при высоте снега более 6 см)
Пескопосыпка ручная	По необходимости (7 дней в неделю)
Сдвигание снега	По необходимости (7 дней в неделю)
Сбрасывание снега и льда с крыши крылец	По высоте снега более 5 см, при наличии наледи
Протирка указателей улиц при помощи специализированного инструмента (телескопическая ручка)	1 раз в зимний период, 2 раза в теплый период
Мытье мусороприемных камер и мусоросборных баков при положительной температуре воздуха на улице и наличии теплой воды	1 раз в месяц
<b>Санитарное состояние технических и вспомогательных помещений</b>	
Санитарное состояние технических и вспомогательных помещений	1 раз в год
<b>Паркинг</b>	
<b>Виды работ</b>	<b>Периодичность</b>
Вывоз мусора, замена полиэтиленовых пакетов в урнах (при их наличии)	В летний период 1 раз в две недели; В зимний период - 1 раз в неделю.
Удаление пыли и пятен с вертикальных и горизонтальных поверхностей на уровне до 2м	
Удаление пыли и пятен с дверей, дверных рам, доводчиков и ручек до 2 м	
Удаление локальных загрязнений с пола	
Подметание полов с твердым покрытием	
Механизированная уборка подземного паркинга с помощью поломоечной машинки (круглогодично – подземный паркинг).	ежедневно
В паркинге очистка приямков, лотков, ограничителей – по заданию сотрудников управляющей компании, уборка спусков, заездов в паркинг – ежедневно	

\* в субботу и воскресенье работает один из двух дворников

\*\* полив газонов при наличии солнца осуществляется с 8 до 10 утра и после 18:00; в пасмурную погоду - в любое время

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

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

## 9. Содержание и ремонт систем АППЗ (автоматизированной противопожарной защиты).

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

№	Наименование и содержание операций	Периодичность
<b>Регламент обслуживания систем пожарной сигнализации и систем оповещения и управления эвакуацией</b>		
1.	Внешний осмотр составных частей системы (приемно-контрольного прибора, извещателей, оповещателей, шлейфа сигнализации) на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений.	ежемесячно
2.	Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации.	ежемесячно
3.	Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный.	
4.	Проверка работоспособности составных частей системы (приемно-контрольного прибора, извещателей, оповещателей, измерение параметров шлейфа сигнализации).	ежемесячно
5.	Проведение тестовых запусков АППЗ по каждому помещению	все помещения в течении 1 года
6.	Проверка работоспособности системы	ежемесячно
7.	Ведение 2х журналов (по техническому осмотру и выезду на заявки)	постоянно
8.	Проведение профилактической работы: работы планово-предупредительного характера для поддержания установок в работоспособном состоянии, включающие в себя очистку наружных поверхностей ТС, проверку технического состояния их внутреннего монтажа (внутренних поверхностей), очистку, притирку, смазку, подпайку, замену или восстановление элементов ТС, выработавших ресурс или пришедших в негодность	по мере необходимости и по инструкции завода изготовителя
<b>Регламент технического обслуживания систем внутреннего пожарного водопровода</b>		
1.	Внешний осмотр составных частей системы (технологической части - трубопроводов, обратных клапанов, запорной арматуры, манометров, пневмобака, насосов, электротехнической части - шкафов электроуправления, электродвигателей), на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, течи; прочности креплений.	ежемесячно
2.	Контроль давления, уровня воды, рабочего положения запорной арматуры.	ежемесячно
3.	Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно.	ежемесячно
4.	Проверка работоспособности составных частей системы (технологической части, электротехнической части и сигнализационной части).	ежемесячно
5.	Проверка работоспособности насосной установки: насосных агрегатов, шкафов управления и т.п.	ежемесячно
6.	Проведение испытаний внутреннего противопожарного водопровода на водоотдачу с составлением акта и протокола испытаний. В случае отсутствия протоколов, проверка проводится в течении 1 месяца после заключения договора.	2-ва раза в год (весна осень)
7.	Перекачка пожарных рукавов на новую рукавную скатку с составлением акта. В случае отсутствия акта, перемотка проводится в течении 3х месяцев после заключения договора.	1 раз в год
8.	Пломбирование шкафов пожарных кранов после перемотки пожарных рукавов и повторное пломбирование в случае порчи пломб.	1 раз в год и по факту порчи
9.	Проверка задвижек с электроприводом с соответствующей записью в журнале	2-ва раза в год
10.	Ведение журнала по техническому осмотру задвижек и насосов	постоянно
11.	Проведение профилактической работы: работы планово-предупредительного характера для поддержания установок в работоспособном состоянии, включающие в себя очистку наружных поверхностей ТС, проверку технического состояния их внутреннего монтажа (внутренних поверхностей), очистку, притирку, смазку, подпайку, замену или восстановление элементов ТС, выработавших ресурс или пришедших в негодность	по мере необходимости и в соответствии с инструкциями заводов изготовителей
<b>Регламент технического обслуживания систем противодымной защиты зданий и сооружений</b>		
1.	Внешний осмотр составных частей системы (электротехнической части щита дистанционного управления, клапанов, исполнительных устройств, вентиляторов; сигнализационной части - приемно-контрольных приборов, шлейфа сигнализации, извещателей, оповещателей и т.п.) на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений.	В соответствии с инструкциями заводов изготовителей
2.	Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, световой индикации	ежемесячно
3.	Контроль основного и резервного источников питания и автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно	ежемесячно
4.	Проверка работоспособности составных частей системы (электротехнической части, сигнализационной части).	ежемесячно
5.	Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах.	ежемесячно
6.	Проверка параметров паспортизации с составлением соответствующего акта. В случае отсутствия акта и эксплуатации объекта более двух лет, проверка с составлением акта проводится в течении одного года после заключения договора.	1 раз в 2-ва года
7.	Проведение профилактической работы: работы планово-предупредительного характера для поддержания установок в работоспособном состоянии, включающие в себя очистку наружных поверхностей ТС, проверку технического состояния их внутреннего монтажа (внутренних поверхностей), очистку, притирку, смазку, подпайку, замену или восстановление элементов ТС, выработавших ресурс или пришедших в негодность	по мере необходимости и в соответствии с инструкциями заводов изготовителей

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

№	Работы	Периодичность	Примечания
1	Осмотр оборудования теплового пункта с записью в оперативном журнале (проверяется на отсутствие течей, подтеков, а также мокрых пятен на наружной поверхности тепловой изоляции).	ежедневно	
2	Осмотр входных задвижек, входных и выходных коллекторов.	ежедневно	
3	Осмотр дренажных приемков и дренажных устройств (насосов)	ежедневно	

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

	шумов, отсоединившихся проводов, сработавших автоматических выключателей, индикации контрольных светодиодов и т.д.		
29	Проверка исправности, при необходимости ремонт или замена вентилятора, обеспечивающего воздухообмен в щите управления	Четыре раза в месяц	
30	Ремонт, замена неисправного щитового оборудования (контакты, промежуточные реле, клеммы, таймеры, реле времени и пр.).	По мере необходимости	
31	Промывка спецреагентами внутренних поверхностей теплообменников разборным или химическим (безразборным способом).	По мере необходимости	
32	Аварийное обслуживание	По мере необходимости	

