

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № _____

« ____ » _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «КОСМОСЕРВИС ТРЕТЬЯ», именуемое
в дальнейшем «Управляющая организация», в лице _____,
действующего на основании _____, с одной стороны и

Гражданин/ка: _____

именуемый в дальнейшем «Собственник помещения», с другой стороны, заключили настоящий Договор на оказание услуг и выполнение работ.

Собственник является собственником/правообладателем квартиры/нежилого помещения (далее – Квартира, Помещение). Стороны Договора устанавливают, что с учетом особенностей нежилого помещения действующее законодательство предусматривает права и обязанности для сторон, прямо не предусмотренные настоящим договором, которые регулируются непосредственно нормами действующего законодательства.

№ квартиры/помещения ____ по данным ПИБ, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Муниципальный округ Рыбацкое, территория Усть-Славянка, Советский проспект, дом 36, корпус 2, строение 1

Площадь помещения Собственника _____ кв. м.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Собственник помещения, со своей стороны, обязуется оплатить оказанные Управляющей организацией услуги в порядке и размере, предусмотренном настоящим Договором, а также произвести оплату на расчётный счёт Управляющей организации денежных средств, для последующего перечисления Управляющей организацией – ресурсоснабжающим организациям.

Техническое обслуживание квартиры/помещения Собственника помещения, осуществляется на основании отдельных заявок Собственника помещения по тарифам, утверждаемым Управляющей организацией, в связи с чем настоящим договором не регламентируется.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении № 2 к Договору.

1.3. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в Квартире/помещении устанавливаются соответствующим актом между Управляющей организацией и Собственником помещения, который приведен в Приложении № 3.

1.4. Стандарт услуг и работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома предусмотрен Приложением № 4 к настоящему Договору.

1.5. Стандарт услуг и работ по содержанию и текущему ремонту (Приложение №4), Правила проведения ремонтно-строительных работ в помещении (Приложение № 5) размещаются на сайте Управляющей организации по электронному адресу: <https://cosmoservice.space/raskrytie-informatsii/161/> Стороны признают, что Собственник помещения ознакомлен с указанными документами, и принимает их. Дополнительного подписания указанных приложений Сторонами не требуется.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Управляющая Компания _____

Собственник _____

2.1. Обязанности Управляющей организации:

2.1.1. Обеспечить управление и техническое обслуживание Дома:

а) вести отдельный учет платежей, внесенных Собственником, осуществлять контроль за полным и своевременным внесением Собственником платежей в счет оплаты услуг, предусмотренных настоящим Договором, при необходимости заключать Договоры с подрядными организациями на оказание услуг по настоящему Договору, организовать и содержать за счёт средств Собственника, уплачиваемых по настоящему Договору, диспетчерскую службу, осуществлять технический контроль качества предоставляемых поставщиками коммунальных услуг, контроль за состоянием общего имущества Дома, при необходимости вести претензионную работу с подрядными организациями и поставщиками коммунальных услуг, взаимодействовать по вопросам обслуживания и управления Домом с государственными учреждениями и иными организациями в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством;

б) представлять интересы Собственника перед ресурсоснабжающими и иными организациями для обеспечения бесперебойного предоставления Собственнику теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), своевременного вывоза твердых бытовых отходов, обслуживания коллективных приборов учета и другого оборудования, относящегося к общему имуществу Дома, устранять выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Доме, а также обеспечивать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

2.1.2. Организовать предоставление Собственнику коммунальных услуг, возможность оплаты Собственником коммунальных услуг, включающих в себя горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление путем:

а) заключения Договоров с организациями – поставщиками коммунальных услуг;

б) расчёта Управляющей организацией суммы оплаты, которую необходимо произвести Собственнику за коммунальные услуги, а также аккумуляции денежных средств собственников (правообладателей и иных плательщиков) на расчётном счёте Управляющей организации и их перечисления организациям – поставщикам коммунальных услуг на основании Договоров, заключенных между Управляющей организацией и организациями - поставщиками коммунальных услуг;

в) установления и фиксирования факта неисполнения или ненадлежащего исполнения организациями – поставщиками коммунальных услуг договорных обязательств.

2.1.3. Собственными силами или путём привлечения подрядных организаций обеспечить содержание в надлежащем состоянии общего имущества Дома и придомовой территории, а именно осуществлять услуги и работы, указанные в Стандарте услуг и работ по содержанию и текущему ремонту (Приложение №4), круглосуточное функционирование систем аварийно-диспетчерской службы, контроля доступа в Дом, обслуживание тепловых пунктов, электрощитов и другие виды услуг.

Содержать общее имущество Дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей).

В случае оказания услуг и выполнения работ не в полном объеме и/или ненадлежащего качества по вине Управляющей организации последняя обязана устранить все выявленные недостатки в порядке и сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, а также произвести соответствующий перерасчет размера платы в порядке, предусмотренном Правилами.

При этом Управляющая организация обязуется:

а) обеспечить контроль и исполнение договоров с подрядными организациями;

б) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным договорам, нести ответственность за качество исполнения услуг подрядными организациями, привлечёнными Управляющей организацией;

в) осуществлять подготовку Дома к сезонной эксплуатации;

г) обеспечивать надлежащую работу аварийно-диспетчерской службы Дома, принимающей сообщения об авариях сетей в Доме, а также незамедлительно на них реагировать с целью недопущения причинения вреда

Управляющая Компания _____ Собственник _____

имуществу Дома и третьих лиц, незамедлительно устранять аварийные ситуации;

д) проводить плановые, а при необходимости внеплановые технические осмотры состояния внутридомового оборудования (их ремонт или замену), а также несущих конструкций Дома;

е) обеспечить проверку фактов, изложенных в поступающих жалобах и заявлениях относительно качества и содержания общего имущества Дома, обеспечить выполнение поступающих заявок. Соблюдать сроки устранения выявленных неисправностей, недостатков и аварий при осуществлении содержания общего имущества Дома.

2.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на Дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

2.1.5. Ежемесячно не позднее 25 числа текущего месяца производить расчет суммы платежа, который необходимо произвести Собственнику помещения в рамках исполнения обязанности по настоящему Договору. При этом расчет холодного, горячего водопотребления и отопления производится на основании предоставляемых Собственником помещения показаний соответствующих счетчиков (при их наличии, исправности и опломбировании).

В случае неисправности счетчиков или нарушения опломбирования, выявленных в ходе контрольного снятия показаний, а также в случае непредоставления или несвоевременного предоставления показаний прибора учета Управляющая организация производит расчет стоимости в соответствии с п. 6.8. настоящего Договора.

2.1.6. При изменении размеров, установленных по настоящему Договору платежей, стоимости предоставляемых услуг информировать Собственника помещения путем размещения сообщения на информационных стендах не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере. Надлежащим также считается уведомление об изменении тарифов (в результате принятия нормативно – правовых актов уполномоченным органом, к компетенции которого отнесено принятие решений об изменении действующих тарифов) опубликованное в средствах массовой информации (в печатных изданиях и т.д.) доступ к которым является общедоступным, а также размещение информации об изменении тарифов на информационных стендах многоквартирного дома.

2.1.7. Ежегодно не позднее окончания II квартала года, следующего за отчетным, предоставлять финансовый отчет о выполнении настоящего Договора, о начисленных и затраченных денежных средствах в отношении коммунальных услуг, потребленных Домом за отчетный период, путём размещения информации на информационных стендах Дома (парадных дома) и на сайте в сети Интернет: www.cosmoservice.spb.ru.

2.1.8. Поскольку Дом является вновь построенным объектом капитального строительства, обязанность Управляющей организации по заключению договоров на коммунальные услуги, возникает с момента появления у Управляющей организации возможности заключить указанные договоры.

2.1.9. Производить оценку физического износа, эксплуатационных показателей и работоспособности общего имущества или его отдельных элементов, информировать о них Собственника помещения и жителей Дома.

2.1.10. В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента заключения Договора обеспечить ведение лицевого счета Собственника помещения, выдачу оборотных ведомостей, справок об отсутствии задолженности.

2.1.11. Управляющая организация обязана расходовать денежные средства Собственника помещения исключительно в соответствии с их целевым назначением.

2.1.12. Выполнять другие обязанности, предусмотренные законодательством.

2.2. Обязанности Собственника помещения:

2.2.1. Ежемесячно не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за месяцем оказания услуги, вносить плату за работы и услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2.2. Обеспечивать доступ в Помещение имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и представителей контрольно-надзорных органов для осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов Дома, приборов учета, устранения аварий и контроля за выполнением работ внутри Помещения, выполняемых Собственником помещения.

