

Договор  
управления многоквартирным домом №15/3-2024

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 г.

Собственник жилого помещения \_\_\_\_\_

(квартира № \_\_\_\_\_, общая площадь \_\_\_\_\_ кв.м, доля в праве собственности - \_\_\_\_\_)

в многоквартирном доме, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Пороховые 24» ОГРН 1237800007114, ИНН 7806606946, в лице генерального директора Калашникова Галины Александровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома № 17 корпус 1, Литера А, расположенного по ул. Латышских Стрелков в городе Санкт-Петербурге (далее - Дом), предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Доме и пользующимся помещениями в Доме, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления деятельность.

1.2. Собственник обязуется оплачивать предоставленные Управляющей организацией услуги и выполненные работы в порядке, установленном настоящим договором.

1.3. При переходе прав на помещения в доме к другим Собственникам, договор считается заключенным с множественностью лиц со стороны заказчика - общего собрания собственников. К новым собственникам переходят права и обязанности по настоящему договору до его изменения или расторжения общим собранием Собственников. Оплата Собственником жилищно-коммунальных услуг является доказательством присоединения к настоящему договору и принятия его условий.

1.4. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, и иными положениями действующего законодательства Российской Федерации.

**2. Общие положения**

2.1. Собственником для целей настоящего договора является любой субъект гражданского права, которому на праве собственности принадлежит жилое или нежилое помещение (несколько помещений), либо доля помещения в Доме.

2.2. Общая площадь помещения, принадлежащего Собственнику, либо помещения, в котором Собственнику принадлежит на праве собственности его часть, состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

2.3. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

2.4. В состав общего имущества Дома входит имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в Доме, в том числе помещения в Доме, не являющиеся частями квартир и жилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в Доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое иное оборудование, находящееся в Доме за пределами помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на

указанном земельном участке. Подробный состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляются функции управления указан в Приложении №1 к настоящему Договору, в соответствии с техническим паспортом Дома. Порядок и условия пользования объектами общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются решением общего собрания собственников данного Дома в соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством.

2.5. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства по обеспечению предоставления коммунальных услуг, в принадлежащем Собственнику помещении в многоквартирном доме. Управляющая организация обеспечивает предоставление следующие коммунальные услуги:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- отопление;
- электроснабжение (освещение помещений общего пользования, потребление электроэнергии на работу электрического оборудования дома, электроснабжение жилых и нежилых помещений);

2.6. Управляющая организация обязуется предоставить следующий комплекс работ и услуг:

Управление многоквартирным домом, содержание общего имущества в многоквартирном доме, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка и прилегающей территории, очистка мусоропровода, содержание и ремонт переговорно-замочного устройства, содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты, эксплуатация коллективных приборов учёта используемых энергетических ресурсов, содержание и ремонт лифтов, содержание и ремонт системы видеонаблюдения, услуги консьержа-диспетчера иных услуг, предусмотренных жилищным законодательством РФ.

2.6.1. Содержание общего имущества включает в себя: обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, очистку кровли, уборку лестничных клеток, иные услуги, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

2.6.2. Текущий ремонт общего имущества Дома представляет собой комплекс ремонтных и организационно технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем Дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций. Текущий ремонт общего имущества Дома также включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт общего электротехнического оборудования;
- текущий ремонт иных технических устройств, относящихся к общему имуществу Дома;
- текущий ремонт конструктивных элементов Дома и придомовой территории.

"Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении №4 к настоящему договору.

Управляющая компания обязана выполнять все работы по текущему ремонту в соответствии с жилищным и гражданским законодательством РФ.

2.7. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Дома, определяется настоящим договором и/или действующим Советом многоквартирного дома письменно оформленные протоколом, а также решениями Общего собрания собственников Дома.

### **3. Права и обязанности сторон.**

#### **3.1. Управляющая организация обязуется:**

3.1.1. Управлять Домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

3.1.2. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на Дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора регулярно по письменному запросу представлять документацию на ознакомление совету МКД.

3.1.3. Систематически проводить технические осмотры Дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра в сроки, установленные Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда регулярно (не реже одного раза в квартал) представлять документацию на ознакомление совету МКД.

3.1.4. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества Дома.

Перечень подлежащих выполнению работ и предоставлению услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома, их периодичность, определяются действующим законодательством и договором управления МКД. Решения о проведении работ по капитальному ремонту принимаются на общем собрании собственников Дома большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников в многоквартирном доме и оформляются итоговым протоколом общего собрания.