#### Подготовка к отопительному сезону

1	Составление перечня дефектов в работе оборудования и отклонений от гидравлического и теплового режимов для их устранения в ходе работ по подготовке к предстоящему отопительному периоду.	Один раз в год	
2	Профилактическая чистка и ремонт запорной арматуры.	Один раз в год	
3	Демонтаж и монтаж манометров, термометров для поверки.	Один раз в год	
4	Поверка измерительных приборов (манометров, термометров)	По необходимости	
5	Промывка внутренних систем теплоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом	По мере необходимости	
6	Промывка фильтров (грязевиков)	Один раз в год	
7	Замена уплотняющих прокладок (по мере износа)	Один раз в год	
8	Промывка спецреагентами внутренних поверхностей теплообменников разборным или химическим (безразборным способом).	По мере необходимости	
9	Промывка водой внутренних поверхностей теплообменника	Один раз в год	
10	Проверка (при необходимости восстановление) изоляции и опознавательной окраски трубопроводов.	Один раз в год	
11	Ремонт теплоизоляции и восстановление опознавательной окраски трубопроводов.	Один раз в год	
12	Профилактические работы по чистке, ремонту насосов и исполнительных устройств автоматических регуляторов (в соответствии с эксплуатационной документацией).	Один раз в год	
13	Настройка регуляторов подпора, давления, перепада давления.	Один раз в год	
14	Проверка и регулировка автоматической работы линий подпитки и теплового расширения по всем системам.	Один раз в год	
15	Проверка исправности запорно-регулирующей арматуры в системах отопления, вентиляции и ГВС.	Один раз в год	
16	Профилактическая чистка, ремонт регуляторов подпора, давления, перепада давления.	Один раз в год	
17	Профилактическая чистка, ремонт и настройка предохранительных клапанов в ИТП	Один раз в год	
18	Пронумеровка арматуры согласно оперативной схеме.	Один раз в год	
19	Ревизия обратных клапанов на линиях подмеса ГВС, циркуляции ГВС, после насосов.	Один раз в год	
20	Профилактическая чистка, ремонт терморегуляторов ГВС и циркуляции ГВС.	Один раз в год	
21	Проведение испытаний оборудования ИТП	Один раз в год	
22	Вызов представителя теплоснабжающей организации, сдача подготовленного ИТП и получение акта готовности ИТП к предстоящему отопительному периоду	Один раз в год	
<b>Метрологическое обеспечение</b>			
1	Демонтаж и монтаж средств измерений, подлежащих государственному контролю и надзору в соответствии с установленной периодичностью.	Один раз в год	
2	Предповерочная подготовка, ремонт манометров, поверка средств измерений в процессе эксплуатации.	По мере необходимости	

#### Перечень работ по обслуживанию узла учета тепловой энергии

№	Работы	Периодичность	Примечания
1	Снятие показаний УУТЭ, архивов, составление отчетов о теплоснаблении и сдача их в теплоснабжающую организацию, передача заказчику отчетов, согласованных с теплоснабжающей организацией.	один раз в месяц	
2	Дистанционный контроль технического состояния оборудования УУТЭ.	Ежедневно.	
3	Визуальный осмотр помещения теплоцентра, оборудования УУТЭ. Контроль целостности пломб теплоснабжающей организации, наличия посторонних людей и предметов в помещении теплоцентра, свободного доступа в ТЦ.	Не менее одного раза в неделю	
4	Энергоаудит по текущим показаниям УУТЭ на предмет выявления утечек теплоносителя, превышения договорных нагрузок, отстранения от штатного режима работы теплоснабляющей установки.	Не менее одного раза в месяц	
5	Поверка приборов, входящих в состав УУТЭ (демонтаж расходомеров, мойка и чистка расходомеров и монтаж)	В зависимости от межповерочного интервала приборов УУТЭ	
6	Профилактические работы УУТЭ (демонтаж расходомеров, мойка и чистка расходомеров и монтаж).	По необходимости	
7	Гарантийный ремонт приборов УУТЭ	По необходимости	
8	Ремонт приборов, отказавших после периода гарантии	По необходимости	

9	Вызов инспектора теплоснабжающей организации на сдачу УУТЭ на очередной отопительный сезон или в других необходимых случаях.	В начале отопительного сезона или др. время.	
10	Аварийный выезд на объект	В течении 2-х часов с момента заявки в рабочее время	

**Перечень работ по обслуживанию насосной станции холодного водоснабжения**

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

**Перечень работ по обслуживанию крышной котельной с газопроводом низкого давления**

№	РАБОТЫ	Периодичность	Примечания
1	Визуальный осмотр оборудования на предмет утечек газа, воды.	Ежедневно	
2	Контроль давления газа перед горелкой и после регулятора	Ежедневно	
3	Контроль давления теплоносителя (прямая/обратная магистраль)	Ежедневно	
4	Контроль температуры теплоносителя на входе/выходе котла	Ежедневно	
5	Контроль уровня воды в закрытой системе (по манометрам и сигнализаторам)	Ежедневно	
6	Контроль работы автоматики безопасности	Ежедневно	
7	Проверка отсутствия загазованности помещений	Ежедневно	
8	Проверка состояния дымовых труб и оголовков (визуально)	Ежедневно	
9	Контроль параметров по пульту управления или АРМ диспетчера	Ежедневно	
10	Осмотр электрооборудования (щиты, кабельные вводы, заземление)	1 раз в неделю	
11	Проверка состояния взрывозащищенных исполнений светильников и соединений	1 раз в неделю	
12	Контроль отсутствия нагрева контактов в распределительных шкафах	1 раз в неделю	
13	Проверка работы системы диспетчеризации и передачи сигналов на пульт	1 раз в неделю	
14	Осмотр состояния аккумуляторов аварийного питания (ИБП)	1 раз в неделю	
15	Техническое обслуживание внутренних газопроводов (очистка, контроль герметичности)	1 раз в месяц	Включая наружный газопровод
16	Техническое обслуживание горелочных устройств (очистка, регулировка)	1 раз в месяц	
17	Проверка работоспособности автоматики безопасности (газ-контроль, тяга, факел)	1 раз в месяц	
18	Проверка срабатывания блокировок при нарушении параметров	1 раз в месяц	
19	Очистка фильтров газопровода (смена кассет при необходимости)	1 раз в месяц	
20	Контроль настройки регуляторов давления газа	1 раз в месяц	
21	Проверка датчиков загазованности на срабатывание	1 раз в месяц	
22	Визуальная проверка состояния окраски наружного газопровода	1 раз в месяц	
23	Проверка герметичности соединений газопровода (мыльная эмульсия/газоанализатор)	1 раз в месяц	
24	Проверка исправности запорной арматуры (ход штока, смазка)	1 раз в месяц	
25	Осмотр футляров в местах пересечения газопроводом стен зданий	1 раз в месяц	
26	Проверка состояния опорных конструкций и креплений газопровода	1 раз в месяц	
27	Контроль показаний и проверка датчиков давления, температуры	1 раз в месяц	
28	Проверка максимальной токовой защиты (автоматы, тепловые реле)	1 раз в 6 месяцев	
29	Проверка устройств защитного отключения (УЗО)	1 раз в 6 месяцев	
30	Проверка контура заземления (измерение сопротивления)	1 раз в 6 месяцев	
31	Проверка исправности молниезащиты и защиты от статического электричества	1 раз в 6 месяцев	
32	Проверка герметичности газопроводов под рабочим давлением (опрессовка)	1 раз в 6 месяцев	
33	Проверка и настройка контроллеров управления котлами	1 раз в 6 месяцев	
34	Ревизия и прочистка дымовых каналов и вентиляционных шахт	1 раз в 6 месяцев	
35	Проверка состояния и работоспособности предохранительных клапанов (газ, теплоноситель)	1 раз в 6 месяцев	
36	Контроль настройки регуляторов перепада давления	1 раз в 6 месяцев	
37	Проверка антикоррозионного покрытия наружного газопровода	1 раз в 6 месяцев	

38	Проверка исполнительных механизмов (клапаны, заслонки) — ход штанг, смазка	1 раз в 6 месяцев	
39	Проверка изолирующих фланцевых соединений	1 раз в 6 месяцев	
40	Комплексная проверка технического состояния котлов (внутренний и наружный осмотр)	1 раз в год	
41	Метрологическая поверка манометров, термометров, датчиков давления	1 раз в год	
42	Поверка газоанализаторов и сигнализаторов загазованности	1 раз в год	
43	Проверка и настройка системы автоматического управления (АСУ ТП)	1 раз в год	
44	Проверка работы систем противоаварийной защиты и блокировок с моделированием аварий	1 раз в год	
45	Ремонт и регулировка горелочных устройств (замена форсунок, настройка коэффициента избытка воздуха)	1 раз в год	
46	Химическая промывка теплообменников (при наличии накипи)	1 раз в год	
47	Проверка тепловой изоляции трубопроводов и оборудования	1 раз в год	
48	Оформление акта готовности котельной к отопительному сезону	1 раз в год	
49	Полная ревизия запорной арматуры (разборка, чистка, смазка, замена уплотнений)	1 раз в год	
50	Очистка внутренней полости газопровода (продувка)	1 раз в год	
51	Проверка и настройка регуляторов давления газа (очистка импульсных трубок)	1 раз в год	
52	Проверка срабатывания быстродействующей запорной арматуры (БЗК)	1 раз в год	
53	Восстановление окраски и маркировки газопровода	По необходимости, не реже 1 раз в 5 лет	
54	Проверка сопротивления изоляции электропроводки	1 раз в год	
55	Проверка работоспособности системы электрохимической защиты (при наличии)	1 раз в год	