2.2.3. В ходе проводимых осмотров индивидуальных приборов учета, о которых собственники помещений в Доме будут извещены с помощью объявлений на информационных досках, обеспечить 2 раза в год доступ в Помещение для контрольного снятия показаний приборов учета с целью проверки правильности подачи данных о расходе горячей и холодной воды, правильности подключения и функционирования инженерных систем Помещения, влияющих на работу общедомовых инженерных систем.

Управляющая Компания _____

Собственник _____

2.2.4. Незамедлительно сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправностей, относящихся как к Помещению, так и к общему имуществу Дома (неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг), ведущих в том числе к нарушению комфорта проживания и создающих угрозу жизни, здоровью и безопасности граждан.

2.2.5. За свой счет производить ремонт Помещения, оборудования, расположенного в нём, а также ремонт общего имущества Дома, если повреждение общего имущества произошло в результате действий Собственника помещения.

2.2.6. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, расположенных в Помещении Собственника помещения, и предоставлять информацию о показаниях Управляющей организации в срок не позднее 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца, в том случае если не предусмотрена автоматизированная система передачи показаний приборов учета коммунальных услуг.

2.2.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей Дома, не нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

2.2.8. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование суммарной мощностью, превышающей технические возможности инженерных сетей Помещения Собственника, дополнительные секции приборов отопления, бойлеры/водогреи, электрические теплые полы, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, без согласования с Управляющей организацией и без установки оборудования, обеспечивающего их безопасную эксплуатацию (обратные клапаны на водогреи/бойлеры).

2.2.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных приборов, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять требования пожарной безопасности.

2.2.10. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную поверку) приборов учёта коммунальных услуг (в соответствии со сроком эксплуатации опломбированных/поверенных приборов учёта, указанных в паспортах счетчиков). В случае если приборы учета, включены в состав общего имущества многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников помещений, ремонт, замена и поверка приборов учета осуществляется силами и за счет Управляющей организации.

При эксплуатации прибора учёта свыше установленного паспортом периода, без его поверки – расчет потребленного объема производится без учета показаний прибора учета коммунальных услуг, так как бы он производился при отсутствии прибора учета в порядке, согласно п. 6.8. настоящего Договора. При замене прибора учёта коммунальных услуг Собственник помещения обязан уведомить об этом Управляющую организацию и вызвать представителя Управляющей организации для составления Акта снятия последних показаний демонтируемого прибора и первоначальных показаний устанавливаемого прибора учёта коммунальной услуги.

2.2.11. Производить переустройства, перепланировки и реконструкцию Помещения и находящихся в нём подсобных помещений, лоджий, переустройство инженерного оборудования только после предварительного уведомления об этом Управляющей организации и только с разрешения соответствующих органов местного самоуправления и органов государственной власти Санкт-Петербурга. Производство вышеуказанных работ может осуществляться по рабочим дням с 9.00 до 19.00, при этом работы, связанные с повышенным уровнем шума, могут производиться только в период с 10.00 до 18.00 (обязательный перерыв шумных работ с 13.00 до 16.00). В субботние, воскресные и праздничные дни работы, связанные с повышенным уровнем шума производить запрещено.

2.2.12. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество, инженерные сети и коммуникации Дома, без согласования с Управляющей организацией. В случае, отсутствия такого согласования Собственник несет ответственность за самовольное вмешательство в соответствии с действующим законодательством и обязуется компенсировать Управляющей организации денежные средства уплаченные в качестве административного штрафа за несоответствие общего имущества Дома, его инженерных сетей и коммуникаций (после вмешательства Собственника помещения) нормам безопасности или санитарным нормам, а также при необходимости затраты Управляющей организации на восстановление (ремонт) общего имущества Дома,

Управляющая Компания _____

Собственник _____

его инженерных сетей и коммуникаций.

2.2.13. Соблюдать тишину и не причинять беспокойство проживающим в других помещениях лицам в ночное время с 22.00 до 7.00.

2.2.14. Не оставлять бытовой и строительный мусор на лестницах, лестничных площадках, в лифтовых холлах, переходных лоджиях, на территории Дома и прилегающем земельном участке, на местах проезда, въезда/выезда с автостоянки и местах предназначенных для парковки авто транспортных средств. Не использовать места, предназначенные для парковки автотранспорта под складские нужды (в том числе хранение шин и запчастей).

2.2.15. Изменение внешнего вида фасада Дома:

- остекление или изменение остекления балконов и лоджий, установку на фасадах Дома рекламных объявлений, рекламных щитов и/или конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ-трансляции, систем связи, охранных систем, внешних жалюзи и других систем и приспособлений, связанных с изменением внешнего облика фасада Дома, осуществлять только при соблюдении правил и норм действующего законодательства и только по заблаговременному письменному согласованию с Управляющей организацией и Комитетом по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт - Петербурга. При отсутствии указанных согласований нести ответственность за самовольное изменение внешнего вида фасада, в том числе несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде Дома в соответствии с действующим законодательством.

В случае наложения на Управляющую организацию административного штрафа за нарушение правил изменения внешнего вида фасада Дома и несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных Устройств, полностью компенсировать Управляющей организации суммы, уплаченные ею в качестве штрафных санкций, а также затраты Управляющей организации на приведение фасада в исходное состояние.

2.2.16. Не курить и не распивать спиртных напитков в парадных Дома, кабинках лифтов и иных местах общего пользования Дома, не использовать огне- и взрывоопасные предметы и материалы, не заряжать аккумуляторы, не производить ремонт и мытье автотранспортных средств на территории автостоянки.

2.2.17. Не открывать для проветривания этажные клапаны дымоудаления и не нажимать кнопки системы АППЗ, открытие и нажатие которых приводит к срабатыванию системы пожаротушения.

2.2.18. Не допускать сбрасывания в канализацию мусора и отходов, засоряющих канализацию.

2.2.19. Не выгуливать домашних животных на придомовой территории, прилегающих газонах, детских площадках. Выводить (проводить) собак, начиная от дверей своего Помещения и до выхода за пределы придомовой территории, прилегающих газонов, площадок только на коротком поводке и в наморднике. Допускается выводить (проводить) собак декоративных пород без намордников.

2.2.20. Собственник помещения обязуется своими силами и за свой счет осуществлять вывоз строительного мусора, образуемого в Помещении Собственника помещения при проведении ремонтных и строительных работ. В случае обнаружения Управляющей организацией мусора, оставленного Собственником помещения и/или лицами, производящими ремонт в помещении Собственника в местах общего пользования или иных местах, обслуживаемых Собственником помещения, Управляющая организация вправе составить акт, а также произвести фотофиксацию.

Составленный акт передается Собственнику помещения с требованием самостоятельно убрать оставленный мусор, в срок, установленный в требовании.

В случае, отказа Собственника от самостоятельной уборки мусора Управляющая организация вправе осуществить уборку своими силами с последующим выставлением счета Собственнику помещения, включив стоимость уборки исходя из цен на вывоз мусора определенных Управляющей организацией (включая вынос мусора и его вывоз) в счет-квитанцию по оплате жилья и коммунальных услуг.

2.2.21. Полностью выполнять обязанности по настоящему Договору.

2.2.22. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация имеет право:

3.1.1. В установленном законодательством порядке, требовать возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему Договору либо причинению вреда общему имуществу Дома.

Управляющая Компания _____

Собственник _____

3.1.2.1. Заключать договоры об использовании общего имущества в многоквартирном доме (кровля, чердак, слаботочные системы и проч.) для организации услуг связи и кабельного вещания, устанавливать цену за использование общего имущества в многоквартирном Доме операторам связи и производить начисление и сбор денежных средств на свой расчетный счет.

При этом поступающие денежные средства от использования общего имущества расходуются следующим образом:

- 10% - организационные расходы Управляющей организации
- 90% расходуются Управляющей организацией: а) либо на цели, согласованные с Советом многоквартирного дома, избранного в установленном действующим законодательством РФ порядке; б) либо на цели, установленные ежегодным собранием собственников помещений в Доме в) либо по одностороннему решению Управляющей организации исключительно на работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном Доме.

3.1.2.2. В установленном порядке сдавать в пользование общее имущество Дома (фасады Дома, места общего пользования и прочее) под размещение рекламных конструкций на Доме, заключать от своего лица Договоры с третьими лицами на сдачу в аренду рекламного места, устанавливать цену за использование рекламного места в зависимости от спроса и предложений на данную услугу, производить начисление и сбор денежных средств на свой расчетный счет.