3.1.5. Организовать обеспечение Собственника и иных лиц, проживающих в принадлежащем Собственнику помещении (помещениях), коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Дома, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки установленные законодательством или настоящим Договором.

3.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и иных лиц, проживающих в принадлежащем Собственнику помещении (помещениях), и принимать соответствующие меры в установленные для этого нормативными актами сроки с учетом положений пунктов 7.4. и 7.5. Договора.

3.1.9. Уведомлять Собственника и иных лиц, проживающих в принадлежащем Собственнику помещении (помещениях), об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта Дома, в рамках исполнения настоящего Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Дома в срок не позднее, чем за 5 календарных дней до наступления перечисленных выше событий.

3.1.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в доме и на сайте управляющей организации, а в случае их личного обращения, немедленно.

3.1.11. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и на сайте Управляющей организации.

3.1.12. Производить начисление платежей, за оказанные услуги и выполненные работы, указанные в пункте 4.1. Договора, обеспечивая выставление квитанции-наряда в срок до 15 числа следующего за отчетным. Начисление платежей может производить организация, являющаяся агентом согласно договору с Управляющей организацией только с согласия (решения) общего собрания собственников.

3.1.13. Рассматривать все претензии заявления, жалобы в письменном или устном виде Собственника и иных лиц, проживающих в принадлежащем Собственнику помещении (помещениях), связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.14. Обеспечить Собственника и иных лиц, проживающих в принадлежащем Собственнику помещении (помещениях), информацией о телефонах аварийных служб путем размещения данной информации на информационных стендах Дома.

3.1.15. Предоставлять отчет о выполнении Договора за календарный год в течение первого квартала текущего года на сайте <https://dom.gosuslugi.ru>, а также на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.16. Работы, производимые Управляющей организацией по текущему ремонту в многоквартирном доме и вокруг дома необходимо согласовывать (сроки, стоимость и исполнителя) только с письменного согласия Совета МКД (за исключением аварийных работ).

## **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Домом, привлекать сторонние организации и индивидуальных предпринимателей, имеющих необходимые навыки и опыт производства соответствующих работ, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию, капитальному ремонту общего имущества Дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях Собственника.

3.2.3. Письменно оповестить собственника в заранее согласованное с Собственником время, с предупреждением его не позднее, чем за 3 (три) дня до проведения работ, в занимаемое им помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния инженерного оборудования и конструкций и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время (без письменного согласования).

3.2.4. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником (потребителем) обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в п. 3.2.3.

3.2.5. Взыскивать с Собственника, пользователя в установленном законом порядке задолженность по оплате предоставленных в соответствии с Договором услуг и выполненных работ, а также стоимость вреда, причиненного общему имуществу дома неправомерными действиями.

3.2.6. Сдавать в аренду, нежилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды Дома (входящие в состав общего имущества дома) с разрешения общего собрания собственников Дома и/или письменного согласования Совета МКД. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на текущий ремонт Дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием Дома и другие цели, связанные с управлением Домом по письменному согласованию совета МКД. Условия такого договора аренды утверждаются на общем собрании собственников Дома и/или письменно (протоколом) с Советом МКД.

3.2.7. Оказывать обратившимся к Управляющей организации Собственникам платные услуги, не входящие в перечень услуг, предусмотренных договором управления.

3.2.8. Взыскивать в судебном порядке с коммунальных организаций ущерб, причиненный общему имуществу дома либо имуществу Собственника некачественным оказанием предоставляемых ими услуг в пользу собственников МКД.

3.2.9. Предъявлять претензии застройщику Дома при обнаружении дефектов, допущенных при выполнении строительно-монтажных работ, либо возникших в результате применения некачественных материалов, использованных при строительстве Дома.

3.2.10. Осуществлять иные права, отнесенные к полномочиям Управляющей организации, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством.

3.2.11. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и специалистов, имеющих необходимые навыки и опыт производства соответствующих работ, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы на проведение работ, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома в соответствии с действующим законодательством. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней, представлять интересы Собственника в правоохранительных, судебных, административных и государственных органах, за исключением вопросов, касающихся предоставления общего имущества дома в пользование.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно в установленные настоящим Договором сроки и в установленном настоящем Договором порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги и выполненные работы. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора в соответствии с его условиями.

3.3.2. Выполнять предусмотренные нормативными актами санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные правила и требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места; не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод; соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время;

- соблюдать правила содержания домашних животных;

- самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным системам;

- не производить без письменного согласия Управляющей организации переоборудования инженерных сетей и схем учета поставки коммунальных услуг; переоборудования, реконструкции, перепланировки жилых и нежилых помещений, конструкций на фасаде многоквартирного дома.