## 11. Техническое обслуживание лифтов

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

## 12. Тех. обслуживание системы видеонаблюдения и системы контроля управлением доступом МКД

Наименование работ по ТО	Периодичность
<b>Телекамеры</b>	
Телекамеры внутренние	Ежемесячно
Внешний осмотр на наличие повреждений.	Ежеквартально
Очистка стекол колпаков и линз объектива телекамер.	Ежемесячно
Выборочная проверка наличия и качества сигналов от телекамер (в случае его ухудшения – инструментальная проверка уровней сигналов от телекамер на соответствие т. п.).	Ежемесячно
Внесение требуемых изменений в настройки и юстировку телекамеры (по мере необходимости).	Ежемесячно
Настройка фокусного расстояния (по мере необходимости).	Ежемесячно
Проверка надежности крепления разъемных соединений	Ежемесячно
<b>Телекамеры внешние</b>	
Внешний осмотр на наличие повреждений.	Ежемесячно
Очистка стекла и удаление загрязнений с гермокожуха.	Ежеквартально
Разборка гермокожухов и проверка на влагу (при переходах зима-весна, осень-зима).	Ежеквартально
Выборочная проверка наличия и качества сигналов от телекамер (в случае его ухудшения – инструментальная проверка уровней сигналов от телекамер на соответствие т. п.).	Ежемесячно
Внесение требуемых изменений в настройки и юстировку телекамеры (по мере необходимости).	Ежемесячно
Настройка фокусного расстояния (по мере необходимости).	Ежемесячно
Проверка надежности крепления разъемных соединений	Ежемесячно
<b>Серверы, АРМ</b>	
Анализ журналов событий сервера.	Ежемесячно
Анализ отчетов системы безопасности (Выявление попыток несанкционированного доступа к ресурсам, выявление попыток несанкционированного изменения уровня доступа).	Ежемесячно
Просмотр отчетов служебных программ.	Ежемесячно
Проверка сетевого взаимодействия в системе.	Ежеквартально
Проверка работоспособности ПО Видеонаблюдения в основных режимах работы.	Ежемесячно
Проверка работоспособности ПО СКД в основных режимах работы.	Ежемесячно
Проверка сервера на наличие вирусных программ (просмотр отчета антивирусной программы)	Ежемесячно
Очистка корпуса, внутренних элементов от пыли и грязи	Ежеквартально
<b>Периферийное оборудование</b>	
Шкаф телекоммуникационный, шкаф серверный.	Ежемесячно
Внешний осмотр. Проверка целостности корпуса, изоляции проводов.	Ежемесячно
Очистка корпуса, сеток вентиляторов охлаждения, клавиш от пыли и грязи	Ежеквартально
Проверка надежности крепления оборудования на штатных местах.	Ежемесячно
Проверка и регулировка уровней выходных напряжений. Работоспособность АКБ	Ежемесячно
Система связи с консьержем	Ежемесячно

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

### 13. Содержание и техническое обслуживание систем экстренного оповещения населения об угрозе ЧС

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

### 14. Техническое обслуживание системы коллективного телеприема

Ежемесячно: Внешний осмотр КСКПТ, выявление и устранение посторонних включений

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

## 15. Техническое обслуживание внутридомовой сети проводного радиовещания

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

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

По необходимости:

- Поиск места повреждения внутридомовой сети

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

Постоянно:

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

## 16. Техническое обслуживание системы энергоснабжения

№	Работы	Периодичность	Примечания
	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в Доме:</b>		
1	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, относящегося к общему имуществу в Доме, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	Проверка - 2 раза в год (сезонные осмотры), и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры) Восстановление - по факту обнаружения неисправностей. Замеры сопротивления изоляции - 1 раз в 3 года	
2	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	Проверка - ежемесячно, замена - по факту обнаружения неисправности	
3	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	В соответствии с технической документацией, либо с заключённым договором со специализированной организацией	
4	Обеспечение сохранности коллективного (общедомового) прибора учета электрической энергии, установленного в помещениях, отнесенных к общему имуществу Дома, а также иного оборудования, входящего в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности).	Постоянно	

<p><b>Управляющая организация</b>  <b>ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург»</b>          Адрес: 197348, г. Санкт-Петербург, Богатырский пр-кт, д. 2, литера А, ч.п. 36Н, каб.6.01          ОГРН 1089848022967 ИНН 7814422759          КПП 781401001          р/с № 40702810855070000342 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Санкт-Петербург, к/с № 30101810500000000653, БИК 044030653          Тел. (812) 677-70-06          Адрес электронной почты (e-mail): <a href="mailto:yservice.spb@etalongroup.com">yservice.spb@etalongroup.com</a>          Сайт: <a href="http://www.spb.yitservice.site">www.spb.yitservice.site</a></p> <p>_____ / Шарлаев С.Б./</p>	<p><b>Собственники помещений, проставившие свои подписи в Реестре собственников помещений/ машино-мест, заключивших договор (Приложение № 4 к настоящему Договору)</b>  <b>Собственник помещения:</b>          (Указанная запись делается в экземпляре Договора, составляемом для конкретного собственника помещения, обратившегося в Управляющую организацию за получением экземпляра Договора, составляемого для этого собственника в порядке, установленном последним абзацем п. 7.8 Договора)</p> <p>_____ / _____ /</p>
--	--

**Реестр собственников жилых / нежилых помещений / машино-мест, заключивших договор**Квартира / Помещение /  
Машино-место №: Площадь квартиры / помещения  
/машино-места:  кв. м.Доля в праве собственности на  
помещение/машино-место: Собственник: 

ФИО - для граждан, полное фирменное наименование, ОГРН - для юридических лиц

в лице 

ФИО представителя собственника, реквизиты доверенности, либо иного документа, подтверждающего полномочия (решение общего собрания участников (акционеров) юридического лица, и т.п.)

Для граждан

Паспорт серия  номер , выдан 

(дата)

СНИЛС: 

(кем выдан)

Номер  
телефона: Адрес электронной  
почты (e-mail): Документ о  
собственности **(№ записи о собственности в ЕГРН, либо № и дата Акта приёма-передачи помещения/машино-места)**Подпись: 

Дата \_\_\_\_\_

Квартира / Помещение /  
Машино-место №: Площадь квартиры / помещения  
/машино-места:  кв. м.Доля в праве собственности на  
помещение/машино-место: Собственник: 

ФИО - для граждан, полное фирменное наименование, ОГРН - для юридических лиц

в лице 

ФИО представителя собственника, реквизиты доверенности, либо иного документа, подтверждающего полномочия (решение общего собрания участников (акционеров) юридического лица, и т.п.)

Для граждан

Паспорт серия  номер , выдан 

(дата)

СНИЛС: 

(кем выдан)

Номер  
телефона: Адрес электронной  
почты (e-mail): Документ о  
собственности **(№ записи о собственности в ЕГРН, либо № и дата Акта приёма-передачи помещения/машино-места)**Подпись: 

Дата \_\_\_\_\_

Квартира / Помещение /  
Машино-место №:

Площадь квартиры / помещения  
/машино-места:

КВ. м.

Доля в праве собственности на  
помещение/машино-место:

Собственник:

ФИО - для граждан, полное фирменное наименование, ОГРН - для юридических лиц

в лице

ФИО представителя собственника, реквизиты доверенности, либо иного документа, подтверждающего полномочия (решение общего собрания участников (акционеров) юридического лица, и т.п.)