При этом поступающие денежные средства от использования общего имущества расходуются следующим образом:

- 10% - организационные расходы Управляющей организации
- 90% расходуются Управляющей организацией: а) либо на цели, согласованные с Советом многоквартирного дома, избранного в установленном действующим законодательством РФ порядке; б) либо на цели, установленные ежегодным собранием собственников помещений в Доме в) либо по одностороннему решению Управляющей организации исключительно на работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном Доме.

3.1.3. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые по настоящему Договору услуги.

3.1.4. В случае, образования задолженности Собственника по настоящему Договору (в части содержания общего имущества) в сумме, превышающей двухмесячную сумму начислений по настоящему Договору, производить ограничение в предоставлении отдельных видов услуг (кроме коммунальных услуг), предусмотренных настоящим Договором.

Приостановление и/или ограничение в предоставлении коммунальных услуг производится в сроки, предусмотренные законодательством.

3.1.5. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов в соответствии с показаниями приборов учета не менее одного раза в год. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.1.6. В случае отсутствия уведомления о неисправности приборов учета потребления коммунальных услуг, предусмотренного 2.2.4. или ином нарушении условий настоящего Договора, установлении Управляющей организацией нарушения опломбирования, отсутствия или неисправности прибора учета коммунальных услуг в ходе проверки, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг в соответствии с п. 6.8. настоящего Договора.

3.1.7. Осуществлять действия, направленные на обеспечение своевременного внесения всеми собственниками, средств за коммунальные услуги, предоставляемые в помещения Дома и перечисления организациям – поставщикам коммунальных услуг Управляющей организации, средств за коммунальные услуги.

3.1.8. Реализовывать иные права, предусмотренные законодательством.

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1. Получать услуги в соответствии с настоящим Договором и качеством.

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

Управляющая Компания _____

Собственник _____

3.2.3. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества Дома, об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг.

3.2.4. Осуществлять контроль, за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. За свой счет привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, о чем ставить в известность Управляющую организацию.

3.2.6. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с настоящим Договором в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Доме ненадлежащего качества.

3.2.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей, приведших к порче общего имущества Дома или Помещения, принадлежащего Собственнику.

3.2.8. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в Доме, предусмотренные законодательством.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4.2. Управляющая организация несет ответственность:

А) за прямой действительный ущерб, причиненный Собственнику (его имуществу) в результате действий или бездействия Управляющей организации, в размере причиненного ущерба;

Б) за нарушение сроков предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором.

4.3. Собственник несет ответственность за несвоевременное и (или) неполное внесение денежных средств по настоящему Договору путем оплаты Управляющей организации пени размер которых установлен действующим Жилищным кодексом РФ.

4.4. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный Управляющей организацией в результате действий или бездействия Собственника, в размере причиненного ущерба.

4.5. случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, общему имуществу Собственника в Доме, а также по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт.

5. ФОРС-МАЖОР

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

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

6. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

6.1. Тарифы на работы и услуги, а также установленный порядок изменения тарифов определяется Сторонами в соответствии с настоящим договором и Приложением №1 к договору. Приложение №1 к настоящему договору содержит тарифы, действующие на момент его подписания.

6.2. Размер платы (стоимость работ и услуг) за жилищные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества подлежит индексации не чаще одного раза в год с момента подписания настоящего договора в течение всего срока действия договора. По соглашению Сторон индексация размера платы осуществляется Управляющей организацией исходя из изменения индекса потребительских цен за предшествующий год, рассчитанного государственными органами статистики Российской Федерации, либо в случае изменения

Управляющая Компания _____

Собственник _____

нормативных актов субъекта Российской Федерации, определяющих тарифы на услуги (в порядке и сроки, установленные соответствующим нормативным актом).

6.3. Стороны признают, что на весь период действия настоящего договора согласовали условие, устанавливающее порядок определения платы, поэтому фактическое изменение суммы платы в случаях, определяемых в установленном порядке, не является односторонним изменением условий договора о размере платы и не требуется принятие на Общем собрании собственников дополнительного решения об утверждении размера платы и внесения соответствующих изменений в договор.

6.4. Сумма платежей Собственника по настоящему договору не может быть меньше суммы, необходимой Управляющей организации для обеспечения содержания и текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства, а также оплаты потребленных всеми собственниками многоквартирного дома объемов (количества) коммунальных услуг.

6.5. Об изменении стоимости услуг по настоящему Договору Управляющая организация уведомляет Собственника в порядке, установленном пунктом 2.1.6. настоящего Договора.

6.6. Тарифы и порядок начисления Собственнику стоимости за коммунальные услуги устанавливается нормативными правовыми актами установленными органами государственной власти или местного самоуправления. При переходе на постоянную схему электроснабжения фактические расходы Управляющей организации, относящиеся к жилым помещениям Дома, компенсируются Собственником после предоставления индивидуального прибора учета специализированной организации при обходе. Сумма компенсации указывается в квитанции, ежемесячно предоставляемой Собственнику Управляющей организацией.

6.7. Работы по проведению ремонта в Помещении Собственника, а также иные услуги, связанные с обслуживанием и ремонтом имущества Собственника и внутренних сетей Помещения Собственника (не являющихся общим имуществом Дома), не входят в стоимость услуг и работ, указанных в настоящем Договоре.

6.8. Оплата производится на основании платежных документов (счета-извещения), представленных Управляющей организацией не позднее 10 (десятого) числа месяца следующего за оплачиваемым. В случае, внесения Собственником суммы, не соответствующей сумме начислений за определённый период времени (за месяц или несколько месяцев), платежи, оплаченные Собственником без указания цели платежа, погашают оплату услуг и работ по настоящему Договору соразмерно начислениям по каждому виду работ и услуг.

6.9. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Собственника от оплаты по настоящему Договору. Собственник в этом случае обязан самостоятельно обратиться в Управляющую организацию за платежным документом, либо самостоятельно распечатать квитанцию, размещенную на официальном интернет портале <https://dom.gosuslugi.ru/>.

6.10. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

6.11. В случае не предоставления Собственником до 25 (Двадцать пятого) числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета коммунальных услуг в Помещении, а также в случае отсутствия прибора учета или нахождения его в состоянии, не пригодном для эксплуатации, или повреждения опломбирования, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации (Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

6.12. Управляющая организация ежемесячно не позднее 25 (Двадцать пятого) числа текущего месяца (месяца оказания услуг) производит расчет суммы, подлежащей оплате Собственником по настоящему Договору, и направляет Собственнику счет-квитанцию, в которой указывается перечень и объем услуг (работ), предусмотренных к оплате за месяц по настоящему Договору.

6.13. В расчет оплаты отдельной строкой также включаются начисленные пени за просрочку платежа.

6.14. Услуги, оказанные Управляющей организацией по настоящему Договору, считаются оказанными в полном объеме и принятыми Собственником, если до 15 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, от Собственника не поступило мотивированных письменных возражений.

6.15. Перерасчет Собственнику по оплате услуг, начисления за потребление которых осуществляется по индивидуальным приборам учёта, производится Управляющей организацией не менее одного раза в год на основании заявления Собственника и Акта о показаниях индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг на день составления Акта, составленного работником (представителем) Управляющей организации.

Управляющая Компания _____

Собственник _____

6.16. Стоимость оказанных в соответствии с Приложением № 1 услуг и работ включается в квитанцию Собственника.

6.17. Расходы, связанные с переводом денежных средств, в счет оплаты по настоящему Договору, несет Собственник. Указанные расходы НЕ включаются Управляющей организацией в счет – квитанцию, а оплачиваются собственником самостоятельно.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, будут разрешаться в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Разрешение всех споров, вытекающих из данного Договора, в судебном порядке осуществляется сторонами в соответствии с правилами подсудности установленными действующим законодательством.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Условия настоящего Договора устанавливаются едиными для всех собственников многоквартирного дома.

8.2. Договор действует с момента утверждения его на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в порядке, предусмотренном ст. 162 Жилищного кодекса РФ

8.3. Договор заключен сроком на 1 (один) год или до избрания в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации иного способа управления Домом. При выборе иного способа управления Договор действует в течение срока, установленного общим собранием собственников.

8.4. Настоящий Договор подлежит изменению в случае утверждения иных условий настоящего Договора на общем собрании собственников помещений в Доме. При этом настоящий Договор считается измененным или прекращенным с даты принятия соответствующего решения на Общем собрании собственников помещений Дома без заключения дополнительного соглашения.

8.5. В случае если обстоятельства, предусмотренные п. 8.2. с момента истечения срока действия договора не наступили, Договор считается продленным на срок и на тех условиях, предусмотренных п. 8.3. настоящего Договора.