3.3.3. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины

мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

3.3.4. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих (полностью или в части) оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.5. Не осуществлять переоборудование общих инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.3.6. Не нарушать имеющиеся схемы учета 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.

3.3.7. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. (К расчету оплаты коммунальных услуг могут предоставляться данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг будет приниматься равным нормативам потребления, установленным на территории г. Санкт-Петербурга в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации, Правительством Санкт-Петербурга и Администрацией Санкт-Петербурга).

3.3.8. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора.

3.3.9. Ознакомить лиц, использующих помещение, принадлежащее Собственнику, со всеми условиями Договора.

3.3.10. Не совершать действий, связанных с отключением Дома от подачи электроэнергии, воды и газа, либо действий, влекущих за собой такое отключение.

3.3.11. Предоставлять Управляющей организации или Ресурсоснабжающим организациям, показания индивидуальных приборов учета до 25 числа каждого месяца.

3.3.12. При производстве общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться действующим законодательством. В обязательном порядке уведомлять и согласовывать с Управляющей организацией порядок проведения общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве помещений.

3.3.13. Обеспечить сохранность общего имущества Дома, находящегося в принадлежащих собственникам помещениях.

3.3.14. В случае передачи прав на собственность в многоквартирном Доме третьим лицам, Собственник обязан уведомить другую сторону (покупателя, арендатора и т.п.) о наличии договорных отношений с Управляющей организацией и необходимости перезаключить договор управления на это лицо. Собственник обязан оформить передачу прав на собственность в Доме третьим лицам в надлежащем порядке с соблюдением всех требований действующего законодательства.

3.3.15. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников или иных пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными пользователями положений настоящего Договора, указанные работы выполняются за счет Собственников. В случае ликвидации последствий аварий, наступивших по вине Управляющей организации, указанные работы выполняются за счет Управляющей организации.

3.3.16. Исполнять иные обязанности, установленные настоящим договором, действующими нормативными актами Российской Федерации, г. Санкт-Петербурга в связи с использованием жилыми многоквартирными домами.

3.3.17. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи.

3.3.18. Иное лицо (Пользователь), пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и подлежит ответственности в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.3.19. Собственник нежилого помещения несет бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества дома пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество наравне с собственниками жилых помещений. Обязанность Собственника нежилого помещения, равно как и собственника жилого помещения, участвовать в осуществлении расходов на содержание общего имущества не обусловлена заключением договора управления с управляющей организацией.

3.3.20. Передача права пользования помещением арендатору не влияет на обязанность собственника нести бремя расходов на содержание общего имущества дома. Собственник нежилого помещения может передать обязательства в части оплаты работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома и коммунальных услуг по договорам аренды (иным законным основаниям) и несет в этом случае солидарную

ответственность перед Управляющей организацией за надлежащее исполнение обязательства по договору уполномоченной стороной. В указанном случае собственник обязан сообщить Управляющей организации о состоявшейся передаче прав, а арендатор обязан заключить договор на ремонт, техническое обслуживание общего имущества дома и содержание придомовой территории с Управляющей организацией.

3.3.21. Собственник нежилого помещения Дома, обязуется заключить договор на поставку электроэнергии, отпуск воды и водоотведение с соответствующими Ресурсоснабжающими организациями, либо управляющей организацией. Расчет за предоставленные коммунальные услуги осуществляется по тарифам, установленным законодательством на соответствующие виды ресурсов с учетом категорий конечных потребителей.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. В случае неотложной необходимости для нужд Собственника обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в квартиру (комнату), принадлежащую Собственнику, а при необходимости и в весь Дом, воды и электроэнергии.

3.4.2. Требовать в соответствии с настоящим договором и действующими на территории г. Санкт-Петербурга нормативными актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее пяти дней) одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

3.4.3. Знакомиться с условиями сделок по текущему ремонту многоквартирного дома, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора, с порядком производства расчетов по ним, со сведениями о поступлении от Собственника денежных средств по письменному заявлению Собственника.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации в установленном настоящим договором и нормативными актами порядке перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием работ (услуг) качеству, перечню, составу и периодичности.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.15. настоящего Договора.

3.4.6. Осуществлять другие права, предусмотренные настоящим договором, действующими нормативными актами РФ, г. Санкт-Петербурга.