Для граждан

Паспорт

серия

номер

, выдан

(дата)

СНИЛС:

(кем выдан)

Номер  
телефона:

Адрес электронной  
почты (e-mail):

Документ о  
собственности

(№ записи о собственности в ЕГРН, либо № и дата Акта приёма-передачи помещения/машино-места)

Подпись:

Дата

**Тарифы (размер обязательных платежей)  
на управление, содержание и ремонт общего имущества, дополнительные услуги в  
многоквартирном доме, расположенном по адресу:  
г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, дом 108, литера А (далее – Дом, МКД)**

№ п/п	Вид платежа	Предлагаемый тариф руб./кв.м в месяц (жилые)	Предлагаемый тариф руб./кв.м в месяц (нежилые)	Предлагаемый тариф руб./кв.м в месяц (паркинг)
<b>Раздел 1: «Услуги по содержанию, техническому обслуживанию, ремонту общего имущества и управлению МКД»</b>				
1.1.	Содержание и ремонт общего имущества МКД			
1.1.1.	Содержание общего имущества МКД	22,03	22,03	22,03
1.1.2.	Текущий ремонт общего имущества МКД	9,10	9,10	9,10
1.1.3.	Диспетчер-оператор	6,00	6,00	6,00
1.1.4.	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,29	0,29	0,29
1.1.5.	Содержание и ремонт АППЗ	0,89	0,89	0,89
1.1.6.	Обслуживание СКУД	0,20	0,20	0,20
1.1.7.	Механизированная уборка и вывоз снега	1,30	1,30	1,30
1.1.8.	Содержание и ремонт ПЗУ	0,54	0,54	0,54
1.1.9.	Уборка мест общего пользования	6,66	6,66	6,66
1.1.10.	Санитарное содержание территории	5,08	5,08	5,08
1.1.11.	Содержание и ремонт лифтов	3,92	3,92	3,92
1.1.12.	Содержание газовой котельной	2,82	2,82	2,82
1.2.	Управление МКД	8,10	8,10	8,10
<b>Итого по разделу 1: «Услуги по содержанию, техническому обслуживанию, ремонту общего имущества и управлению МКД»</b>		<b>66,93</b>	<b>66,93</b>	<b>66,93</b>
<b>Раздел 2. «Дополнительные услуги»</b>				
2.1.	Охрана/Дежурная служба	5,41* <i>(см.примечание 1)</i>	5,41* <i>(см.примечание 1)</i>	5,41* <i>(см.примечание 1)</i>
2.2.	Уход за грязезащитными вестибюльными коврами	1,01* <i>(см.примечание 1)</i>	не начисляется	не начисляется
<b>Итого по разделу 2: «Дополнительные услуги»</b>		<b>6,42</b>	<b>5,41</b>	<b>5,41</b>
<b>ИТОГО</b>		<b>73,35</b>	<b>72,34</b>	<b>72,34</b>

**\*Примечание 1:** В повестку дня общего собрания собственников вопросы об оказании услуги «Охрана/Дежурная служба» и услуги «Уход за грязезащитными вестибюльными коврами», а также об утверждении соответствующих размеров платы и их изменения, включены отдельными вопросами (вопросы №6 и №7). Начисления будут производиться только при условии принятия по данным вопросам положительного решения.

В дальнейшем размер платы на управление, содержание и ремонт общего имущества, дополнительные услуги в Доме может быть изменен управляющей организацией по истечении каждых 12 месяцев с даты установления размера соответствующей платы на официальный индекс потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством, а также при изменении законодательства о налогах и сборах в части, увеличивающей ставки налогообложения на размер такой ставки.

При принятии положительного решения на общем собрании собственников помещений в Доме по вопросу утверждения данного порядка по изменению размеров платы, решение собственников помещений в Доме по изменению размера платы по каждой из статей не требуется.

Датой установления размера ежемесячной платы на управление, содержание и ремонт общего имущества, дополнительные услуги в Доме, в том числе является дата изменения отдельных составляющих платы.

**Пояснительная записка к расчету тарифов.**

**Действующие тарифы были утверждены Протоколом (Решением) общего собрания собственников помещений в МКД от 26.03.2018 года.**

ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» включило в повестку дня общего собрания собственников помещений Дома вопрос об индексации размера платы на управление, содержание и ремонт общего имущества, дополнительные услуги в Доме в следующем порядке: по истечении каждых 12 месяцев с даты установления размера соответствующей платы на

официальный индекс потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством, а также при изменении законодательства о налогах и сборах в части, увеличивающей ставки налогообложения на размер такой ставки.

Индексация размера платы обусловлена ежегодным ростом потребительских цен, тарифов на ГСМ, услуги связи, энергоносителей, увеличением уровня инфляции, размера МРОТ и ставки НДС, а также другими факторами, влияющими на стоимость услуг по содержанию помещений в МКД, и соответствует фактическим затратам управляющей организации на содержание общего имущества в МКД.

Принятие собственниками решения об индексации размера платы позволит управляющей организации обеспечить предоставление жилищных услуг надлежащего качества.

**Изменения связаны с рядом важных факторов, с 01.01.2026 года базовая ставка НДС изменилась с 20% до 22%, кроме этого, в текущих экономических условиях растут ключевые статьи затрат:**

1. Увеличение тарифа по статье «Содержание общего имущества МКД» связано с изменением стоимости на работы и материалы, необходимые для выполнения плановых и внеплановых работ в рамках осуществления надлежащего содержания общедомового имущества, а также с увеличением ставки налогообложения.

Размер платы за содержание общего имущества МКД учитывает необходимость повышения безопасности работы инженерных систем Дома, предотвращения возникновения аварийных ситуаций и обеспечения бесперебойности поставки ресурсов по внутридомовым коммуникациям, при условии организованного исполнения услуг аварийно-диспетчерского обслуживания, а также надлежащего технического обслуживания и ремонта внутридомового оборудования, расходы на проведение подготовки Дома к отопительному сезону.

Структура статьи «Содержание общего имущества МКД»:

• Аварийное обслуживание МКД: круглосуточная работа аварийно-диспетчерской службы (выполнение аварийно-технических работ на внутренних инженерных сетях холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления и электроснабжения);

- Обслуживание узлов учета тепловой энергии МКД;
- Проверка энергооборудования МКД;
- Техническое обслуживание и периодический осмотр инженерных систем и коммуникаций;
- Работы по ремонту и обслуживанию средств объединенной диспетчерской связи;
- Периодическая дезинфекция и дератизация;
- Подготовка домов к сезонной эксплуатации;
- Подготовка домов к отопительному сезону – подготовка и сдача документов в ГУП ТЭК;
- Обслуживание выпусков канализации;
- Работы по уходу за газонами и зелеными насаждениями;
- Оплата работы сотрудников на объекте (распределяемые) – электрик, сантехник, рабочий комплексного обслуживания, инженеры по направлениям;
- Содержание общего имущества, коммуникаций и инж. систем МКД на протяжении всего календарного года.

**Предлагается изменение структуры размера платы в части тарифов по статьям «Содержание общего имущества МКД», «Эксплуатационные расходы» и «Обслуживание ПУ»:** отдельные тарифы по статьям «Эксплуатационные расходы» и «Обслуживание ПУ» предлагается включить в состав тарифа по статье «Содержание общего имущества МКД».

А также выделить три услуги из статьи «Содержание общего имущества МКД»:

- услуга «Обслуживание системы видеонаблюдения», размер платы 0,29 руб./кв.м площади жилого и нежилого помещения в Доме (в том числе паркингов);
- услуга «Уход за грязезащитными вестибюльными коврами», размер платы 1,01 руб./кв.м площади жилого помещения в Доме;
- услуга «Обслуживание СКУД», размер платы 0,20 руб./кв.м площади жилого и нежилого помещения в Доме (в том числе паркингов).

**Увеличение тарифа по статье «Содержание общего имущества МКД» предлагается на 14,94 руб./кв.м.**

2. Увеличение тарифов по статьям «Санитарное содержание территории» и «Уборка мест общего пользования» предлагается на основании коммерческого предложения от подрядной организации, и связано с ростом цен на рынке услуг клининговых компаний Санкт-Петербурга, увеличением стоимости расходных материалов, спец. формы персонала, заработной платы сотрудников, а также увеличением ставки налогообложения.

**Предлагается изменение структуры размера платы в части тарифов по статьям «Уборка мест общего пользования», «Очистка мусорокамер»:** отдельный тариф по статье «Очистка мусорокамер» предлагается включить в состав тарифа по статье «Уборка мест общего пользования».

