

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**

управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:  
г. Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 35, корпус 1, литера А

условия договора утверждены решением общего собрания собственников, Протокол № \_\_ от \_\_\_\_\_

г. Санкт-Петербург

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2025г.

**Собственники жилых/нежилых помещений, машино-мест в многоквартирном доме** (далее – Собственники помещений или Собственники), расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 35, корпус 1, 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)** - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным [законодательством](#).

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

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

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

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, 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).

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

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

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

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

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

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

**Коммунальные услуги** - осуществление деятельности управляющей организации по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения

благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков. К коммунальной услуге относится услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами (применяется с учетом законодательства города Санкт-Петербурга).

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

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

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

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

## **2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

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

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

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

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

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

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

2.1.5. Обеспечить сбор, обновление и хранение информации о собственниках, нанимателях и арендаторах помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме 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 числа месяца, до которого собственникам помещений в многоквартирном доме представляется платежный документ, применяется определенное законодательством Российской Федерации число месяца.

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

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

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

## **2.3. Собственник имеет право:**

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

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

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

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

## **2.4. Собственник обязан:**

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

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

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

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

2.4.5. Осуществлять осмотр и контроль состояния внутридомовых и внутриквартирных инженерных систем, расположенных в помещении, и принимать все возможные меры по обеспечению сохранности общего имущества многоквартирного дома и конструктивных элементов и оборудования, присоединенного к нему (в. т.ч.

краны, смесители, ванны, раковины, унитазы, газовые и электрические плиты, бойлеры, приборы электроосвещения, стиральные и посудомоечные машины) в целях предупреждения аварийных ситуаций.

**2.4.6. Обеспечить доступ в помещение и к конструктивным элементам:**

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

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

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

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

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

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

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

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

**2.5. Собственнику запрещается:**

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

**2.5.2.** Производить слив теплоносителя из системы отопления.

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

**2.5.4.** Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, 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: 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. Размеры ежемесячной платы за услуги на ближайшие 12 месяцев определяется, исходя из стоимости услуг по содержанию общего имущества, а также дополнительных услуг в МКД (за исключением услуг по статьям «Управлению МКД», «Текущему ремонту общего имущества МКД», «Содержанию и ремонту лифтов»), с учетом

изменения их стоимости на официальный индекс потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством, с даты утверждения их стоимости (в пределах срока действия Договора), в следующем порядке:

- Управляющая организация инициирует общее собрание собственников помещений в МКД (далее – ОСС) по вопросу изменения размеров платы за услуги в течение 12 месяцев с даты его последнего утверждения;
- ОСС не состоялось из-за отсутствия кворума;
- С 01 числа месяца, следующего за месяцем окончания голосования на ОСС, управляющая организация изменяет размеры ежемесячной платы за услуги по содержанию общего имущества, а также дополнительные услуги в МКД (за исключением услуг по управлению, текущему ремонту общего имущества, содержанию и ремонту лифтов в МКД) на официальный индекс потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством.

При изменении законодательства о налогах и других обязательных сборах в части увеличения ставок управляющая организация вправе изменить размер платы за услуги по содержанию общего имущества, дополнительные услуги в МКД на размер такой ставки в одностороннем порядке.

Размеры ежемесячной платы по статьям «Управление МКД», «Текущий ремонт общего имущества МКД», «Содержание и ремонт лифтов» определяются в соответствии с Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения» (далее – Комитет), с даты, указанной в Распоряжении Комитета, и в дальнейшем изменяются согласно Распоряжениям Комитета (до очередного изменения размера платы на общем собрании собственников помещений МКД). Объем предоставляемых услуг при этом определяется минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290.

В случае непринятия на общем собрании собственников помещений в МКД решения по вопросу индексации размеров платы и при отсутствии необходимого финансирования, объем/перечень/порядок оказания услуг, предоставляемых управляющей организацией, по содержанию и ремонту общего имущества, управлению и дополнительным услуг в МКД может быть сокращен в одностороннем порядке.

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 не предоставленного 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 организации.

4.4. Доходы, получаемые в результате предоставления в пользование на возмездной основе общего

имущества МКД, распределяются и расходуются в соответствии с решением общего собрания собственников помещений.

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

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

## **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), нулевого (0) и заземляющего (З) проводов, обслуживает Управляющая организация.

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

### По системе холодного и горячего водоснабжения:

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

Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация.

### По системе водоотведения:

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

Крестовину транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация.

### По системе отопления:

#### Для помещений с коллекторной разводкой в МОП

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

Транзитные стояки отопления обслуживает Управляющая организация.

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

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

Транзитные стояки отопления, обслуживает Управляющая организация.

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

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

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

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

### По системе телевидения

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

5.2. Собственник самостоятельно выполняет следующие виды работы в принадлежащем ему помещении: окраску потолков и стен помещений, лоджий и балконов; гидроизоляцию лоджий и балконов, уборку мусора и (или) снега с лоджий и балконов, а также козырьков, ремонт остекления лоджий и балконов; оклейку стен и потолков обоями; устройство, замену и ремонт половых покрытий, окраску полов в помещении; окраску радиаторов, труб центрального отопления, водопровода и канализации; замену дверных, оконных приборов, вставку стёкол; замену или установку 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 исполнению этих обязательств.

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

6.7. 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.

## **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 подписания передаточного акта или иного документа между Собственником помещения и Застройщиком многоквартирного дома.

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:

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

7.5.3. По соглашению Сторон.

7.5.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.6 В случае, если 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.

7.7 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

7.8. 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.

7.9 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.

7.10 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.

7.11 Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

7.12 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 № 30101810500000000653, БИК 044030653 Тел. (812) 677-70-06 Адрес электронной почты (e-mail): <a href="mailto:ysevice.spb@etalongroup.com">ysevice.spb@etalongroup.com</a> Сайт: <a href="http://www.spb.yit-service.site">www.spb.yit-service.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>
--	--

**Состав общего имущества в Многоквартирном доме**

Адрес многоквартирного дома: **город Санкт-Петербург, внутр. территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения муниципальный округ Остров Декабристов, наб. реки Смоленки, дом 35, корпус 1, литера А**

**Общие показатели объекта:**

**Год постройки:** секции 1-3 (I этап) – 2013 год, секции 4-6 (II этап) – 2014 год.

**Этажность:**

Секции 1-3 (I этап): 14 этажей

а) надземная часть – 13, кроме того - мезонин-надстройка;

б) подземная часть – подвал;

Секции 4-6 (II этап): 14 этажей

а) надземная часть – 13, кроме того - мезонин-надстройка;

б) подземная часть – подвал.