#### **4. Цена и порядок расчетов**

4.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие работы и услуги:

- содержание и текущий ремонт общего имущества Дома;
- коммунальные услуги;
- управление домом;
- услуги консьержа-диспетчера;
- прочие услуги, утверждённые общим собранием жильцов и установленные федеральными законами собственников и установленные жилищным законодательством РФ.

4.2. На день заключения Договора размер платы за содержание и ремонт общего имущества дома определяется в соответствии с действующим распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга для помещений соцнайма. Тарифы индексируются (изменяются) согласно действующему на текущий месяц распоряжению Комитета по тарифам Санкт-Петербурга для помещений соцнайма. Тарифы могут отличаться (быть иными) в случае принятия решения на общем собрании собственников.

4.3. Размер платы за управление, содержание, текущий ремонт общего имущества МКД, иные услуги УК устанавливаются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и утверждаются на общем собрании.

4.3.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

4.4. Размер оплаты за коммунальные услуги и условия изменения размера оплаты устанавливаются и рассчитываются согласно действующему законодательству в соответствии с тарифными ставками, установленными на территории г. Санкт-Петербурга.

4.5. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей организацией счета (счет-извещение - для физических лиц).

4.6. Льготы по оплате услуг и работ, являющихся предметом Договора, предоставляются со дня подачи заявления и предоставления соответствующих документов, если иное не установлено действующим законодательством.

4.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в законную силу.

4.8. Срок внесения платежей по настоящему договору для юридических и физических лиц устанавливается до 10 числа месяца, следующего за отчетным.

4.9. В случае возникновения необходимости проведения не предусмотренных Договором работ и/или оказания не предусмотренных Договором услуг, общее собрание собственников помещений Дома определяет необходимый объем таких работ (услуг), сроки начала проведения работ (услуг), стоимость таких работ (услуг) и порядок оплаты оказания данных работ (услуг). Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально его доли собственности в общем имуществе Дома. Оплата в таких случаях производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом.

#### **5. Ответственности сторон**

5.1 Управляющая организация в полном объеме несет ответственность за ущерб (убытки), причиненный Собственнику в результате ее действий или бездействия, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Управляющая организация в полном объеме несет ответственность перед Собственником по сделкам, совершенным Управляющей организацией в исполнение настоящего договора со сторонними организациями и индивидуальными предпринимателями.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за все виды ущерба, возникшие не в связи с исполнением настоящего договора.

5.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все неблагоприятные последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.5. Собственник в соответствии с действующим законодательством несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, правил пользования жилыми помещениями, архитектурно-градостроительных нормативных актов.

5.6. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг и выполняемых работ нормативным актам РФ.

5.7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

#### **6. Форс-мажор**

6.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев подряд, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон при этом не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

6.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнять свои обязательства по Договору при возникновении обстоятельств непреодолимой силы, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении таких обстоятельств. При прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы другая сторона должна быть незамедлительно поставлена об этом в известность.

#### **7. Заключительные положения**

7.1. Настоящий договор заключен в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ. Договор вступает в силу с момента подписания и включения Дома в реестр лицензии Управляющей организацией, заключен сроком на 1 (один) год с пролонгации в соответствии с ст. 162 ЖК РФ.

7.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений в Доме, независимо от размера их доли в праве собственности в помещении (помещениях) и в общем имуществе Дома. Условия настоящего договора не могут быть изменены иначе, как решением общего собрания собственников Дома. Управляющая организация вправе участвовать в общем собрании Собственников с совещательным голосом и выносить на утверждение собрания изменения в настоящий договор.

7.3. Все споры, возникшие при исполнении Договора, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимоприемлемого соглашения, все споры разрешаются в судебном порядке по заявлению заинтересованной стороны.

7.4. Обращения предъявляются Собственником Управляющей организации в письменном или устном виде, и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации и рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 (десяти) дней. Требования потребителя об уменьшении цены за выполненную работу (оказанную услугу), о возмещении расходов по устранению недостатков

выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами, возмещении убытков подлежат рассмотрению в десятидневный срок со дня предъявления соответствующего требования.

7.5. Претензии (жалобы) по качеству услуг (работ) должны предъявляться Собственником, или лицами, проживающими в принадлежащем Собственнику помещении (помещениях), в день обнаружения соответствующего недостатка услуг (работ) и по возможности не замедленно. Такие претензии (жалобы) могут быть продублированы по телефону в управляющую организацию.

7.6. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему договору осуществляется Советом многоквартирного дома избранным общим собранием собственников Дома из числа собственников Дома, а также любым собственником многоквартирного дома. Управляющая организация оказывает содействие лицам, производящим проверку её деятельности по исполнению настоящего договора.