А также выделить одну услугу из статьи «Санитарное содержание территории»:

- услуга «Механизированная уборка и вывоз снега», размер платы 1,30 руб./кв.м площади жилого и нежилого помещения в Доме (в том числе паркингов), рассчитанным на основании объема вывозимых снежных масс территории ЖК и с учетом увеличения стоимости услуг подрядной организации, оказывающей услуги механизированной уборки в зимний период, а также с увеличением ставки налогообложения.

**Увеличение тарифа по статье «Уборка мест общего пользования» предлагается на 5,55 руб./кв.м.**

**Увеличение тарифа по статье «Санитарное содержание территории» предлагается на 3,25 руб./кв.м.**

3. В связи с ростом цен на рынке услуг охранных компаний Санкт-Петербурга, с необходимостью увеличения заработных плат сотрудников, увеличением МРОТ, стоимости расходных материалов и спец. формы персонала, а также с увеличением ставки налогообложения, предлагается изменение структуры и увеличение размера платы по статье «Охрана» (услуги, оказываемой ранее) путём разделения на две услуги:

- услуга «Диспетчер - оператор» (стационарный круглосуточный), размер платы 6,00 руб./кв.м площади жилого и нежилого помещения в Доме (в том числе паркингов);
- услуга «Охрана/Дежурная служба» - дополнительный пост (круглосуточный), размер платы 5,41 руб./кв.м площади жилого и нежилого помещения в Доме (в том числе паркингов). Начисление за этот пост будет производиться только при условии принятия положительного решения по вопросу №6 повестки дня.

4. Увеличение тарифа по статье «Управление МКД» связано с необходимостью дополнительных затрат на ведение судебно-претензионной работы с должниками по оплате ЖКУ, увеличением гос.пошлин, индексацией заработной платы обслуживающего персонала, а также с увеличением ставки налогообложения.

Структура статьи «Управление МКД»:

- бухгалтерское и операционное сопровождение;
- ведение счетов и налоговая отчетность;
- расчет суммы оплаты коммунальных и жилищных услуг, перечисление организациям-поставщикам услуг;
- печать квитанций по жилищным и коммунальным услугам;
- подготовка сведений о задолженностях, ведение документооборота;
- минимизация дебиторской задолженности, ведение судебно-претензионной работы с должниками по оплате ЖКУ;
- размещение информации о доме в соответствии с законом о раскрытии информации;
- взаимодействие с государственными учреждениями по вопросам обслуживания Дома;
- минимизация необоснованных штрафных санкций со стороны инспекций;
- подбор персонала, обучение персонала, повышение квалификации;
- канцелярские расходы, расходы на материалы;
- содержание оргтехники и компьютеров, поддержка программного обеспечения;
- электронные сервисы: поддержание сайта, мобильных приложений, личного кабинета, информационные ресурсы (социальные сети); копировальные работы;
- расходы на телекоммуникационные услуги (телефон, Интернет);
- оплата труда административного персонала (распределяемые) – управляющий; административный, расчетный, юридический отделы, отдел персонала и т.д, включая налоги и выплаты;
- другие управленческие расходы.

Предлагается изменение структуры размера платы в части тарифов по статьям «Управление МКД» и «Административно-управленческие расходы»: отдельный тариф по статье «Административно-управленческие расходы» предлагается включить в состав тарифа по статье «Управление МКД».

**Увеличение тарифа по статье «Управление МКД» предлагается на 5,53 руб./кв.м.**

5. Увеличение тарифа по статье «Текущий ремонт общего имущества МКД».

Текущий ремонт общего имущества МКД – это перечень работ по предупреждению преждевременного износа и поддержанию эксплуатационных показателей и работоспособности, устранению повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

Тариф по статье «Текущий ремонт общего имущества МКД» предлагается установить на уровне общегородского тарифа, утвержденного распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2025 №305-р, равным 9,10 руб./кв.м. Изменение связано с изменением стоимости на работы и материалы, необходимые для выполнения плановых и внеплановых работ в рамках осуществления надлежащего ремонта многоквартирного дома, а также с увеличением ставки налогообложения.

**Увеличение тарифа по статье «Текущий ремонт общего имущества МКД» предлагается на 4,02 руб./кв.м.**

6. Увеличение тарифа по статье «Содержание газовой котельной» связано с необходимостью обеспечения бесперебойного подогрева воды для горячего водоснабжения и отопления, с ростом цен на услуги лицензированной компании, эксплуатирующей оборудование котельной, с увеличением стоимости запасных частей для котельной импортного производства, с их отсутствием в наличии и/или длительными сроками поставки в существующих условиях санкционного давления, с увеличением стоимости расходных материалов и т.п.

В обязанности эксплуатирующей компании согласно договору входит:

- обслуживание и повышение безопасности по эксплуатации сети газопотребления;
- внеплановые работы по аварийным вызовам, газоопасные работы (с оформлением Акта или наряда-допуска), а также внеплановый ремонт оборудования сети газопотребления;
- гос. проверки приборов в составе узла учёта газа;
- выполнение режимно-наладочных испытаний котлов в сроки, предусмотренные действующими правилами.

**Увеличение тарифа по статье «Содержание газовой котельной» предлагается на 0,08 руб./кв.м.**

7. Увеличение по статье «Содержание и ремонт лифтов».

В связи с окончанием гарантийного срока на лифты, предоставляемого изготовителем оборудования и застройщиком; старением оборудования; изменением доступности запасных частей для оборудования импортного производства и их стоимости, управляющая организация вынуждена предложить принять решение о переходе с льготного (пониженного) тарифа для эксплуатации лифтов на минимальный тариф, установленный распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19 декабря 2025 года № 305-р «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга». Предложенный размер платы 3,92 руб./кв.м площади жилого и нежилого помещения в Доме (в том числе паркингов) является минимальным для обеспечения надлежащей эксплуатации и ремонта лифтов.

**Увеличение тарифа по статье «Содержание и ремонт лифтов» предлагается на 1,38 руб./кв.м.**

8. Увеличение тарифа по статье «Содержание и ремонт АППЗ», «Содержание и ремонт ПЗУ» связано с изменением уровня цен на товары и услуги, с увеличением стоимости услуг подрядных организаций, а также с увеличением ставки налогообложения. Предлагаемые размеры платы рассчитаны на основании фактических затрат на эту услугу, на основании коммерческого предложения подрядной организации, обслуживающей системы.

Увеличение тарифа по статье «Содержание и ремонт АППЗ» предлагается на 0,45 руб./кв.м.

Увеличение тарифа по статье «Содержание и ремонт ПЗУ» предлагается на 0,01 руб./кв.м.

**Расчет (Смета) размера платы на управление, содержание и ремонт общего имущества, дополнительные услуги в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, дом 108, литера А**