**Количество секций – 6.**

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

**Общая площадь – 43094,3 кв.м, в т.ч.:**

а) жилых помещений (общая площадь 466 квартир без учета балконов и лоджий) – 35 347,3 кв.м, в том числе:

б) нежилых помещений – 7 747,0 кв.м, в том числе:

1-Н (ДОУ) -747,6 кв.м;

4-Н, 9-Н, 10-Н, 15-Н, 16-Н, 18-Н, 19-Н, 33-Н, 37-Н, 38-Н, 44-Н, 45-Н, 46-Н, 47-Н, 49-Н, 53-Н, 54-Н (офис) – 2 287,1 кв.м;

23-Н (ч.п.1-2, 4-6, 9-11, 13, 15-16 автостоянка, кроме ч.п.7-8 кабельная, ч.п.3, 12, 14 пом.убор.инвент., ч.п.17 водом.узел) – 4 712,3 кв.м;

**Общее имущество в многоквартирном доме - 3 692,7 кв.м., в т.ч.:**

а) технологические помещения МКД – 399,6 кв.м, в том числе:

2-Н, 6-Н, 12-Н, 24-Н, 31-Н, 32-Н, 36-Н, 42-Н, 52-Н (помещение хранения уборочного инвентаря) - 67,0 кв.м.;

23-Н (ч.п.3, 12, 14 пом.убор.инвент.) – 32,3 кв.м;

3-Н, 5-Н, 14-Н, 34-Н, 43-Н, 50-Н (мусорокамеры) -36,0 кв.м;

7-Н, 13-Н, 41-Н (ГРЩ) – 31,3 кв.м;

8-Н, 11-Н, 35-Н, 40-Н, 51-Н (колясочная) – 63,7 кв.м;

17-Н (диспетчерская) – 20,8 кв.м;

20-Н, 21-Н, 22-Н, 39-Н, 48-Н, 55-Н (техническое помещение) – 23,1 кв.м;

23-Н (ч.п.7-8 кабельная) - 18,3 кв.м;

23-Н (ч.п.17 водом.узел) – 12,4 кв.м;

25-Н (пожарная/сплинклерная автостоянки) - 41,4 кв.м;

28-Н (ИТП автостоянки) – 19,1 кв.м;

30-Н (ИТП встр.пом.) -24,2 кв.м.

26-Н (насосная) – 32,9 кв.м;

27-Н (венткамера) – 54,2 кв.м;

29-Н (ИТП) – 39,9 кв.м;

б) лестничные клетки 6 шт. – 2 885,1 кв.м;

в) необорудованный подвал – 291,0 кв.м.

Земельный участок с кадастровым номером 78:06:0205802:11.

Элементы озеленения и благоустройства на земельном участке: газоны, покрытие – тротуарная плитка, элементы МАФ. Озеленение территории декоративными кустарниками и газонами. Светильники наружного освещения.

**Инженерное оборудование многоквартирного дома включает в себя:**

1. Водомерный узел – 1 шт.;

2. ПНС ХВС – 1 шт.;

3. ИТП – 2 шт.;

5. КУУТЭ – 2 шт.;

6. ГРЩ – 3 шт.;

7. Лифты “KONE” – 12 шт. (в том числе спускающихся в паркинг - 6);

8. Система АППЗ (системы противопожарной защиты в составе: АУПС- автоматическая установка пожарной сигнализации, СОУЭ-система оповещения и управления эвакуацией, СПДВ- система противодымной вентиляции, ВПВ-внутренний пожарный водопровод);

9. Система вентиляции: вентиляция технических помещений (ИТП, мусорные камеры, подвал) – 12 шт. (канальные вентиляторы), вентиляция жилых помещений – 84 шт. (крышные вентиляторы);

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. Система радиификации (в соответствии с проектной документацией);

**Инженерное оборудование паркинга включает в себя:**

1. ИТП – 1 шт.;
2. КУУТЭ – 1 шт.;
3. Система АППЗ (системы противопожарной защиты в составе: АУПС- автоматическая установка пожарной сигнализации, СОУЭ-система оповещения и управления эвакуацией, СПДВ- система противодымной вентиляции, ВПВ-внутренний пожарный водопровод, АУПТ – автоматическая установка пожаротушения, противопожарные ворота);
4. Система вентиляции: вентиляция технических помещений – 1 шт.; вентиляция гаража - 4 шт., воздушно-тепловые завесы - 4 шт.; приточно-вытяжные установки – 2шт.;
5. Система контроля доступа (в соответствии с проектной документацией);
6. Система ПЗУ (в соответствии с проектной документацией);
7. Система охранного видеонаблюдения (в соответствии с проектной документацией);
8. Система диспетчеризации ОДС (в соответствии с проектной документацией);
9. Система АСДС (в соответствии с проектом);
10. Система газоанализа (СО) (в соответствии с проектом);
11. ВРУ паркинга – 1 шт.

<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:ysevice.spb@etalongroup.com">ysevice.spb@etalongroup.com</a> Сайт: <a href="http://www.spb.yit-service.site">www.spb.yit-service.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 за управление, содержание и ремонт общего имущества, дополнительные услуги в МКД

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.