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Оплата Собственником (правообладателем) помещения в многоквартирном доме, за фактически предоставленные коммунальные услуги и услуги по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества, оказываемые на основании настоящего Договора, не может быть меньше фактически понесенных Управляющей организацией расходов поставщикам коммунальных и иных услуг соразмерно принадлежащей собственнику (правообладателю) доле в праве на общее имущество в Доме.

Фактические расходы Управляющей организации в части механизированной уборки, транспортировки и утилизации снега, вывоза строительного мусора, а также иных услуг, прямо не предусмотренных настоящим договором, но связанных с выполнением обязательств по настоящему договору, компенсируются Собственником (правообладателем) исходя из фактического объема оказанной услуги (пропорционально площади помещения) с момента принятия помещения по акту приема - передачи. Компенсация фактических расходов УК, производится путем включения, отдельной строки в отношении которой Управляющей организацией оказана услуга в платежный документ, предоставляемый Собственнику (правообладателю). В случае возникновения опасности для граждан, а также для любого из Помещений Дома, аварийной ситуации в Помещении Собственника в его отсутствие Управляющая организация после получения информации об этом обязана сообщить Собственнику по телефону, указанному в настоящем Договоре, а Собственник обязан принять сообщение и обеспечить доступ в свое Помещение представителей соответствующих организаций для ликвидации аварийной ситуации.

9.2. Стороны пришли к соглашению о том, что местом исполнения настоящего Договора является адрес, по которому находится Дом.

9.3. Контроль над выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственником в соответствии с действующим законодательством, а также комиссией или уполномоченным лицом, выбранным по решению общего собрания собственников Помещений в Доме из числа Управляющая Компания _____ Собственник _____

собственников Помещений в Доме.

9.4. Управляющая организация обязана предоставлять комиссии (уполномоченному лицу) информацию по выполнению Договора управления в Доме в десятидневный срок с момента получения соответствующего запроса от комиссии или уполномоченного лица.

9.5. Собственнику рекомендуется своими силами установить обратные клапаны на отводах от транзитных стояков холодного и горячего водоснабжения с целью исключить передавливание воды из одного стояка в другой. В системе канализации при установке унитаза (и других приборов) рекомендуется устанавливать обратные клапана между унитазом и приемным раструбом канализационного стояка для защиты в случае засоров системы канализации.

При не соблюдении, данной рекомендации Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, который может быть причинен имуществу Собственника и имуществу третьих лиц в результате аварии в системе канализации в Помещении.

9.6. Собственнику рекомендуется своими силами установить краны, отсекающие трубчатые и другие отопительные приборы в санитарных узлах (ванных комнатах), радиаторы системы отопления, установленные в помещении Собственника, от транзитных стояков системы отопления или горячего водоснабжения.

При несоблюдении данной рекомендации Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, который может быть причинен имуществу Собственника и имуществу третьих лиц в результате аварий в системах горячего водоснабжения и отопления.

9.7. Стороны договора признают, что уведомления, претензии, извещения, ответы на обращения Заказчика Исполнитель вправе направить Заказчику одним из следующих способов:

- путем вручения Заказчику под расписку;
- направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении);
- путем включения в платежный документ для внесения платы за оказанные услуги текста

соответствующего уведомления, претензии, извещения,

- иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем, в том числе путем передачи посредством сообщения с использованием

- мобильной связи на телефон _____,
- сообщения электронной почты на адрес _____,
- через личный кабинет потребителя.

Отправленные одним из перечисленных способов уведомления, претензии, извещения, ответы на обращения не предполагают их дублирование посредством почтовых отправлений.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Один экземпляр передан Собственнику, один экземпляр остался у Управляющей организации.

10.2. Если одно или несколько условий настоящего Договора теряют силу вследствие изменения действующего законодательства или иных причин, это не затрагивает действительности остальных его условий.

10.3. В остальных случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

10.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1. Тарифы на услуги;

Приложение № 2. Состав общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 3. АКТ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем, касающихся Помещения Собственника;

Приложение № 4. Стандарт оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 5. Правила проведения ремонтно-строительных работ в помещении.

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая Компания _____

Собственник _____

ТАРИФЫ НА УСЛУГИ

**для владельцев жилых и нежилых помещений дома,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный
округ Рыбацкое, территория Усть-Славянка, Советский проспект,
дом 36, корпус 2, строение 1.**

	Наименование	Ед. измерения (в месяц)	Тариф для жилых помещений	Тариф для нежилых помещений	Тариф для автостоянки м/м	Основание
I.	Содержание и ремонт жилого помещения					
	Содержание общего имущества многоквартирного дома	руб./кв.м.	9,07	-	351,67	Тариф установлен в соответствии со стандартом предоставления данной услуги
	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	руб./кв.м.	6,40	-	251,51	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 16.12.2022 № 220-р
	Уборка Мест общего пользования / территории автостоянки	руб./кв.м.	6,67	-	200,71	Тариф установлен в соответствии со стандартом предоставления данной услуги
	Санитарное содержание придомовой территории	руб./кв.м.	3,84	-	137,55	Тариф установлен в соответствии со стандартом предоставления данной услуги
	Сервисное обслуживание системы контроля управления доступом и видеонаблюдения, домофонов	руб./кв.м.	0,58	-	22,59	Услуга, рассчитанная по себестоимости ее предоставления, необходимая для надлежащего обслуживания
	Обслуживание переговорно-замочного устройства	руб./кв.м.	0,34	-	-	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 16.12.2022 № 220-р
	Обслуживание систем автоматической противопожарной защиты	руб./кв.м.	0,34	-	13,24	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 16.12.2022 № 220-р

Управляющая Компания _____

Собственник _____

Обслуживание системы приточно-вытяжной вентиляции	руб./кв.м.	-	-	60,75	Услуга, рассчитанная по себестоимости ее предоставления, необходимая для надлежащего обслуживания
Сервисное Обслуживание системы автоматической пожарной защиты автостоянки	руб./кв.м.	-	-	71,65	Услуга, рассчитанная по себестоимости ее предоставления, необходимая для надлежащего обслуживания
Обслуживание подъемно-секционных ворот	руб./кв.м.	-	-	71,65	Услуга, рассчитанная по себестоимости ее предоставления, необходимая для надлежащего обслуживания
Эксплуатация коллективных приборов учета электрической энергии	руб./кв.м.	0,07	-	2,73	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 16.12.2022 № 220-р
Эксплуатация коллективных приборов учета тепловой энергии и горячей воды, оборудования ИТП	руб./кв.м.	0,54	-	21,03	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 16.12.2022 № 220-р
Эксплуатация коллективных приборов учета холодной воды	руб./кв.м.	0,06	-	2,34	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 16.12.2022 № 220-р
Сервисное обслуживание, освидетельствование, страхование лифтов, подъемников для инвалидов	руб./кв.м.	4,12	-		Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 16.12.2022 № 220-р
Управление многоквартирным домом	руб./кв.м.	<u>6,5</u> ¹	-	235,79	Услуга, рассчитанная по себестоимости ее предоставления, необходимая для надлежащего обслуживания
Служба администраторов территории / паркинга	руб./кв.м.	5,06	-	197,14	Услуга, рассчитанная по себестоимости ее предоставления, необходимая для надлежащего обслуживания
Аварийно-диспетчерская служба	руб./кв.м.	2,96	-	116,25	Услуга, рассчитанная по себестоимости ее предоставления, необходимая для надлежащего обслуживания
Дистанционный сбор, хранение и передача показаний индивидуальных приборов учёта холодной и горячей и воды	руб./квартира	110,0	-	-	Тариф установлен в соответствии с стандартом предоставления данной услуги

¹ Не на прямых договорах

Управляющая Компания _____

Собственник _____

	Обслуживание системы приема телевидения	руб./ квартира	149,0 0	-	-	Услуга, рассчитанная по себестоимости и ее предоставления
	Электрическая энергия, потребляемая в целях содержания общего имущества (день/ночь)	руб. / кВт	Тарифы устанавливаются на основании Распоряжений Комитета по тарифам г. Санкт-Петербурга			
	Холодная вода для производства горячей воды, потребляемой в целях содержания общего имущества	руб. /куб.м				
	Холодная вода, потребляемая в целях содержания общего имущества	руб. /куб.м				
	Водоотведение в целях содержания общего имущества	руб. /куб.м				
	Тепловая энергия для производства горячей воды, потребляемой в целях содержания общего имущества	руб./ ГКал				
	Прочие (могут быть включены иные виды услуг, а также платежи на основании договора либо решения, принятого на общем собрании)	-	-	-	-	-
II.	Коммунальные услуги					
	Электрическая энергия (индивидуальное потребление) (день/ночь)	руб. /кВт	Тарифы устанавливаются на основании Распоряжений Комитета по тарифам г. Санкт-Петербурга			
	Отопление (индивидуальное потребление)	руб./ ГКал				
	Холодная вода для производства горячей воды (индивидуальное потребление)	руб. /куб.м				
	Тепловая энергия для производства горячей воды (индивидуальное потребление)	руб./ ГКал				
	Холодная вода (индивидуальное потребление)	руб. /куб.м				
	Водоотведение (индивидуальное потребление)	руб. /куб.м				
	Сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов	Руб./кв.м.				