Раздел / строка	Наименование статьи	Сумма, руб. в год	Периодичность оказания услуг	Комментарий
1	2	3	4	5
1.	<b>Доходы</b>			<b>Источник поступления</b>
1.1.	<i>Содержание общего имущества</i>			
1.1.1.	Содержание общего имущества МКД	18 615 570,30		Поступления от собственников помещений
1.1.2.	Охрана/Дежурная служба	4 571 504,10		Поступления от собственников помещений
1.1.3.	Содержание газовой котельной	2 382 928,20		Поступления от собственников помещений
1.1.4.	Обслуживание системы видеонаблюдения	245 052,90		Поступления от собственников помещений
1.1.5.	Обслуживание СКУД	169 002,00		Поступления от собственников помещений
1.1.6.	Уборка мест общего пользования	5 627 766,60		Поступления от собственников помещений
1.1.7.	Санитарное содержание территории	4 292 650,80		Поступления от собственников помещений
1.1.8.	Содержание и ремонт АППЗ	752 058,90		Поступления от собственников помещений
1.1.9.	Содержание и ремонт ПЗУ	456 305,40		Поступления от собственников помещений
1.1.10.	Содержание и ремонт лифтов	3 312 439,20		Поступления от собственников помещений
1.1.11.	Уход за грязезащитными вестибюльными коврами	629 046,18		Поступления от собственников помещений
1.1.12.	Диспетчер-оператор	5 070 060,00		Поступления от собственников помещений
1.1.13.	Механическая уборка и вывоз снега	1 098 513,00		Поступления от собственников помещений
1.2.	<i>Управление многоквартирным домом</i>			
1.2.1.	Управление многоквартирным домом	6 844 581,00		Поступления от собственников помещений
1.3.	<i>Текущий ремонт общего имущества дома</i>	7 689 591,00		Поступления от собственников помещений
	<b>Итого по разделу 1</b>	<b>61 757 069,58</b>		
	<b>Расходы</b>			<b>Способ покрытия расходов</b>
2.1.	Аварийное обслуживание МКД: круглосуточная работа аварийно-диспетчерской службы (выполнение аварийно-тех. работ на внутр. инженерных сетях ХВС и ГВС, канализации, отопления и электроснабжения)	2 471 057,27	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.2.	Забор проб воды	733 920,00	Согласно регламенту и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.3.	Обслуживание узлов учета тепловой энергии, техническое обслуживание ИТП МКД	2 718 163,01	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.4.	Проверка энергооборудования МКД	366 960,00	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.5.	Услуги по дератизации и дезинсекции	356 400,00	Согласно регламенту и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.6.	Содержание и ремонт диспетчеризации	797 029,63	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.7.	Озеленение и благоустройство территории	158 638,58	2 раза в год	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.8.	Организация работ, и контроль работ связанных с содержанием МКД, фундамента, подвала, стен, перекрытий, крыши, лестниц, фасадов, полов, оконных проемов, а также систем электроснабжения, теплоснабжения, вентиляции, электрооборудования; технические осмотры общего имущества; подготовка дома к сезонной эксплуатации, услуги по заявочному ремонту с устранением мелких неисправностей	6 272 699,49	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.9.	Материалы в целях содержания общего имущества МКД	3 197 061,62	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.10.	Техническое обслуживание систем отопления, водоснабжения, канализации, дренажной системы, вентиляции, электроснабжения	1 543 640,70	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.11.	Охрана/Дежурная служба	4 571 504,10	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.2 (Охрана/Дежурная служба)
2.12.	Содержание газовой котельной	2 382 928,20	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.3 (Содержание газовой котельной)
2.13.	Обслуживание системы видеонаблюдения	245 052,90	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.4. (Обслуживание системы видеонаблюдения)
2.14.	Обслуживание СКУД	169 002,00	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.5. (Обслуживание СКУД)
2.15.	Уборка мест общего пользования	5 627 766,60	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.6. (Уборка мест общего пользования)
2.16.	Санитарное содержание территории	4 292 650,80	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.7. (Санитарное содержание территории)
2.17.	Уход за грязезащитными вестибюльными коврами	629 046,18	еженедельно	Поступления от собственников по ст. 1.1.11. (Уход за грязезащ. вестибюльными коврами)
2.18.	Содержание и ремонт АППЗ	752 058,90	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.8. (Содержание и ремонт АППЗ)
2.19.	Содержание и ремонт ПЗУ	456 305,40	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.9. (Содержание и ремонт ПЗУ)
2.20.	Диспетчер-оператор	5 070 060,00	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.1.12. (Диспетчер-оператор)
2.21.	Механическая уборка и вывоз снега	1 098 513,00	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.13. (Механическая уборка и вывоз снега)
2.22.	Содержание и ремонт лифтов	3 312 439,20	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.10. (Содержание и ремонт лифтов)
2.23.	Управление МКД	6 844 581,00	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.2.1. (Управление МКД)
2.24.	Текущий ремонт общего имущества МКД	7 689 591,00	Согласно плана ТР и действ. законодательства	Поступления от собственников по ст. 1.3 (Текущий ремонт общего имущество МКД)
	<b>Итого по Разделу 2</b>	<b>61 757 069,58</b>		

**Предложение на разработку и согласование проекта благоустройства элементов благоустройства в пределах земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 108, литера А с исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга.**

**1. Описание:**

В целях реализации предложений собственников помещений в ЖК «Тапиола» по установке шлагбаума, для дальнейшей реализации схемы движения и концепции «двор без машин», по организации мест с нанесением эксплуатационной маркировки (антипарковочной разметки), по посадке дополнительного озеленения и установке прочих элементов благоустройства на территории земельного участка с кадастровым номером 78:32:0007503:3997, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 108, литера А (далее – Дом), необходимо в обязательном порядке разработать и согласовать проект благоустройства элементов благоустройства (далее – проект), в соответствии с Правилами благоустройства территории Санкт-Петербурга, утвержденными Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961 (далее – Правила № 961).

Проектирование благоустройства осуществляется в соответствии с Правилами № 961, согласно которым проект благоустройства элементов благоустройства согласовывается Комитетом по градостроительству и архитектуре (далее – КГА) на основании заявления, поданного заказчиком. Несоблюдение требований о необходимости согласования проекта благоустройства элементов благоустройства с исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга и размещение элементов благоустройства без получения разрешения КГА влечет наложение административного штрафа и демонтаж самовольно установленных элементов благоустройства.

Получение согласованного проекта позволит выполнить работы по установке дополнительного шлагбаума для дальнейшей реализации схемы движения и концепции «двор без машин», по организации мест с нанесением эксплуатационной маркировки (антипарковочной разметки), по посадке дополнительного озеленения и установке прочих элементов благоустройства на территории земельного участка ЖК «Тапиола».

**Реализация данного решения возможна только в случае положительного голосования по вопросу о разработке и согласовании проекта благоустройства элементов благоустройства с исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 108, литера А.**

**2. Коммерческое предложение:**

**КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

на разработку и согласование проекта благоустройства элементов благоустройства

№	Вид работ	Сроки Месяцы	Стоимость Рубли
1	Разработка проекта	4-9	230 000
2	Согласование проекта в КГА		
3	Топографическая съемка (с регистрацией в КГА)	2	94 000
	<b>ИТОГО:</b>		<b>324 000</b>

**3. Расчет целевого взноса:**

Наименование затрат	Стоимость работ согласно КП, руб.	Услуги заказчика (тех.надзор, согласование и обеспечение работ подрядчика, приемка работ, финансирование опережающее сбор) 10%, руб.	Общая стоимость работ, руб.	Площадь жилых и нежилых помещений в Доме (в том числе паркингов), кв.м	Стоимость (без НДС), руб./кв.м
Стоимость разработки и согласования проекта благоустройства	230 000,00	23 000,00	253 000,00	70 432,00	<b>3,59</b>
Стоимость топографической съемки с регистрацией в КГА	94 000,00	9 400,00	103 400,00	70 432,00	<b>1,47</b>
<b>ИТОГО</b>	<b>324 000,00</b>	<b>32 400,00</b>	<b>356 400,00</b>	<b>70 432,00</b>	<b>5,06</b>

Стоимость разработки и согласования проекта благоустройства элементов благоустройства составляет **356 400,00 рублей (Триста пятьдесят шесть тысяч четыреста рублей 00 копеек)**, размер целевого взноса для собственников составит **5,06 руб./кв.м.** площади жилых и нежилых помещений (в том числе паркингов) в Доме.

В случае положительного решения собственников помещений в Доме, внесение целевого взноса будет произведено путем включения платежа в счет-квитанцию с 01 числа месяца, следующего за месяцем окончания голосования, отдельной строкой с наименованием «Целевой взнос проект».

Поручить управляющей организации ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» заключить соответствующий договор с подрядной организацией на разработку проекта и согласование его с исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга в установленном законом порядке. Начало разработки проекта будет производиться не ранее сбора денежных средств в размере более 90% от определенной стоимости работ.

*В случае, если после принятия собственниками настоящего решения, исполнителем работ по разработке и согласованию проекта будет изменена стоимость, в связи с увеличением стоимости работ, в связи с инфляцией, в связи с увеличением НДС или при наступлении иных обстоятельств, независимых от действий ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург», то ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» уполномочивается без дополнительного решения собственников произвести работы по разработке и согласованию проекта (для этого заключить соответствующий договор с подрядной организацией), с учетом повышения цены на работы не более чем на 30%, с последующим выставлением стоимости собственникам. При увеличении стоимости работ свыше 30% от их стоимости на дату принятия собственниками положительного решения, произвести работы только после принятия собственниками решения об увеличении стоимости таких работ на общем собрании собственников.*

## **Условия предоставления в пользование общего имущества многоквартирного дома и размер платы**

Условия предоставления в пользование общего имущества многоквартирного дома (в т. ч. частей фасадов, помещений и/или его частей, крыш, подвалов, технических этажей, земельного участка (далее – общее имущество)), в т.ч. для установки и эксплуатации конструкций и оборудования различного назначения:

В соответствии с ч. 1, 2, 4 ст. 36 ЖК РФ и п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование собственникам и иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы других собственников дома.