Размер платы:

№ п/п	Вид платежа	Действующий тариф руб./кв.м в месяц (жилые/ нежилые помещения/ паркинг)	Предлагаемый тариф руб./кв.м в месяц (жилые/нежилые помещения/ паркинг)
<b>Раздел I. Услуги по содержанию, ремонту общего имущества и управлению МКД</b>			
1.1.	<i>Содержание и ремонт общего имущества МКД</i>		
1.1.	Содержание общего имущества МКД	7,09	14,40
1.2.	Содержание и ремонт вентиляции	0,00	1,54
1.3.	Содержание и ремонт ИТП	0,00	1,63
1.4.	Текущий ремонт общего имущества МКД	5,08	9,10
1.5.	Диспетчер-оператор	7,05	9,43
1.6.	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,45	0,45
1.7.	Содержание и ремонт АППЗ	0,44	0,90
1.8.	Содержание и ремонт ПЗУ	0,53	0,53
1.9.	Уборка мест общего пользования	1,11	7,74
1.10.	Очистка мусорокамер	1,09	0,00
1.11.	Админ-управ. расходы	3,72	0,00
1.12.	Эксплуатационные расходы	9,36	0,00
1.13.	Обслуживание ПУ	0,81	0,00
1.14.	Санитарное содержание территории	1,83	5,07
1.15.	Содержание и ремонт лифтов	2,14	3,51
1.2.	<i>Управление МКД</i>		
1.2.1	Управление МКД	2,57	5,72
<b>Итого по разделу I: «Услуги по содержанию, ремонту общего имущества и управлению МКД»</b>		<b>43,27</b>	<b>60,02</b>
<b>Раздел II. Дополнительные услуги</b>			
2.1.	Механизированная уборка и вывоз снега (при принятии решения на ОСС)	0,00	0,59
2.2.	Охранник-патрульный (при принятии решения на ОСС)	0,00	6,37
2.3.	Уход за грязезащитными вестибюльными коврами (при принятии решения на ОСС)	0,00	0,70
<b>Итого по разделу II: «Дополнительные услуги»:</b>		<b>0,00</b>	<b>7,66</b>
<b>ИТОГО</b>		<b>43,27</b>	<b>67,68</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><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>_____ / Шарлаев С.Б./</p>	<p>_____ / _____/</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, системы центрального отопления на предмет целостности и герметичности соединений, подтягивание креплений трубопроводов, запорной арматуры и оборудования осуществляется ежедневно. Частичный осмотр электротехнического оборудования, относящегося к общему имуществу, осуществляется ежеквартально.

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

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

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

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

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

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

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

- уплотнение 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 крыш) 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 осадков 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 приямок, 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 связи 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 подсветки информационных знаков, входов в подъезды (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 р./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>14. 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.	
--	--

**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 (*при принятии решения на ОСС об утверждении услуги «Охранник-патрульный»*) 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 (*при принятии решения на ОСС об утверждении услуги «Охранник-патрульный»*) 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;
- оповещение соответствующих аварийных служб, 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 общественного порядка на территории ЖК и (или) прилегающей территории, с помощью системы видеонаблюдения, передача информации сотруднику охраны (*при принятии решения на ОСС об утверждении услуги «Охранник-патрульный»*) 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 (охранник-патрульный)\***

*(при условии принятия положительного решения общим собранием собственников)*

С целью обеспечения безопасности и сохранности общего имущества, контроля доступа на объект, а также поддержания порядка в местах общего пользования осуществляется услуга Охранник-патрульный, 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 Охранник-патрульный;
- систематический обход и контроль территории и общего имущества с целью мониторинга оперативной обстановки, имущественной и личной безопасности жильцов;
- в установленном 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**

<b>Уборка мест общего пользования</b>	
<b>Виды работ</b>	<b>Периодичность</b>
Влажное подметание входных групп, квартирных холлов, лифтовых холлов и лестничных маршей 1-го, 2-го этажей.	7 раз в неделю (1 раз в день)
Мытье квартирных холлов, лифтовых холлов выше 2-ого этажа.	2 раза в неделю
Мытье пожарной (эвакуационной) лестницы.	1 раз в месяц
Мытье пола кабины лифта, очистка направляющих дверей	7 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей лифта (в том числе порталы и внешние двери на первом этаже)	2 раза в месяц
Влажная протирка плафонов и потолков кабин лифтов	2 раза в месяц
Мытье площадки перед входом в подъезд (летом), включая грязезащитные системы	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, плафонов, потолков, пожарных шкафов, радиаторов и т.п.	1 раз в месяц
Генеральная уборка (мойка окон с внутренней стороны, мытье стен, дверей, удаление застарелых пятен, усиленная комплексная уборка, влажная протирка пожарных шкафов изнутри, очистка радиаторов отопления от трудноудаляемого мусора).	1 раз в год
Протирка отливов наружных окон 1-го этажа.	1 раз в месяц
Уборка помещения КУИ	Ежедневно, после окончания уборки МОП
Уборка помещений охраны, диспетчерской	1 раз в неделю
<b>Содержание придомовой территории</b>	
<b>Виды работ</b>	<b>Периодичность</b>
<b>Летняя уборка</b>	
Подметание территории	7 дней в неделю
Уборка и поливка газонов, зеленых насаждений для исключения высыханий	При необходимости
Выкашивание газонов	Не реже 2-х раз в месяц
Уборка скошенной травы	После покоса (не позднее следующего дня)
Уборка контейнерных площадок/ мусоросборных камер в т.ч. укладывание макулатуры в спец.контейнер (включает увязывание в пачки и погрузку в контейнер)	7 раз в неделю (помывка мусоросборных камер – 1 раз в неделю)
Уборка урн	7 раз в неделю
Помывка фасадов на уровне 1,5 м от поверхности земли	1 раз в год
Очистка приемков, козырьков	По заданию сотрудников УО (не более 1 раза в месяц)
<b>Зимняя уборка</b>	
Подметание снега (ручное)	По необходимости (7 дней в неделю)
Пескопосыпка ручная	По необходимости (7 дней в неделю)
Сдвигание снега	По необходимости (7 дней в неделю)
Уборка урн	7 раз в неделю

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

<b>Наименование и содержание операций</b>	<b>Периодичность</b>
<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
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>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 раза в год (весна осень)
7.	Перекатка 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 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 года