Управляющая Компания _____

Собственник _____

195112, Санкт-Петербург, Перевозный
переулок, дом 4, стр.1, помещение 73-Н
Тел./факс: (812) 332-05-05
cosmo@cosmoservice.spb.ru



III.	Пени		30дней-0; с31-90день- 1/300ставки; с 91 дня-1/130ставки	Жилищный кодекс РФ ст.155, п.14
------	------	--	--	------------------------------------

Управляющая Компания _____

Собственник _____

ООО «Управляющая компания «Космосервис Третья»

Предприятие группы COSMOSERVICE®

ИНН 7802638707, КПП 780601001, ОГРН 1177847350944, к/с 3010181090000000790,

БИК 044030790, р/с 40702810590650001066 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

195112, Санкт — Петербург, Перевозный переулок, дом 4, стр.1, помещение 73-Н

ДЕЛАЙ ДОБРО ←

cosmoservice.spb.ru

Приложение №2
к Договору управления

**Состав общего имущества и общие характеристики многоквартирного дома,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург**

**Муниципальный округ Рыбацкое, территория Усть-Славянка, Советский проспект, дом 36,
корпус 2, строение 1**

Год постройки: **2019 г.**

Фундамент (тип и материал) – **сваи, монолитный железобетонный ростверк** Несущие стены (материал) – **монолитный железобетон, кирпич, газобетон** Перекрытия (материал) – **монолитный железобетон**

Крыша (материал кровли) –**рулонный/ многослойная эксплуатируемая кровля автостоянки**

Инженерное и иное оборудование: **система холодного водоснабжения, система горячего водоснабжения, системы водоотведения, отопления, электроснабжения; индивидуальные тепловые пункты–5; автоматизированная система противопожарной защиты; автоматизированная система сбора и передачи данных индивидуальных приборов учета холодной воды и горячей воды; лифт грузопассажирский – 15; подъемники для инвалидов - 1; системы радиофикации, телевидения, диспетчеризации; система видеонаблюдения; переговорно-замочные устройства; система контроля и управления доступом; специализированный комплекс технических средств оповещения населения о чрезвычайных ситуациях.**

Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас): **49 915,2 кв.м.**
Общая площадь нежилых помещений **31 080,2 кв.м.** (в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме 23299,0 кв.м.)

Общая площадь встроенно-пристроенных помещений, в том числе помещение автостоянки: **7781,2 кв.м.** (помещение 4-Н – автостоянка – **7710,6 кв.м.**, 8-Н – помещение пожарных насосов – **31,7 кв.м.**, 19-Н – помещение охраны автостоянки – **38,9 кв.м.**)

Количество квартир: **1387**

Количество машино-мест в подземной автостоянке: **358**

Количество зданий: **1**

Количество секций: **5**

Количество этажей: **27, в том числе 1 подземный (подвал) и 1 технический этаж, кроме того мезонин- надстройка.**

Общая площадь Здания: **98 285 кв.м.**

Управляющая Компания _____

Собственник _____

АКТ
балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности
в отношении инженерных систем помещения Собственника (квартиры, нежилых
встроенных помещений), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург
Муниципальный округ Рыбацкое, территория Усть-Славянка, Советский проспект, дом 36,
корпус 2,

строение 1

Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

- по системе энергоснабжения (для квартир): точки крепления в квартирном электрощитке подходящих к Помещению **Собственника** фазового (L), нулевого (N), заземляющего (PE) проводов от вводного (этажного) распределительного щита. Стояковую разводку до точки крепления обслуживает **Управляющая организация**. Точки креплений и отходящие от точек провода Помещения и все электрооборудование (автоматы на электрощите, розетки, выключатели и пр.), расположенное после этих точек, обслуживает **Собственник**.

- по системе энергоснабжения (для встроенных нежилых помещений): точки присоединения в щите арендаторов, расположенном в помещении ГРЩ. Щит арендатора находится в обслуживании Управляющей организации. Точки присоединения, кабельную линию, отходящую от точки присоединения в щите арендаторов, все провода Помещения и все электрооборудование (автоматы, розетки, выключатели и пр.), расположенные после этих точек, обслуживает **Собственник**.

- по системе холодного и горячего водоснабжения: стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанные отключающие устройства, коллективные (общедомовые) приборы учета холодной и горячей воды, первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков, обслуживает **Управляющая организация**, оставшуюся часть (фильтры и другие приборы, расположенные в Помещении) – **Собственник**.

- по системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения Помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает **Управляющая организация**, оставшуюся часть и точку присоединения – **Собственник**.

- по системе теплоснабжения: обслуживается Управляющей организацией: внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях и предназначенного для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме. В случае, если в указанную систему **Собственник** вносит изменения, не согласованные с **Управляющей организацией**, а также производит работы по замене отдельных ее элементов, не согласованные с **Управляющей организацией**, последний не несет ответственности за вред, причиненный такими действиями. Индивидуальные приборы учета тепловой энергии обслуживает **Собственник**.

- по системе контроля управления доступом (СКУД): точка присоединения подводящего кабеля Помещения к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает **Управляющая организация**, остальное – **Собственник**.

- по системе автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ): точка присоединения подводящего кабеля к первому датчику Помещения АППЗ. Общедомовую систему и подводу к первому датчику Помещения АППЗ обслуживает **Управляющая организация**, остальное – **Собственник**.

- по системе приема телевидения: точка крепления в щитке мест общего пользования, подходящего к Помещению **Собственника**. Разводку до точки крепления обслуживает **Управляющая организация**. Точки крепления и отходящие от точек провода Помещения обслуживает **Собственник**.

- по системе автоматизированной системы сбора и передачи данных индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды – обслуживает **Управляющая организация**.

Управляющая Компания _____

Собственник _____

АКТ
балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности
в отношении инженерных систем помещения Собственника (автостоянки),
расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург
Муниципальный округ Рыбацкое, территория Усть-Славянка, Советский проспект, дом
36, корпус 2,
строение 1

Обслуживаются Управляющей организацией:

- система электроснабжения;
- система теплоснабжения;
- система водоснабжения и водоотведения;
- автоматическая противопожарная защита;
- система контроля управления доступом;
- системы принудительной приточно-вытяжной вентиляции;
- система видеонаблюдения;
- автоматические подъёмно-секционные ворота;
- система диспетчеризации;
- сети связи, телефонизация.

Управляющая Компания _____

Собственник _____

**СТАНДАРТ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ
 ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ
 ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА, В ТОМ ЧИСЛЕ
 АВТОСТОЯНКИ**

	Виды работ (услуг)	Периодичность (количество в месяц)
1	СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА	
1.1	Содержание общего имущества жилого дома (работы выполняются при обнаружении соответствующих недостатков по мере необходимости, но не реже периодичности указанной в договоре)	
1.1.1	Стены и фасады	
	Отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки)	по мере необходимости
	Удаление элементов декора, представляющих опасность	по мере необходимости
	Снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации	по мере необходимости
	Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	по мере необходимости
	Покраска фасада (частичная покраска фасада)	По мере необходимости (за исключением работ по капитальному ремонту фасада)
1.1.2	Крыши и водосточные системы	
	Укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	Укрепление защитной решетки водоприемной воронки	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	Прочистка водостока от засорения	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	Укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен наружного водостока; промазка образовавшихся свищей мастиками	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год

Управляющая Компания _____

Собственник _____

1.1.3	Оконные и дверные заполнения	
	Укрепление, регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях	по мере необходимости
	Установка, укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях	по мере необходимости
	Утепление оконных и дверных проемов	по мере необходимости
1.1.4	Внешнее благоустройство	
	Вывеска, снятие, укрепление фасадных табличек	по мере необходимости
	Закрытие и раскрытие продухов	1 раз год
	Установка и окраска урн, решетчатых ограждений, ворот	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Агротехнические мероприятия по уходу за зелеными насаждениями	по графику регламентных работ
	Подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок	1 раз в год
1.2	Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома	
1.2.1	Центральное отопление	
	Консервация и расконсервация систем центрального отопления	1 раз в год
	Регулировка кранов, вентилях и задвижек в технических подпольях, помещениях индивидуальных тепловых пунктов	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Регулировка и набивка сальников	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Уплотнение сгонов	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Очистка от накипи запорной арматуры	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Испытание систем центрального отопления	1 раз в год
	Отключение радиаторов при их течи	по мере необходимости
	Очистка грязевиков воздухооборников	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом	1 раз в год
	Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	по мере необходимости
	Утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях	по мере необходимости