Для эффективно использования общего имущества многоквартирного дома предлагается утвердить следующие условия предоставления в пользование общего имущества многоквартирного дома (в т. ч. частей фасадов, помещений и/или его частей, крыш, подвалов, технических этажей, земельного участка (далее – общее имущество)), в т.ч. для установки и эксплуатации конструкций и оборудования различного назначения:

1. Размещение оборудования (конструкций) и пользование общим имуществом осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ на договорной основе.

2. Плата за размещение оборудования и конструкций, включая системы кондиционирования и вентиляции, на кровле, техническом этаже, подвале, местах общего пользования и т.д. определяется ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» и не может составлять менее 700 руб. в месяц за 1 кв. м арендуемой площади.

3. Плата с собственников жилых и нежилых помещений за размещение на фасаде многоквартирного дома, в пределах принадлежащего собственнику помещения, наружных блоков системы кондиционирования, клапанов приточной вентиляции и других технических элементов благоустройства взимается единоразово при установке оборудования и составляет 5 000,00 рублей (Пять тысяч рублей 00 копеек).

4. Плата за размещение рекламных и/или информационных конструкций и материалов в местах общего пользования определяется ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» и не может составлять менее 400 руб. за единицу в месяц. Стоимость размещения рекламных и информационных конструкций (вывесок) на лицевом фасаде здания составляет не менее 1200 руб. в месяц за 1 кв. м. площади конструкции, на дворовом фасаде здания – не менее 1000 руб. в месяц за 1 кв. м площади конструкции. Исключение составляет информация, размещенная в соответствии с требованиями действующего Закона о защите прав потребителей.

5. Стоимость аренды части земельного участка составляет не менее 1000 руб. за 1 кв. м. в месяц.

6. В дальнейшем стоимость услуги за пользование общим имуществом многоквартирного дома может быть изменен управляющей организацией по истечении каждых 12 месяцев с даты установления размера соответствующей платы на официальный индекс потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством, а также при изменении законодательства о налогах и сборах в части, увеличивающей ставки налогообложения на размер такой ставки.

Установить вознаграждение управляющей организации за услуги по организации заключения и исполнения договоров об использовании общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, включая, при необходимости, претензионную работу и расторжение договоров, в размере 20 % от чистой прибыли, полученной по таким договорам. Оставшиеся 80 % от чистой прибыли остаются на нужды содержания дома. Управляющая организация предоставляет отчет об использовании полученных средств в рамках раскрытия информации согласно действующего законодательства.

## **Существенные условия договоров об использовании общего имущества**

### **В договоре указывается:**

1. Каким образом будет использоваться общедомовое имущество, какие конкретно конструкции или оборудование будут установлены, определены их габариты, технические и конструктивные особенности и место установки;
2. Ежемесячная стоимость договора (не может быть менее той, что указана в решении общего собрания собственников);
3. О возможной пролонгации договора, если обе стороны не изъявили желание о расторжении в письменной форме;
4. Право арендодателя расторжения договора в одностороннем порядке;
5. Необходимость согласования (при наличии в законе такой обязанности) с исполнительным органом государственной власти установки конструкций/оборудования на фасаде.

### **В договоре прописывается:**

1. В договоре прописывается четкий срок действия договора;
2. Технические требования, необходимые для соблюдения сохранности общего имущества и не противоречащие нормам действующего законодательства;
3. Условия освобождения от ответственности сторон при наступлении форс-мажорных обстоятельств непреодолимой силы;
4. Требование обеспечения доступа технического персонала для проведения обслуживания и аварийных работ (в случае размещения оборудования в местах общего пользования).

В случае потребления коммунальных ресурсов в договоре на арендатора возлагается обязанность компенсации затрат в соответствии с объемом потребления.

## Правила проживания в жилом комплексе «Тапиола»

### 1. Общие положения.

1.1. Все Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и их семьи, наниматели, арендаторы и посетители должны соблюдать настоящие Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

1.2. Настоящие Правила регламентируют содержание здания, квартир, лестничных клеток, подъездов, веранд, террас, балконов, проездов, рекреационных сооружений (детская, спортивная), прилегающей территории, стоянки автотранспорта, подземного паркинга и других элементов многоквартирного дома.

### 2. Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями многоквартирного дома.

2.1. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и Управляющая организация не должны использовать помещения многоквартирного дома в целях, не соответствующих целям проживания, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства, правила городской планировки и инструкции уполномоченных органов.

2.2. Собственники жилых и нежилых помещений, наниматели, арендаторы и их посетители в соответствии административным законодательством должны соблюдать тишину в ночное время с 22 часов вечера до 8 часов утра в будние дни, с 22 часов вечера до 12 часов утра в субботу, воскресенье, иные выходные и праздничные дни.

Проведение ремонтно-строительных работ в здании допускается при строгом соблюдении следующего графика:

- понедельник, вторник, среда, четверг, пятница с 10-00 до 13-00 и с 15-00 до 20-00 включительно;
- обязательный перерыв с 13-00 до 15-00 включительно.

Запрещается проведение ремонтно-строительных шумовых работ в субботу, воскресенье, иные выходные и праздничные дни.

Нарушение установленных настоящим пунктом правил влечет административную ответственность в соответствии с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 № 52-ФЗ (ред. от 18.04.2018) и Закон СПб от 12.05.2010 № 273-70 (ред. от 06.06.2018),

Запрещенные виды шума:

- использование телевизоров, магнитофонов и устройств звукоусиления, в том числе установленных в автомобилях, в торговых центрах, кафе, рынках и т.д.;
- крики, свист, стук, передвижение мебели, пение, игра на музыкальных инструментах — то есть действия, которые могут повлечь за собой нарушение тишины в ночное время;
- использование пиротехнических средств (петард и т.д.), повлекшее нарушение спокойствия граждан в ночное время.

2.3. Запрещается загромождать балконы и лоджии, лестничные клетки, тамбуры и чердаки вещами, оборудованием, хранить на них книги, журналы и газеты, бензин, взрывчатые или воспламеняющиеся материалы и т.д., содержать на балконе или лоджии животных и птиц.

2.4. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже, цветочные горшки, ящики и иные емкости, находящиеся на подоконниках и балконах, должны быть соответствующим образом закреплены.

2.5. Запрещается сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы.

2.6. Выколачивание ковров, одежды, постельных принадлежностей должно проводиться только в специально отведенных для этого местах. Подобная деятельность не должна осуществляться в ночное время с 22 часов вечера до 8 часов утра в будние дни, с 22 часов вечера до 12 часов утра в субботу, воскресенье, иные выходные и праздничные дни.

2.7. Собственник, имеющий домашнее животное, обязан соблюдать условия его содержания. Запрещается разводить животных внутри жилого или нежилого помещения в коммерческих целях.

2.8. Запрещается устанавливать на внешние стены, встроенные вентиляторы, кондиционеры или на балконы радио- и телевизионные антенны. В случае повреждения стены дома, крыши, Собственник (наниматель, арендатор) несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.9. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки и другие несоответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производятся за счет Собственника помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло такое повреждение.

2.10. Жилые помещения используются в соответствии с действующим законодательством только для проживания граждан. Собственники (наниматели, арендаторы) не вправе изменить назначение принадлежащих им жилых или нежилых помещений, иначе как в соответствии с действующим законодательством.

### 3. Правила пользования общим имуществом многоквартирного дома.

3.1. К объектам общего имущества многоквартирного дома относятся:

3.1.1. помещения в данном доме, 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);

3.1.2. иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным Собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей Собственников помещений в данном доме, включая помещения,

предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3.1.3. 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;

3.1.4. земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, и расположенные на указанном земельном участке объекты.