7.	Проведение профилактической работы: работы плано-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).	Четыре раза в месяц Два раза в месяц	Отопительный период Межотопительный период
2	Осмотр входных задвижек, входных и выходных коллекторов.	Четыре раза в месяц Два раза в месяц	Отопительный период Межотопительный период
3	Осмотр дренажных приемков и дренажных устройств (насосов)	Четыре раза в месяц Два раза в месяц	Отопительный период Межотопительный период
4	Осмотр наиболее ответственных элементов системы отопления в ИТП: <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>	Четыре раза в месяц Два раза в месяц	Отопительный период Межотопительный период
5	Осмотр системы вентиляции в ИТП: <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>	Четыре раза в месяц Два раза в месяц	Отопительный период Межотопительный период
6	Осмотр трубопроводов ГВС в ИТП: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Контрольно-измерительных приборов</li> <li>• Приборов автоматического регулирования</li> <li>• Запорной арматуры</li> </ul>	Четыре раза в месяц Два раза в месяц	Отопительный период Межотопительный период
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.	Четыре раза в месяц	
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 принятие 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	Ремонт и замена по Дополнительному Соглашению
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	Межотопительный период
22	Проверка работы автоматических регуляторов прямого действия, корректировка их настроек.	Два раза в месяц	В отопительный период
23	Проверка действия обратных клапанов.	Один раз в два месяца	В отопительный период
24	Оценка технического состояния и некоторые технологические операции	По мере	

	восстановительного характера (регулирование и наладку, очистку, смазку, замену вышедших из строя деталей без значительной разборки, устранение мелких дефектов).	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	По дополнительному соглашению
28	Осмотр оборудования щитов управления на предмет наличия посторонних шумов, отсоединившихся проводов, сработавших автоматических выключателей, индикации контрольных светодиодов и т.д.	Четыре раза в месяц	
29	Проверка исправности, при необходимости ремонт или замена вентилятора, обеспечивающего воздухообмен в щите управления	Четыре раза в месяц	Ремонт и замена по дополнительному соглашению
30	Ремонт, замена неисправного щитового оборудования (контакты, промежуточные реле, клеммы, таймеры, реле времени и пр.).	По мере необходимости	Ремонт и замена по дополнительному соглашению
31	Промывка спецреагентами внутренних поверхностей теплообменников разборным или химическим (безразборным способом).	По мере необходимости	По дополнительному соглашению
32	Аварийное обслуживание	По мере необходимости	
<b>Подготовка к отопительному сезону</b>			
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	Предоставляется с службу главного инженера заказчика не позднее 15 каждого отопительного сезона апреля в виде дефектной ведомости с указанием причин возникновения неисправности.
2	Профилактическая чистка и ремонт запорной арматуры.	Один раз в год	Замена по дополнительному соглашению
3	Демонтаж и монтаж манометров, термометров для поверки.	Один раз в год	Входит в стоимость обслуживания
4	Поверка измерительных приборов (манометров, термометров)	По необходимости	По дополнительному соглашению в межотопительный период
5	Промывка внутренних систем теплоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом	По мере необходимости	Входит в стоимость обслуживания
6	Промывка фильтров (грязевиков)	Один раз в год	Входит в стоимость обслуживания
7	Замена уплотняющих прокладок (по мере износа)	Один раз в год	Входит в стоимость обслуживания
8	Промывка спецреагентами внутренних поверхностей теплообменников разборным или химическим (безразборным способом).	По мере необходимости	По дополнительному соглашению
9	Промывка водой внутренних поверхностей теплообменника	Один раз в год	Входит в стоимость обслуживания
10	Проверка (при необходимости восстановление) изоляции и опознавательной окраски трубопроводов.	Один раз в год	
11	Ремонт теплоизоляции и восстановление опознавательной окраски трубопроводов.	Один раз в год	По дополнительному соглашению
12	Профилактические работы по чистке, ремонту насосов и исполнительных устройств автоматических регуляторов (в соответствии с эксплуатационной документацией).	Один раз в год	Ремонт и замена по дополнительному соглашению
13	Настройка регуляторов подпора, давления, перепада давления.	Один раз в год	
14	Проверка и регулировка автоматической работы линий подпитки и теплового расширения по всем системам.	Один раз в год	
15	Проверка исправности запорно-регулирующей арматуры в системах отопления, вентиляции и ГВС.	Один раз в год	
16	Профилактическая чистка, ремонт регуляторов подпора, давления, перепада давления.	Один раз в год	Ремонт и замена по дополнительному соглашению
17	Профилактическая чистка, ремонт и настройка предохранительных клапанов в ИТП	Один раз в год	Ремонт и замена по дополнительному соглашению
18	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	Ремонт и замена по дополнительному соглашению
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	Заказчик оплачивает, согласно счету теплоснабжающей организации
<b>Метрологическое обеспечение</b>			
1	Демонтаж и монтаж средств измерений, подлежащих государственному контролю и	Один раз в год	

	надзору в соответствии с установленной периодичностью.		
2	Предповерочная подготовка, ремонт манометров, поверка средств измерений в процессе эксплуатации.	По мере необходимости	По дополнительному соглашению

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

№	РАБОТЫ	ПЕРИОДИЧНОСТЬ	ПРИМЕЧАНИЯ
1	Снятие показаний УУТЭ, архивов, составление отчетов о теплоснабжении и сдача их в теплоснабжающую организацию, передача заказчику отчетов, согласованных с теплоснабжающей организацией.	один раз в месяц	В рамках договора по обслуживанию
2	Дистанционный контроль технического состояния оборудования УУТЭ.	Ежедневно.	В рамках договора по обслуживанию
3	Визуальный осмотр 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	Входит в стоимость обслуживания
4	Энергоаудит по текущим показаниям УУТЭ на предмет выявления утечек теплоносителя, превышения договорных нагрузок, отстранения от штатного режима работы теплопотребляющей установки.	Не менее одного раза в месяц	Входит в стоимость обслуживания
5	Поверка приборов, входящих в состав УУТЭ (демонтаж расходомеров, мойка и чистка расходомеров и монтаж)	В зависимости от межповерочного интервала приборов УУТЭ	Оплата за демонтаж и монтаж оборудования не производится. Оплачивается только работа госповерителя
6	Профилактические работы УУТЭ (демонтаж расходомеров, мойка и чистка расходомеров и монтаж).	По необходимости	В рамках договора по обслуживанию
7	Гарантийный ремонт приборов УУТЭ	По необходимости	В рамках договора по обслуживанию
8	Ремонт приборов, отказавших после периода гарантии	По необходимости	Стоимость определяется подписанием доп. соглашения
9	Вызов инспектора теплоснабжающей организации на сдачу УУТЭ на очередной отопительный сезон или в других необходимых случаях.	В начале отопительного сезона или др. время.	Входит в стоимость обслуживания
10	Аварийный выезд на объект	В течении 2-х часов с момента заявки в рабочее время	Входит в стоимость обслуживания