Управляющая Компания _____

Собственник _____

1.2.2	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	
	Смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических помещениях	по мере необходимости
	Уплотнение сгонов	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках	по мере необходимости
	Консервация и расконсервация поливочной системы	1 раз в год
	Утепление трубопроводов	по мере необходимости
	Прочистка дренажных систем	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	Проверка исправности канализационной вытяжки	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	Прочистка канализационных стояков от жировых отложений	по мере необходимости
	Проветривание канализационных колодцев	1 раз в год
	Прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев	1 раза в год
	Прочистка ливневой, дворовой канализационной сети	по мере необходимости, но не реже 1 раз в год
	Устранение течи санитарно-технических приборов в технических помещениях	по мере необходимости
	Утепление трубопроводов в технических подпольях	по мере необходимости
1.2.3	Электроснабжение	
	Замена перегоревших электроламп	По мере необходимости
	Укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	по мере необходимости
	Протяжка электрических контактов в щитах	1 раз в год
	Ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	по мере необходимости
	Обеспыливание электрооборудования	2 раза в год
	Замеры сопротивления изоляции электрооборудования	1 раз в 3 года
	Измерение температуры электрических контактов с помощью пирометра	1 раз в неделю
1.3	Аварийное обслуживание	
1.3.1	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	

Управляющая Компания _____

Собственник _____

	Ремонт и замена сгонов, фитингов на трубопроводе, ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры	в рабочее время – немедленно, в не рабочее время – не позднее 12 часов, за исключением сложного ремонта
	Установка бандажей на трубопроводе	в рабочее время – немедленно, в не рабочее время – не позднее 12 часов, за исключением сложного ремонта
	Смена небольших участков трубопровода (до 2 м)	в рабочее время – немедленно, в не рабочее время – не позднее 12 часов, за исключением сложного ремонта
	Ликвидация засора канализации внутри дома	в рабочее время – немедленно, в не рабочее время – не позднее 12 часов, за исключением сложного ремонта
	Ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца	в рабочее время – немедленно, в не рабочее время – не позднее 12 часов, за исключением сложного ремонта
	Заделка свищей и зачеканка раструбов	в рабочее время – немедленно, в не рабочее время – не позднее 12 часов, за исключением сложного ремонта
	Замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи	в рабочее время – не позднее 12 часов, в не рабочее время – не позднее суток, за исключением сложного ремонта
	Выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода	в рабочее время – не позднее 12 часов, в не рабочее время – не позднее суток, за исключением сложного ремонта

Управляющая Компания _____

Собственник _____

1.3.2	Центральное отопление	
	Ремонт и замена сгонов на трубопроводе, ремонт и замена аварийно- поврежденной запорной арматуры	в рабочее время – немедленно, в нерабочее время – в течение 12 часов, за исключением сложного ремонта
	Ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов	в рабочее время - немедленно, в нерабочее время – в течение 12 часов
	Смена небольших участков трубопровода (до 2 м)	в рабочее время – немедленно, за исключением сложного ремонта в не рабочее время – не позднее 12 часов
	Выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода	в рабочее время – не позднее 12 часов, в не рабочее время – не позднее суток, за исключением сложного ремонта
1.3.3	Электроснабжение	
	Замена (восстановление) неисправных участков электрической сети: - внешние линии электроснабжения - внутридомовая электрическая сеть	- при наличии переключателей кабелей на вводе в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом - в рабочее время - в течение 4 часов в нерабочее время – в течение 12 часов, за исключением сложного ремонта

Управляющая Компания _____

Собственник _____

	Замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах	в рабочее время – немедленно, за исключением сложного ремонта, в нерабочее время – в течение 4 часов, за исключением сложного ремонта
	Ремонт электрощитов	в рабочее время – немедленно, за исключением сложного ремонта, в нерабочее время – в течение 4 часов, за исключением сложного ремонта
1.3.4	Аварийный ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	незамедлительно, не более 3 часов, за исключением сложного ремонта
1.3.5	Аварийный ремонт общедомовых систем приема телевидения (антенн)	не более 3 часов, за исключением сложного ремонта
1.3.6	Аварийный ремонт объединенных диспетчерских систем	не более 12 часов, за исключением сложного ремонта
1.3.7	Аварийный ремонт индивидуального теплового пункта	не более 8 часов, за исключением сложного ремонта
1.3.8	Аварийный ремонт коммерческого узла учета тепловой энергии	не более 15 дней, за исключением сложного ремонта
1.3.9	Аварийный ремонт повысительных насосных станций	не более 3 часов без замены насоса не более 8 часов при замене насоса, за исключением сложного ремонта
1.3.10	Сопутствующие работы при ликвидации аварий	
	Отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности	в рабочее время – немедленно, в не рабочее время – не позднее 2 часов
1.4	Обслуживание слаботочных систем	
	Обслуживание переговорно-замочного устройства	2 раза в месяц

Управляющая Компания _____

Собственник _____

	Обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты	2 раза в месяц
	Обслуживание системы контроля доступа и видеонаблюдения территории	2 раза в месяц
	Обслуживание общедомовых систем приема телевидения (антенн)	2 раза в месяц
	Обслуживание объединенных диспетчерских систем	2 раза в месяц
	Обслуживание автоматических ворот	2 раза в месяц
	Обслуживание систем противопожарного водоснабжения	2 раза в месяц
	Обслуживание системы контроля управления доступом	2 раза в месяц
	Обслуживание радиоточки	по мере необходимости
	Обслуживание внутридомовой системы оповещения МЧС	1 раз в месяц
1.5	Обслуживание индивидуальных технических устройств и сложных инженерных систем	
	Техническое обслуживание, регулировка и наладка систем автоматического управления индивидуального теплового пункта	1 раз в месяц
	Техническое обслуживание коммерческого узла учета тепловой энергии	1 раз в месяц
	Техническое обслуживание повысительных насосных станций	1 раз в месяц
	Техническое обслуживание узла учета холодной воды, горячей воды и электроэнергии	1 раз в месяц
	Техническое обслуживание лифтов	1 раз в месяц
	Освидетельствование и страхование лифтов	1 раз в год
	Дистанционный сбор, хранение и передача показаний индивидуальных приборов учёта холодной и горячей воды	1 раз в месяц
2	ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА	
2.1	Фундаменты	
	- заделка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен, поврежденных участков гидроизоляции; - устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки; - ремонт просевшей отмостки (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
	Устройство и ремонт вентиляционных продухов	по мере необходимости
	Восстановление прямков, входов в подвалы	по мере необходимости
2.2	Стены и фасады	
	Заделка трещин, отверстий, расшивка швов, герметизация стыков, утепление промерзающих участков стен во вспомогательных помещениях, восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
	Ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных элементов	по мере необходимости
2.3	Перекрытия	

Управляющая Компания _____

Собственник _____

	Заделка швов в стыках сборных перекрытий, заделка выбоин и трещин (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
2.4	Крыши	
	- все виды работ по устранению неисправностей кровли, включая все элементы: примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, козырьки над трубами и пр.; - замена водосточных труб (кроме полной замены и за исключением других случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
	Ремонт слуховых окон и выходов на крыши	по мере необходимости
2.5	Оконные и дверные заполнения	
	Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных проемах	по мере необходимости
	Замена сломанных доводчиков пружин, упоров	по мере необходимости
	Смена оконных и дверных приборов	по мере необходимости
2.6	Полы	
	Замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к обязательному имуществу дома (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
2.7	Внутренняя отделка и ремонт входных зон	
	Восстановление штукатурки стен и потолков, облицовки стен и полов отдельными участками (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
	Все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах и т.п.)	по мере необходимости
	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, проступей, подступенков (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
	Частичная замена и укрепление металлических перил	по мере необходимости
	Заделка выбоин, трещин, восстановление гидроизоляции крылец (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
	Окраска стен входных зон	по мере необходимости
2.8	Центральное отопление	
	- Замена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры, водоразборных кранов, расширительных баков; - Ремонт циркуляционных, повысительных насосов, воздушных кранов, фитингов (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
	Замена контрольно-измерительных приборов	согласно техническому регламенту