3.2. Мусор перед сбросом в мусорные контейнеры должен быть упакован (в бумагу, пластиковые пакеты и т.п.). Запрещается замусоривать территорию вокруг контейнеров. При применении специальных отдельных контейнеров (для бумаги, стеклотары, пластмассы, пищевых отходов и т.д.) необходимо расфасовывать мусор в соответствии с назначением.

3.3. Собственники (наниматели, арендаторы) не должны замусоривать места общего пользования. Если локальные виды деятельности на этих площадях привели к загрязнению, мусор и его следы должны быть удалены сразу же, как только это позволит проведение работ. При проведении капитального, и текущего ремонтов жилых или нежилых помещений для строительного мусора должен быть заказан контейнер для вывоза мусора за счет Собственника, проводящего ремонт.

3.4. Управляющая организация не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Собственником (нанимателем, арендатором) помещения на свой собственный риск в местах общего пользования.

3.5. Запрещается:

3.5.1. Использовать общее имущество многоквартирного дома для производственной, коммерческой или религиозной деятельности, не предусмотренной решением общего собрания Собственников и Уставом Управляющей организации. Пешеходные дорожки, подъезды жилого здания и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

3.5.2. Производить в помещениях или элементах общего имущества многоквартирного дома работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменения его конструкции, а также перестраивать, достраивать или демонтировать какие-либо части элементов общего имущества многоквартирного дома без получения согласования в уполномоченных органах в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.5.3. Писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях других элементов общего имущества многоквартирного дома.

3.5.4. Размещать в местах общего пользования мебель, велосипеды, детские коляски и другое имущество, мешающее проходу к помещениям.

3.5.5. Вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах, кроме специально отведенных для этого мест.

3.5.6. Устанавливать дополнительные двери, решетки на окнах без уведомления Управляющей организации и согласования вопроса с Собственниками помещений, условия жизни которых могут измениться в связи с подобными установками.

#### **4. Правила пользования придомовой территорией.**

4.1. Решение об использовании придомовой территории для возведения на ней гаражей для легковых машин и мотоциклов, строительства хозяйственных построек, разведения огородов и т.д. принимается Общим собранием собственников. Стоянка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта на территории многоквартирного дома допускается только после принятия соответствующего решения общим собранием собственников.

4.2. Запрещается мойка транспортных средств на территории ЖК «Тапиола», в том числе на газонах, детских площадках, в местах расположения противопожарного и иного инженерного оборудования; ремонт и обслуживание транспортных средств на территории многоквартирного дома не допускается за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

4.3. На территории ЖК «Тапиола» допускаются:

- Движение транспортных средств со скоростью не более 5 км/час;
- Заезд автомобилей на внутреннюю территорию Дома возможен только для:
- ✓ погрузки-разгрузки стройматериалов и крупногабаритных грузов - не более 1 часа;
  - ✓ автомобилей, перевозящих лиц с ограниченными физическими возможностями – не более 30 минут;
  - ✓ специального автотранспорта (в том числе: полиция, МЧС, скорая помощь, аварийные службы, уборочная техника, в том числе мусоровозы, загрузка ДОУ, ремонтные службы) – без ограничения времени.

На территории внутренних дворов ЖК «Тапиола» запрещены парковка и стоянка, т.е. преднамеренное прекращение движения транспортного средства на время более 5 минут по причинам, не связанным с посадкой или высадкой пассажиров либо загрузкой или разгрузкой транспортного средства.

4.4. В случае нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома при пользовании транспортными средствами владелец транспортного средства обязан возместить стоимость ремонта общего имущества многоквартирного дома.

4.5. При остановке транспортных средств у входа в подъезд жилого дома необходимо оставлять возможность проезда к центральному входу или проходу в подъезд. Остановка транспортных средств, перекрывающая дорожки или проезд, запрещается.

- 4.6. Управляющая организация не несет ответственности перед владельцами транспортных средств за их повреждение или утрату.
- 4.7. На придомовой территории многоквартирного дома не разрешаются стоянка и складирование ветхих и неисправных транспортных средств.
- 4.8. Запрещается посадка растений, цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории многоквартирного дома и в местах совместного пользования без предварительного согласования планов посадки с Управляющей организацией.
- 4.9. Запрещается самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.

#### **5. Правила содержания домашних животных.**

- 5.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях многоквартирного дома или элементах общего имущества многоквартирного дома домашнего скота, птицы или животных дикой фауны в любых количествах.
- 5.2. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка. К владельцу домашнего животного, создающего или приводящего к возникновению беспорядка и шума, применяются меры административного взыскания в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 5.3. Домашних животных разрешено выгуливать без поводка в строго отведенных для этого местах. На остальной территории многоквартирного дома животных необходимо держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным, собаки должны иметь намордники. Собственники (наниматели, арендаторы), выгуливающие домашних животных на придомовой территории многоквартирного дома, обязаны иметь при себе необходимые средства для уборки за домашним животным.
- 5.4. За ущерб, причиненный животным здоровью и имуществу граждан, общему имуществу многоквартирного дома, владельцы домашних животных несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.5. Все животные должны иметь прививки, предусмотренные соответствующими санитарными нормами и правилами.
- 5.6. Запрещается выгуливать домашних животных на детских площадках и песочницах, цветниках и т.п. Выгул домашних животных должен производиться в специально отведенных для этого местах.

#### **6. Порядок действий при обнаружении неисправностей инженерного оборудования.**

О повреждениях водопровода, канализационной системы, систем подачи электричества в квартирах, нежилых помещениях или в местах общего пользования, необходимо немедленно сообщить по телефонам экстренных служб и в Управляющую организацию.

- 6.1. При утечке воды внутри помещения необходимо:
- 6.1.1. Перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода.
- 6.1.2. Если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом диспетчерскую службу.
- 6.1.3. Вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения.
- 6.1.4. Не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован.
- 6.1.5. Не производить самостоятельные ремонтные работы, вызвать специальные службы.
- 6.2. При затоплении помещения извне необходимо:
- 6.2.1. Установить источник затопления.
- 6.2.2. Уведомить о факте затопления Управляющую организацию.
- 6.3. При неисправности электросети необходимо:
- 6.3.1. Установить (по возможности) причину неисправности и вызвать соответствующую аварийную службу.
- 6.4. Необходимо содержать в исправном состоянии сантехническое, электрическое и иное оборудование, используемое в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома.
- 6.5. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо злоупотребления со стороны Собственника (нанимателя, арендатора), он обязан оплатить ремонт оборудования.

#### **7. Доступ в жилые и нежилые помещения.**

7.1. Собственники (наниматели, арендаторы) обязаны обеспечить доступ в свои помещения сотрудников Управляющей организации, подрядчиков и аварийных служб для осуществления ими своих обязанностей по ликвидации неисправностей оборудования и последствий чрезвычайных ситуаций.

#### **8. Правила противопожарной безопасности и поведение в чрезвычайных ситуациях.**

- 8.1. Собственники (наниматели, арендаторы) жилых и нежилых помещений, а также посетители должны соблюдать правила противопожарной безопасности.
- 8.2. При задымлении или возникновении пожара необходимо покинуть помещение.
- 8.3. При обнаружении подозрительных предметов, бесхозных вещей Собственники (наниматели, Арендаторы) обязаны немедленно сообщить об этом в Управляющую организацию, а также в полицию либо по единому телефону экстренных служб 112. Не допускается трогать, вскрывать или передвигать подозрительный предмет. Необходимо предупредить граждан об опасности приближения к подозрительному предмету и дожидаться сотрудников Управляющей организации и экстренных служб.
- 8.4. Получение информации об эвакуации.
- Сообщение об эвакуации может поступить не только в случае обнаружения взрывного устройства и ликвидации последствий совершенного террористического акта, но и при пожаре, стихийном бедствии и т.п.
- Получив сообщение от представителей властей или правоохранительных органов о начале эвакуации, необходимо соблюдать спокойствие и четко выполнять их команды.

При нахождении в жилом (нежилом) помещении многоквартирного дома Собственнику (нанимателю, арендатору) необходимо:

- взять личные документы, деньги, ценности;
- отключить (перекрыть) электричество, воду;
- по возможности оказать помощь по эвакуации детям, пожилым и тяжелобольным людям;
- спокойно, без паники покинуть помещение;
- возвращаться в помещения многоквартирного дома только после разрешения ответственных лиц.