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

№	РАБОТЫ	ПЕРИОДИЧНОСТЬ	ПРИМЕЧАНИЯ
1	Осмотр оборудования насосной станции с 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Расширительных баков</li> <li>• Запорной арматуры</li> <li>• Контрольно-измерительных приборов</li> </ul>	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	По дополнительному соглашению
9	И другие работы согласно инструкции по эксплуатации насосной станции		

**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. Техническое обслуживание системы видеонаблюдения и системы контроля управлением доступом многоквартирного дома**

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

Наименование работ по ТО	Периодичность
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
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
<b>Контроллеры</b>	
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
<b>Домофонные системы</b>	
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

Наименование работ по ТО	Периодичность
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.	Ежеквартально

### 13. Техническое обслуживание системы вентиляции

Выполняемые работы		Периодичность
<b>Регламент технического обслуживания систем вентиляции жилой части</b>		
1	Осмотр крыльчаток вентилятора и корпуса вентилятора на наличие загрязнений.	1 раз в квартал
2	При необходимости механическая чистка.	1 раз в квартал
3	Протяжка электрических соединений. (в т.ч. ЩУВ)	1 раз в 6 месяцев
4	Проверка надежности крепления крыльчатки, болтов, гаек и других соединений	1 раз в квартал
5	Тестирование изоляции двигателя.	1 раз в 6 месяцев
6	Осмотр целостности электрической проводки и кабельных каналов.	1 раз в квартал
7	Осмотр антивибрационных устройств и креплений.	1 раз в квартал
8	Проверка соответствия двигателя вентилятора частотному преобразователю.	1 раз в 6 месяцев
9	Проверка параметров питания и состояния предохранителей ПЧ.	1 раз в 6 месяцев
10	Замер выходных характеристик и сравнения с номинальными ПЧ.	1 раз в 6 месяцев
11	Проверка правильности уставок и начальных параметров ПЧ.	1 раз в 6 месяцев
12	Корректировка уставок и начальных параметров ПЧ.	1 раз в 6 месяцев
13	Проверка правильности функционирования регулятора ПЧ.	1 раз в 6 месяцев
14	Проверка и закрепление кабельных соединений ПЧ.	1 раз в квартал
15	Проверка связи регулятора с приводами вентиляторов ПЧ.	1 раз в квартал
16	Проверка на предмет загрязнения ПЧ.	1 раз в квартал
17	Чистка регуляторов ПЧ.	1 раз в квартал
18	Проверка работоспособности шкафа автоматики (в т.ч. контроллера, КиП).	Однократно
19	Настройка параметров контроллера ЩУВ (по необходимости).	1 раз в 6 месяцев
20	Запуск оборудования под контролем параметров тока и напряжения.	1 раз в 6 месяцев
21	Проверка подшипников на предмет перегрева и посторонних шумов.	1 раз в квартал
22	Оценка виброскорости и балансировка крыльчатки по необходимости.	1 раз в 6 месяцев
23	Формирование отчета с указанием вышеперечисленных параметров.	1 раз в 6 месяцев
24	Формирование и заполнение журнала технического обслуживания.	1 раз в квартал
25	Формирование акта выполненных работ.	1 раз в квартал
26	По запросу проведение фото и видеофиксации проводимых работ.	По запросу
27	Предоставление графика проведения работ.	1 раз в год
28	По запросу уведомление инженера по вентиляции за неделю до очередного ТО с целью контроля проведения работ.	По запросу
<b>Регламент технического обслуживания систем вентиляции приточно-вытяжная установка</b>		
1	Контроль состояния и управление режимами работы оборудования	1 раз в квартал
2	Проверка загрязненности воздушного фильтра по перепаду давления (при необходимости – очистка или замена).	1 раз в квартал
3	Осмотр состояния резьбовых и сварных соединений трубопроводов обвязки теплообменников на наличие протечек	1 раз в 6 месяцев
4	Проверка и регулировка работы воздухонагревателя/охладителя: контроль перепада температуры воздуха до и после воздухонагревателя/охладителя, контроль перепада температуры теплоносителя/холодоносителя (в отопительный период)	1 раз в 6 месяцев
5	Проверка и регулировка работы управляющего клапана обвязки теплообменника: полнота открытия/закрытия (в отопительный период)	1 раз в 6 месяцев
6	Заполнение журнала учета технического обслуживания и ремонта	1 раз в квартал
7	Осмотр воздухозаборной решетки (при необходимости – очистка).	1 раз в квартал

8	Проверка и регулировка работы вентилятора: качество крепления, отсутствие/наличие вибрации и посторонних шумов, контроль потребляемого тока на соответствие паспортным данным.	1 раз в квартал
9	Проверка и регулировка работы воздушного клапана: полнота открытия/закрытия	1 раз в 6 месяцев
10	Протяжка контактов и клемм электрических соединений, чистка внешних поверхностей оборудования	1 раз в 6 месяцев
11	Проверка и регулировка работы циркуляционных насосов: качество крепления, отсутствие/наличие вибрации и посторонних шумов, контроль потребляемого тока на соответствие паспортным данным	1 раз в 6 месяцев
12	Контроль надёжности крепления воздухопроводов и элементов системы	1 раз в 6 месяцев
13	Проведения испытаний защиты от замораживания калориферов	1 раз в год
14	Очистка оребрения жидкостного теплообменника	1 раз в год
15	Сухая чистка рекуператоров	1 раз в год
<b>Автоматизация вентиляции</b>		
16	Контроль и настройка работы системы управления по основным параметрам: пуск/останов систем, отключение при срабатывании системы пожарной сигнализации, правильная работа алгоритма регулирования (изменение параметров при изменении уставок), контроль аварий, смена режимов зима/лето	1 раз в квартал
17	Заполнение журнала учета технического обслуживания и ремонта	1 раз в квартал
18	Проверка исправности сигнальной арматуры на панели щита (индикаторы, лампочки)	1 раз в квартал
19	Контроль и регулировка работы датчиков контроля и управления, термостатов, электроприводов заслонок	1 раз в квартал
20	Корректирование уставок/настроек контроллера, проверка и регулирование корректности работы алгоритма управления	1 раз в квартал
21	Калибровка приводов водяных клапанов теплообменников и приводов воздушных заслонок рециркуляции с целью уменьшения статической ошибки позиционирования приводов	1 раз в квартал
22	Проверка исправности элементов автоматизации, расположенных в щитах автоматики (автоматические выключатели, контакторы, реле времени, реле, трансформаторы, контроллеры, частотные преобразователи).	1 раз в 6 месяцев
23	Протяжка контактов и клемм электрических соединений в щитах управления	1 раз в 6 месяцев
24	Контроль исправности регуляторов скорости	1 раз в квартал
25	Проверка и тестирование средств управления в аварийном режиме работы (путем имитации аварийной ситуации).	1 раз в квартал