Управляющая Компания _____

Собственник _____

	Восстановление разрушенной тепловой изоляции трубопроводов	по мере необходимости
	Укрепление трубопровода	по мере необходимости
2.9	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	
	- Замена отдельных участков трубопроводов, запорно-регулирующей арматуры, водоразборных кранов, сифонов, трапов, фитингов, расширительных баков; - Ремонт циркуляционных, повысительных насосов; - Уплотнение соединений (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
	Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов	по мере необходимости
	Прочистка ливневой и дворовой канализации, дренажа	по мере необходимости
	Укрепление трубопроводов	по мере необходимости
	Замена контрольно-измерительных приборов	согласно техническому регламенту
2.10	Электроснабжение и электротехнические устройства	
	Замена неисправных участков электрической сети здания (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
	Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки)	по мере необходимости
	Замена светильников	по мере необходимости
	Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, вводно-распределительных устройств, щитов	по мере необходимости
	Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
2.11	Вентиляция	
	Устранение засоров вентиляционных шахт	по мере необходимости
2.12	Внешнее благоустройство	
	Замена, ремонт элементов оборудования детских игровых, спортивных площадок, площадок для отдыха, мусорных площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д. (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
3	УБОРКА ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК	
	Мытье входных холлов первых этажей	2 раза в день
	Мытье лестничных площадок и маршей черных лестниц	4 раза в месяц
	Мытье лифт-холла выше первого этажа	2 раза в неделю
	Мытье межквартирных коридоров, пылеудаление с горизонтальных поверхностей на этажах	2 раза в неделю
	Влажная уборка пола кабины лифта, протирка стен лифта, зеркал лифта	1 раз в день

Управляющая Компания _____

Собственник _____

	Влажная уборка поверхности плафонов	1 раз в неделю
	Подметание межквартирных коридоров, удаление мелкого мусора, пылеудаление с горизонтальных поверхностей на этажах	2 раза в неделю
	Уборка мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов (при работе мусоропровода)	2 раза в неделю
	Влажная уборка переходных лоджий (в теплый период)	1 раз в месяц
	Сухая уборка переходных лоджий (в холодный период)	1 раз в месяц
	Влажная протирка дверей шахты лифта (на этажах)	2 раза в неделю
	Мытье окон в местах общего пользования	2 раза в год
	Мытье пола и пылеудаление с горизонтальных поверхностей, а также уборка санузлов в помещениях диспетчера, помещениях охраны и помещениях Управляющей компании	1 раз в день
	Пылеудаление со стен	1 раз в год
	Уборка технических помещений дома	не реже 1 раз в квартал
	Влажная протирка дверей, отопительных приборов, подоконников	2 раза в квартал
4	УБОРКА ТЕРРИТОРИИ АВТОСТОЯНКИ	
	Влажная уборка входных групп	1 раз в день
	Влажная уборка территории автостоянки	4 раза в месяц
	Уборка территории автостоянки/мусора, подметание	ежедневно
	Влажная протирка дверей, отопительных приборов, пожарных шкафов (снаружи), табличек, указателей, кнопок сигнализации и др. элементов интерьера	1 раз в 6 месяцев
	Дератизация	1 раз в месяц
	Обеспыливание коммуникаций	1 раз в 6 месяцев
5	САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ	
	Уборка площадки перед входом в парадные	1 раз в день
	Очистка металлической решетки и приямка	4 раза в месяц
	Подметание снега ручное	по мере необходимости
	Сдвигание снега ручное	по мере необходимости
	Пескопосыпка ручная	по мере необходимости
	Посыпка территории противогололедными материалами	по мере необходимости
	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в день
	Подметание территории в летний период	1 раз в день
	Уборка мусора с газонов зимой	1 раз в день
	Уборка мусора с газонов летом	1 раз в день
	Выкашивание газонов	1 раз в месяц
	Уборка скошенной травы	1 раз в месяц
	Уборка контейнерных площадок	1 раз в день
	Работы по очистке от мусора	1 раз в день

Управляющая Компания _____

Собственник _____

	Помывка урн в теплый сезон	1 раз в месяц
	Дератизация	1 раз в месяц
	Дезинсекция	1 раз в месяц
6	УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ	
6.1	Услуги центра по работе с клиентами	
	Прием телефонных и электронных сообщений клиентов, выдача консультаций	Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
	Подготовка и направление ответов на устные, письменные обращения клиентов	ответ на письменные обращения предоставляется в течение 20 рабочих дней после регистрации обращения в офисе, ответ на электронные обращения – не позднее 3 рабочих дней с момента получения (если не требует дополнительного сбора информации)
	Подготовка и проведение ОСС помещений	раз в год
	Проведение переговоров и заключение договоров оказания услуг между управляющей компанией и Собственниками помещений	Еженедельно
	Претензионная работа с должниками, досудебное взыскание задолженности	раз в месяц
	Подготовка и проведение опросов о состоянии качества оказания услуг	раз в год
	Выездной контроль качества оказания услуг на объектах управления	Еженедельно
	Проведение личного приема клиентов, урегулирование разногласий	по мере необходимости
	Поддержка деловых контактов с инициативными группами Собственников, Советами МКД	Еженедельно
	Размещение и поддержка актуальной информации на сайте, в социальных сетях, инфостендах	Ежедневно
	Анализ, разработка и внедрение новых процедур по повышению качества предоставления услуг	по мере необходимости
6.2	Услуги расчетного центра	
	Ведение бухгалтерского и налогового учетов юридического лица, производство расчетов	Ежедневно
	Сбор, анализ и предоставление отчетов акционерам и Собственникам помещений	по мере необходимости
	Производство начислений квартирной платы, расчет льгот, выдача финансовых справок	1 раз в месяц
	Проведение личных приемов Собственников по вопросам начисления квартирной платы	2 раза в неделю

Управляющая Компания _____

Собственник _____

	Производства закупок услуг, расходных материалов, запасных частей и оборудования	по мере необходимости
6.3	Услуги юридического отдела	
	Разработка договоров с контрагентами, контроль соблюдения договорных обязательств	по мере необходимости
	Представление интересов управляющей компаний в судах	по мере необходимости
	Представление интересов управляющей компаний в контролирующих органах исполнительной власти	по мере необходимости
	Представление интересов Собственников помещений по возмещению ущерба страховыми компаниями	по мере необходимости
	Предоставление правовых консультаций Собственникам и объединениям Собственников помещений	по мере необходимости
	Судебное взыскание задолженности Собственников помещений перед управляющей компанией	по мере необходимости
6.4	Услуги отдела по работе с персоналом	
	Поиск, прием и увольнение персонала для объектов управления, кадровое делопроизводство	ежедневно
	Проведение мероприятий по охране труда и технике безопасности	1 раз в месяц
	Организация обучения персонала процедурам исполнения стандартов обслуживания	по мере необходимости
6.5	Услуги службы технической эксплуатации	
	Организация текущего обслуживания и текущего ремонта инженерных систем многоквартирного дома, приемка качества выполнения работ	ежедневно
	Прием инженерных систем новых объектов, текущий мониторинг состояния конструкций, узлов и соединений	по мере необходимости
	Заключение прямых договоров на поставку коммунальных услуг, сопровождение исполнения договоров	по мере необходимости
	Выдача консультаций по устройству инженерных систем внутри помещений Собственников, технический надзор за качеством проведения работ	по мере необходимости
	Организация и контроль мероприятий по исполнению гарантийных обязательств застройщиков	по мере необходимости
	Организация и контроль исполнения противопожарных мероприятий, обучение персонала	по мере необходимости
	Руководство выездными инженерными группами по обслуживанию и ремонту тепловых, слаботочных систем, систем электроснабжения зданий	ежедневно
7	ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ	
7.1	Аварийно-диспетчерская служба	
	Прием заявок, заявлений от жильцов, в т.ч. по гарантийным обязательствам Застройщика, их обработка и доведение до исполнителя	круглосуточно
	Контроль работы диспетчерских систем жилого комплекса, прием и обработка сигналов, поступающих на диспетчерский пульт	круглосуточно

Управляющая Компания _____

Собственник _____

7.2	Служба администраторов территории/автостоянки	
	Обеспечение установленного порядка на территории автостоянки и пропускного режима на территории	круглосуточно
	Пресечение преступлений против имущества автостоянки и предупреждение чрезвычайных ситуаций	круглосуточно

Управляющая Компания _____

Собственник _____

ООО «Управляющая компания «Космосервис Третья»

Предприятие группы COSMOSERVICE®

ИНН 7802638707, КПП 780601001, ОГРН 1177847350944, к/с 30101810900000000790,

БИК 044030790, р/с 40702810590650001066 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