#### 14. 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.

#### 15. 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.

#### 16. 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.

<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><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>
/ Шарлаев С.Б./	/ / /

**Реестр собственников жилых / нежилых помещений / машино-мест, заключивших договор**

<b>Квартира / Помещение / Машино-место №:</b>	<input type="text"/>	<b>Площадь квартиры / помещения /машино-места:</b>	<input type="text"/>	КВ. м.
Доля в праве собственности на помещение/машино-место:	<input type="text"/>			
<b>Собственник:</b>	<input type="text"/>			
	ФИО - для граждан, полное фирменное наименование, ОГРН - для юридических лиц			
в лице	<input type="text"/>			
	ФИО представителя собственника, реквизиты доверенности, либо иного документа, подтверждающего полномочия (решение общего собрания участников (акционеров) юридического лица, и т.п.)			
<i>Для граждан</i>				
Паспорт	серия <input type="text"/>	номер <input type="text"/>	, выдан	<input type="text"/>
				(дата)
	<input type="text"/>		<b>СНИЛС:</b>	<input type="text"/>
	(кем выдан)			
Номер телефона:	<input type="text"/>	Адрес электронной почты (e-mail):	<input type="text"/>	
<b>Документ о собственности</b>	<input type="text"/>			
	<b>(№ записи о собственности в ЕГРН на помещение/машино-место)</b>			
<b>Подпись:</b>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>
		<b>Дата</b>	<input type="text"/>	

<b>Квартира / Помещение / Машино-место №:</b>	<input type="text"/>	<b>Площадь квартиры / помещения /машино-места:</b>	<input type="text"/>	КВ. м.
Доля в праве собственности на помещение/машино-место:	<input type="text"/>			
<b>Собственник:</b>	<input type="text"/>			
	ФИО - для граждан, полное фирменное наименование, ОГРН - для юридических лиц			
в лице	<input type="text"/>			
	ФИО представителя собственника, реквизиты доверенности, либо иного документа, подтверждающего полномочия (решение общего собрания участников (акционеров) юридического лица, и т.п.)			
<i>Для граждан</i>				
Паспорт	серия <input type="text"/>	номер <input type="text"/>	, выдан	<input type="text"/>
				(дата)
	<input type="text"/>		<b>СНИЛС:</b>	<input type="text"/>
	(кем выдан)			
Номер телефона:	<input type="text"/>	Адрес электронной почты (e-mail):	<input type="text"/>	
<b>Документ о собственности</b>	<input type="text"/>			
	<b>(№ записи о собственности в ЕГРН на помещение/машино-место)</b>			
<b>Подпись:</b>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>
		<b>Дата</b>	<input type="text"/>	

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 на помещение/машино-место)**

Подпись:

Дата

**Тарифы (размер обязательных платежей)  
на управление, содержание и ремонт общего имущества, дополнительные услуги в  
многоквартирном доме, расположенном по адресу:  
г. Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 35, корпус 1, литера А (далее – Дом, МКД)**

№ п/п	Вид платежа	Действующий тариф руб./кв.м в месяц (жилые/ нежилые помещения/ паркинг)	Предлагаемый тариф руб./кв.м в месяц (жилые/нежилые помещения/ паркинг)
<b>Раздел I. Услуги по содержанию, ремонту общего имущества и управлению МКД</b>			
1.1.	<i>Содержание и ремонт общего имущества МКД</i>		
1.1.	Содержание общего имущества МКД	7,09	14,40
1.2.	Содержание и ремонт вентиляции	0,00	1,54
1.3.	Содержание и ремонт ИТП	0,00	1,63
1.4.	Текущий ремонт общего имущества МКД	5,08	9,10
1.5.	Диспетчер-оператор	7,05	9,43
1.6.	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,45	0,45
1.7.	Содержание и ремонт АППЗ	0,44	0,90
1.8.	Содержание и ремонт ПЗУ	0,53	0,53
1.9.	Уборка мест общего пользования	1,11	7,74
1.10.	Очистка мусорокамер	1,09	0,00
1.11.	Админ-управ. расходы	3,72	0,00
1.12.	Эксплуатационные расходы	9,36	0,00
1.13.	Обслуживание ПУ	0,81	0,00
1.14.	Санитарное содержание территории	1,83	5,07
1.15.	Содержание и ремонт лифтов	2,14	3,51
1.2.	<i>Управление МКД</i>		
1.2.1.	Управление МКД	2,57	5,72
<b>Итого по разделу I: «Услуги по содержанию, ремонту общего имущества и управлению МКД»</b>		<b>43,27</b>	<b>60,02</b>
<b>Раздел II. Дополнительные услуги</b>			
2.1.	Механизированная уборка и вывоз снега (при принятии решения на ОСС)	0,00	0,59*
2.2.	Охранник-патрульный (при принятии решения на ОСС)	0,00	6,37*
2.3.	Уход за грязезащитными вестибюльными коврами (при принятии решения на ОСС)	0,00	0,70*
<b>Итого по разделу II: «Дополнительные услуги»:</b>		<b>0,00</b>	<b>7,66</b>
<b>ИТОГО</b>		<b>43,27</b>	<b>67,68</b>

**\*Примечание 1:** В повестку дня общего собрания собственников помещений в Доме вопросы об оказании услуги «Механизированная уборка и вывоз снега», «Охранник-патрульный» и «Уход за грязезащитными вестибюльными коврами», а также об утверждении соответствующих размеров платы, включены отдельными вопросами (вопросы №8, 9 и 10). Начисления будут производиться только при условии принятия положительного решения по данным вопросам.

В случае принятия положительного решения по вопросу №7 повестки дня общего собрания собственников будет установлен следующий порядок изменения размеров платы:

В дальнейшем размеры ежемесячной платы за управление, содержание и ремонт общего имущества, дополнительные услуги в многоквартирном доме на ближайшие 12 месяцев определяются, исходя из стоимости услуг по содержанию общего имущества, а также дополнительных услуг в МКД (за исключением услуг по статьям «Управление МКД», «Текущий ремонт общего имущества МКД», «Содержание и ремонт лифтов»), с учетом изменения их стоимости на официальный индекс потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством, с даты утверждения их стоимости (в пределах срока действия Договора), в следующем порядке:

- Управляющая организация инициирует общее собрание собственников помещений в МКД (далее – ОСС) по вопросу изменения размеров платы за услуги в течение 12 месяцев с даты его последнего утверждения;

- ОСС не состоялось из-за отсутствия кворума;

- С 01 числа месяца, следующего за месяцем окончания голосования на ОСС, управляющая организация изменяет размеры ежемесячной платы за услуги по содержанию общего имущества, а также дополнительные услуги в МКД (в том числе на вновь вводимые), за исключением услуг по управлению, ремонту общего имущества, содержанию и ремонту лифтов в МКД, на официальный индекс потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством.

При изменении законодательства о налогах и других обязательных сборах в части увеличения ставок налогообложения управляющая организация вправе изменить размер платы за услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, дополнительные услуги в МКД на размер такой ставки в одностороннем порядке.

Размеры ежемесячной платы по статьям «Управление МКД», «Текущий ремонт общего имущества МКД», «Содержание и ремонт лифтов» определяются в соответствии с Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения» (далее – Комитет), с даты, указанной в Распоряжении Комитета, и в дальнейшем изменяются согласно Распоряжениям Комитета (до очередного изменения размера платы на общем собрании собственников помещений МКД). Объем предоставляемых услуг при этом определяется минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290.

В случае непринятия на общем собрании собственников помещений в МКД решения по вопросу индексации размеров платы и при отсутствии необходимого финансирования, объем/перечень/порядок оказания услуг, предоставляемых управляющей организацией, по содержанию и ремонту общего имущества, управлению и дополнительным услугам в МКД может быть сокращен в одностороннем порядке.

### **Пояснительная записка к расчету тарифов.**

ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» включило в повестку дня общего собрания собственников помещений в Доме вопрос об индексации размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества, дополнительные услуги в Доме.

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.

Некоторые из действующих тарифов в МКД ниже тарифов, утвержденных распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2025 №305-р. Последнее утверждение тарифов в МКД было в 2017 году.

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

**Изменения тарифов 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);

- 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 инженерных 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 «Уход за грязезащитными вестибюльными коврами», размер платы **0,70 руб./кв.м** площади жилого помещения в Доме;
- услуга «Содержание и ремонт вентиляции», размер платы **1,54 руб./кв.м** площади жилого и нежилого помещения (в том числе паркинга) в Доме;
- услуга «Содержание и ремонт ИТП», размер платы **1,63 руб./кв.м** площади жилого и нежилого помещения (в том числе паркинга) в Доме.

**Увеличение тарифа по статье «Содержание общего имущества МКД» предлагается на 7,31 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» и «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 0,59 руб./кв.м площади жилого и нежилого помещения (в том числе паркинга) в Доме**, рассчитанным на основании объема вывозимых снежных масс с 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 6,63 руб./кв.м.**

**Увеличение тарифа по статье «Санитарное содержание территории» предлагается на 3,24 руб./кв.м.**

3. В связи с ростом цен на рынке услуг охранных компаний Санкт-Петербурга, 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», размер платы 9,43 руб./кв.м площади жилого и нежилого помещения (в том числе паркинга) в Доме (данная услуга является обязательной);**

• **услуга «Охранник-патрульный» - дополнительный пост (график работы: 12 часов с 9:00 до 21:00), размер платы 6,37 руб./кв.м площади жилого и нежилого помещения (в том числе паркинга) в Доме. Предложено утвердить услугу на ОСС.**

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 3,15 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 по статье «Содержание и ремонт лифтов».

В связи с окончанием гарантийного срока на лифты, предоставляемого изготовителем оборудования и застройщиком; износом оборудования; сокращением доступности запасных частей для оборудования импортного производства и увеличением их стоимости, управляющая организация предлагает принять решение об утверждении минимального тарифа, установленного 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 3,51 руб./кв.м площади жилого и нежилого помещения (в том числе паркинга) в Доме является минимальным для обеспечения надлежащей эксплуатации и ремонта лифтов.

**Увеличение тарифа по статье «Содержание и ремонт лифтов» предлагается на 1,37 руб./кв.м.**

7. Увеличение тарифа по статье «Содержание и ремонт АППЗ» связано с изменением уровня цен на товары и услуги, с увеличением стоимости услуг подрядной организации, а также с увеличением ставки налогообложения. Предлагаемый размер платы рассчитан на основании фактических затрат на эту услугу, на основании коммерческого предложения подрядной организации, обслуживающей систему.