195112, Санкт — Петербург, Перевозный переулок, дом 4, стр.1, помещение 73-Н

ДЕЛАЙ ДОБРО ←

cosmoservice.spb.ru

ПРАВИЛА проведения ремонтно-строительных работ в помещении

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

1. Порядок согласования ремонтных работ

До начала работ необходимо:

1. Направить заявление установленной формы (образец можно получить у Управляющего Домом) в Службу эксплуатации Управляющей организации, которая находится в диспетчерской Дома, либо в центральный офис по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Перевозный, д. 4, пом. 73-Н, телефон: (812) 332-05-05, с приложением простой копии документа о государственной регистрации права на занимаемую квартиру (помещение) или акта приема-передачи квартиры (помещения).
2. Оформить при необходимости доверенность на лицо, которое будет следить за ходом работ.
3. Получить в Службе эксплуатации Управляющей организации технические характеристики квартиры (помещения), технические условия на ее переустройство/перепланировку, планы размещения в квартире (помещении) несущих элементов конструкции здания, технические условия на установку наружного оборудования на фасаде здания, технические условия на установку перегородок в местах общего пользования (отсечек).
4. Заказать проект переустройства/перепланировки квартиры (помещения) в организации или у физического лица, имеющие соответствующие разрешения на данный вид деятельности (проектирование).
5. Согласовать проект переустройства/перепланировки квартиры (помещения) со Службой эксплуатации Управляющей организации, с городскими службами, которым законодательством РФ предписано вести контроль за состоянием жилого фонда в части тепло -, водо-, электроснабжения, санитарного состояния и вентиляции квартиры (помещения), а также соответствия проекта нормативам эксплуатации зданий.
6. Согласовать проект в межведомственной комиссии (МВК) при Администрации Невского района Санкт - Петербурга.
7. Представить Управляющей организации сведения об организации, с которой заключен договор на проведение строительно-монтажных работ, с приложением копии ее лицензии.
8. Передать в Службу эксплуатации Управляющей организации один экземпляр согласованного в МВК проекта переустройства/перепланировки квартиры (помещения) для осуществления контроля за ходом работ.
9. Не допускается переустройство/перепланировка квартиры (помещения) с проведением работ, ведущих к нарушению прочности или разрушению несущих элементов конструкции здания, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению расчетных режимов работы инженерных, противопожарных и иных систем здания.

2. Порядок работы подрядной организации

1. До начала проведения работ по переустройству/перепланировке квартиры (помещения) собственник или подрядная организация, заключившая договор с владельцем квартиры (помещения) (далее – Подрядчик) обязана:
 - Передать Управляющему (инженеру по эксплуатации) список лиц, допущенных к производству работ в квартире (помещении), а также копии приказов о назначении ответственного за производство работ, мастеров, бригадиров, ответственного за соблюдение в квартире (помещении) правил противопожарной и электробезопасности, охраны труда и производственной санитарии.
 - Представить Управляющему (инженеру по эксплуатации) копию договора на вывоз строительного мусора со специализированной организацией.
 - Оборудовать и оснастить площадку работ (в квартире/помещении):

Управляющая Компания _____

Собственник _____

- электрощитом для временных строительных нужд;
- санитарным блоком (умывальник, унитаз, бак для сбора пищевых отходов);
- емкостью для сбора жидких производственных отходов (не менее 200 литров);
- медицинской аптечкой с набором медикаментов для оказания первой медицинской помощи;
- средствами первичного пожаротушения (кошма, огнетушители) согласно нормам.

2. Получить у Управляющего временные пропуска в соответствии с поданной заявкой. Нахождение сотрудников и рабочих строительных организаций в здании **без пропуска и удостоверения личности не допускается.**

3. Проведение работ по переустройству помещений

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

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

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

3.1. Разрешенные к применению материалы ХВС, ГВС:

- металлопластиковые трубопроводы, соединенные при помощи сварки;
- металлопластиковые трубопроводы, соединенные при помощи обжимных фитингов;
- медные трубопроводы, соединенные при помощи пайки;
- медные трубопроводы, соединенные при помощи обжимных фитингов;
- металлические трубопроводы, соединенные при помощи резьбы или сварки при

соблюдении условий:

- проходное сечение стояка не должно быть заужено;
- обеспечить защиту стояка от несанкционированного проворачивания или проведения ремонтных работ другими домовладельцами по этому стояку.

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

4.1. Категорически запрещено без согласования с обслуживающей специализированной организацией:

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

4.2. Недопустимо:

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

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

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

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

5.2. Категорически запрещается:

- Изменять схему электроснабжения;
- Увеличивать количество автоматических выключателей внутри квартирного щитка;
- Срывать пломбы на электросчетчике;

Управляющая Компания _____

Собственник _____

- Допускать одновременную работу электрических потребителей, превышающих выделенную на жилое помещение мощностей;
- Устанавливать дополнительные электронагревательные приборы в ванных комнатах (теплые полы, кондиционеры) без согласования с эксплуатирующей организацией.

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

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

4. При проведении ремонтно-строительных работ ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

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

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

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

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

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

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

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

8. Использование подземной автостоянки для складирования мебели, строительных материалов и отходов.

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

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

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

12. Слив в канализацию жидких отходов, содержащих остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение системы канализации.

13. Установка наружных блоков кондиционеров, антенн спутникового телевидения, камер видеонаблюдения без согласования с КГА и Управляющей организации.

14. Снос, пересечения коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в квартире (помещении).

15. Отвод конденсата от кондиционеров и наружных блоков сплит-систем на фасад здания.

16. Требуют обязательного согласования со Службой эксплуатации Управляющей организации:

- Проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения. Заявка на отключение стояков должна быть принята диспетчером Службы эксплуатации Управляющей организации за 24 часа до начала производства работ.

- Время отключения стояков отопления, горячего и холодного водоснабжения не должно превышать 3 часов, при этом отключение стояков отопления в отопительный период производится при температуре наружного воздуха не ниже минус 5°C.

- Изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, а также демонтаж и замена запорно-регулирующей арматуры системы отопления.

- Демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации.

17. Уменьшать или демонтировать вентиляционные блоки или прокладывать в них коммуникации.

18. Ослаблять несущие конструкции путем штробления, выбуривания отверстий коронками,

Управляющая Компания _____

Собственник _____

выдалбливания ударным инструментом, выпиливания алмазными дисками без согласованной разрешительной документации.

19. Переносить кухню в жилую комнату.
20. Устройство санузла за счет жилой комнаты.
21. Увеличение санузла за счет кухни, жилой комнаты и наоборот.
22. Увеличение жилой комнаты или кухни за счет лоджии или балкона.
23. Устанавливать приборы центрального отопления на лоджии или балконе.
24. Демонтировать шлейфовые противопожарные датчики.
25. Категорически запрещено использовать воду из системы ГВС и отопления в качестве теплоносителя

в системах теплых полов, т.к. это ведет к разбалансировке соответствующих систем здания и причинению материального вреда владельцам других квартир (помещений).

Домовладельцы должны помнить главное – все основные коммуникации и оборудование, а также несущие конструкции, находящиеся в зоне ответственности Управляющей организации и соответствующие проекту, не могут быть видоизменены без утвержденного дополнительного проекта.

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

1. Вынос (вывоз) с территории домовладения материалов и имущества допускается только с письменного разрешения руководителя работ.
2. Подача строительных материалов и оборудования в квартиру (помещение) осуществляется в упаковке, исключающей запыление, загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования.
3. Транспортировка строительных материалов, мебели и оборудования производится в специально оборудованных для этих целей лифтах.
4. Не допускается складирование материалов и оборудования: на разгрузочных площадках и в лифтовых холлах на срок более 3 часов; на путях эвакуации, в местах общего пользования, на газонах, отмостках и аварийных проездах, кроме специальных разгрузочных площадок, согласованных со Службой эксплуатации Управляющей организации.
5. Вывоз строительного мусора осуществляется собственными силами (Собственником/Подрядчиком) из квартиры (помещения) до контейнера для вывоза мусора. Мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключающую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования.
6. Контейнеры для вывоза мусора должны устанавливаться только в местах, определенных Службой эксплуатации Управляющей организации, полностью загружаться и вывозиться в течение 8 часов с момента подачи на площадку. Не допускается спуск и складирование мусора на погрузочной площадке до подачи бункера.
7. Уборку маршрута транспортировки материалов, оборудования, мебели и мусора осуществляет персонал Подрядчика/собственник, ведущего(ий) работы в квартире (помещении). Ответственный представитель Подрядчика/Заказчика обязан в каждом случае произвести уборку маршрута после окончания транспортировки материалов, оборудования, мебели и мусора.

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

Соблюдение ПРАВИЛ позволит сохранить Ваш дом красивым!

Управляющая Компания _____

Собственник _____