**Увеличение тарифа по статье «Содержание и ремонт АППЗ» предлагается на 0,46 руб./кв.м.**

**Расчет (Смета) размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества, дополнительные услуги в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 35, корпус 1, 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	7 446 695,04		Поступления от собственников помещений
1.1.2.	Содержание и ремонт вентиляции	796 382,66		Поступления от собственников помещений
1.1.3.	Содержание и ремонт ИТП	842 924,51		Поступления от собственников помещений
1.1.4.	Диспетчер-оператор	4 876 550,99		Поступления от собственников помещений
1.1.5.	Обслуживание системы видеонаблюдения	232 709,22		Поступления от собственников помещений
1.1.6.	Содержание и ремонт АППЗ	465 418,44		Поступления от собственников помещений
1.1.7.	Содержание и ремонт ПЗУ	274 079,75		Поступления от собственников помещений
1.1.8.	Уборка мест общего пользования	4 002 598,58		Поступления от собственников помещений
1.1.9.	Санитарное содержание территории	2 621 857,21		Поступления от собственников помещений
1.1.10.	Содержание и ремонт лифтов	1 815 131,92		Поступления от собственников помещений
1.1.11.	Текущий ремонт общего имущества МКД	4 705 897,56		Поступления от собственников помещений
1.1.12.	Механизированная уборка и вывоз снега	305 107,64		Поступления от собственников помещений
1.1.13.	Охранник-патрульный	3 294 128,29		Поступления от собственников помещений
1.1.14.	Уход за грязезащитными вестибюльными коврами	296 917,32		Поступления от собственников помещений
1.2.	<i>Управление МКД</i>			
1.2.1.	Управление МКД	2 957 992,75		Поступления от собственников помещений
	<b>Итого по разделу 1</b>	<b>34 934 391,88</b>		
	<b>Расходы</b>			<b>Способ покрытия расходов</b>
2.1.	Аварийное обслуживание МКД: круглосуточная работа аварийно-диспетчерской службы (выполнение аварийно-технических работ на внутренних инженерных сетях холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления и электроснабжения)	1 501 715,69	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.2.	Обслуживание узлов учета тепловой энергии МКД	391 158,85	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.3.	Проверка энергооборудования МКД	77 625,60	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.4.	Услуги по дератизации и дезинсекции	16 194,45	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.5.	Подготовка МКД к сезонной эксплуатации	244 284,59	еженедельно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.6.	Озеленение и благоустройство территории	89 107,20	2 раза в год	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.7.	Организация работ и контроль работ связанных с содержанием МКД фундамента, подвала, стен, перекрытий, крыши, лестниц, фасадов, полов, оконных проемов, а также систем электроснабжения, теплоснабжения, электрооборудования; технические осмотры общего имущества; подготовка дома к сезонной эксплуатации, услуги по заявочному ремонту с устранением мелких неисправностей	4 392 629,45	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.8.	Материалы в целях содержания общего имущества МКД	193 510,87	Согласно регламенту и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.9.	Техническое обслуживание систем отопления, водоснабжения, канализации, дренажной системы, вентиляции, электроснабжения	540 468,34	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.1 (Содержание общего имущества МКД)
2.10.	Содержание и ремонт вентиляции	796 382,66	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.2 (Содержание и ремонт вентиляции)
2.11.	Содержание и ремонт ИТП	842 924,51	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.3 (Содержание и ремонт ИТП)
2.12.	Диспетчер-оператор	4 876 550,99	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1.4 (Диспетчер-оператор)
2.13.	Обслуживание системы видеонаблюдения	232 709,22	Согласно регламентам и технической	Поступления от собственников по ст. 1.1.5 (Обслуживание системы видеонаблюдения)

			документации	
2.14.	Содержание и ремонт АППЗ	465 418,44	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.6 (Содержание и ремонт АППЗ)
2.15.	Содержание и ремонт ПЗУ	274 079,75	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.7 (Содержание и ремонт ПЗУ)
2.16.	Уборка мест общего пользования	4 002 598,58	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.8 (Уборка мест общего пользования)
2.17.	Санитарное содержание территории	2 621 857,21	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.1.9 (Санитарное содержание территории)
2.18.	Содержание и ремонт лифтов	1 815 131,92	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.10 (Содержание и ремонт лифтов)
2.19.	Текущий ремонт общего имущества МКД	4 705 897,56	Согласно плана ТР и действующего законодательства	Поступления от собственников по ст. 1.1.11 (Текущий ремонт общего имущества МКД)
2.20.	Механизированная уборка и вывоз снега	305 107,64	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.1.12 (Механизированная уборка и вывоз снега)
2.21.	Охранник-патрульный	3 294 128,29	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.1.13 (Охранник-патрульный)
2.22.	Уход за грязезащитными вестибюльными коврами	296 917,32	еженедельно	Поступления от собственников по ст. 1.1.14 (Уход за грязезащитными вестибюльными коврами)
2.23.	Управление МКД	2 957 992,75	еженедельно	Поступления от собственников по ст. 1.2.1. (Управление МКД)
	<b>Итого по разделу 2</b>	<b>34 934 391,88</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, набережная реки Смоленки, дом 35, корпус 1, литера А с исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга.**

**1. Описание:**

В целях реализации изменений в благоустройстве придомовой территории на основании пожеланий собственников помещений в ЖК «Айно», предложений 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 78:06:0205802:11, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 35, корпус 1, 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 с кадастровым номером 78:06:0205802:11.

*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 реки Смоленки, дом 35, корпус 1, 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 съёмка (с регистрацией в КГА)	2	55 000
	<b>ИТОГО:</b>		<b>285 000</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 паркинга), кв.м	Стоимость (без НДС), руб./кв.м
Стоимость разработки и согласования проекта благоустройства	230 000,00	23 000,00	253 000,00	43 094,30	<b>5,87</b>
Стоимость топографической съёмки с регистрацией в КГА	55 000,00	5 500,00	60 500,00	43 094,30	<b>1,40</b>
<b>ИТОГО</b>	<b>285 000,00</b>	<b>28 500,00</b>	<b>313 500,00</b>	<b>43 094,30</b>	<b>7,27</b>

Стоимость топографической съёмки, разработки и согласования проекта благоустройства элементов благоустройства составляет **313 500,00 рублей (Триста тринадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)**, размер целевого взноса для собственников составит **7,27 руб./кв.м.** площади жилых и нежилых помещений (в том числе паркинга) 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».

Управляющая организация ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» будет уполномочена заключить соответствующий договор с подрядной организацией на топографическую съёмку, 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 вышеуказанные работы (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 эффективного 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 не взимается.

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 изменена 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 в многоквартирном доме, 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 на расторжение 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.

### **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 эффективного 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 не взимается.

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; но не менее 1000 руб. в месяц за одну конструкцию. 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 изменена 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 в многоквартирном доме, 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 на расторжение 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.