7.7. Изменение и расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.8. В случае изменения способа управления многоквартирным домом общим собранием собственников договор управления может быть досрочно расторгнут при условии письменного извещения Управляющей организации не менее чем за 30 дней до даты расторжения договора. Такое извещение должно содержать надлежащим образом заверенную копию протокола общего собрания об изменении способа управления и досрочном расторжении договора управления.

7.9. Договор управления может быть досрочно расторгнут на основании решения общего собрания собственников по причине систематической задержки управляющей организацией в предоставлении услуг и выполнении работ при управлении многоквартирным домом, связанной с неудовлетворительным исполнением управляющей организацией своих обязательств, и при условии письменного извещения Управляющей организации не менее чем за 30 дней до даты расторжения договора, с предоставлением управляющей организации надлежащим образом заверенной копии протокола общего собрания о существенном нарушении договора управляющей организацией и досрочном расторжении договора управления.

7.10. В случае расторжения Договора и не исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору на момент расторжения Договора, Стороны обязуются выполнить данные обязательства согласно действующему до расторжения Договора или по соглашению между сторонами.

7.11. Договор считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение, указанное в пункте 2.1. настоящего договора. При изменении размера доли в праве собственности на помещение, указанное в пункте 2.1. Договора, настоящий договор не расторгается, а в него вносятся соответствующие изменения.

7.12. Все споры и разногласия по настоящему Договору разрешаются путём предъявления претензий, которые рассматриваются в течении 10 (десяти) дней, а при не достижении согласия – в Невском районном суде Санкт-Петербурга или у Мирowego судьи судебного участка №149 Санкт-Петербурга в зависимости от цены иска или предмета спора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 8. Реквизиты и подписи сторон.

<b>Управляющая организация:</b> <b>Общество с ограниченной ответственностью</b> <b>«Управляющая компания «ПОРОХОВЫЕ 24»</b> Юридический адрес: 195279, г. Санкт-Петербург, пр-кт Индустриальный, д. 40, к. 1, литера А, помещ. 1-Н ИНН 7806606946 КПП 780601001 Р/сч 40702810055000476351 в Северо-Западный Банк ПАО «Сбербанка России» г. Санкт-Петербург К/сч 30101810500000000653, БИК 044030653 ОКПО 74322386 ОГРН 1237800007114 ОКВЭД 70.32., т/факс 521-15-15	<b>Собственник:</b> ФИО _____ Паспорт _____ Выдан _____ Адрес регистрации _____ Контактный тел. _____ Адрес электронной почты. _____ _____ Ф.И.О. _____ / _____ / _____ подпись _____
---	--

Генеральный директор  Кашаникова Г.А.



## Состав общего имущества многоквартирного дома

Состав общего имущества многоквартирного дома:	
Площадь земельного участка: 8405 кв.м	
Разрешение на ввод в эксплуатацию 13.09.2013г.	
Наименование элемента общего имущества	Параметры
I. Помещения общего пользования	
Помещения общего пользования	Лифтовые холлы, квартирные коридоры, переходные балконы, эвакуационные лестницы
Межквартирные лестничные площадки	Количество - 82 шт. Материал пола - напольная плитка
Лестницы	Материал лестничных маршей сбор, ж/б. Материал ограждения - металл
Лифты	12 шт.
Лифтовые и иные шахты	12 шт.
Технические подвалы	Количество 4 шт. Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: канализация, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение.
Крыши	материал - Технониколь (мягкая), площадь - 2000 кв.м
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома	
Фундаменты	материал фундамента - ж/б
Стены и перегородки внутри подъездов	Материал стен: ж/б. Материал отделки потолков и отделки стен: шпаклевка и окраска
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Материал стен: ж/б и кирпич. Материал отделки потолков и отделки стен: шпаклевка и окраска
Наружные стены и перегородки	Материал: кирпич
Перекрытия	Количество этажей: 19/22. Материал: ж/б
Двери	Количество - 406 шт.
Окна	Окна стеклопласт - 2100 шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	
Мусоропровод	Имеется - 4 шт.
Вентиляция	имеется
Светильники	
Магистраль с распределительным щитком	656 шт. щитков
Система светового ограждения здания	имеется
Сети теплоснабжения	Имеется
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Имеется



Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:

- 1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах водопровода и канализации (смена прокладок, уплотнение стонов, устранение засоров, набивка сальников, установка ограничителей - дроссельных шайб и т.д.).
- 1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, выключателей, мелкий ремонт электропроводки и т.д.).
- 1.3. Прочистка канализационного лежака.
- 1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
- 1.5. Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах.
- 1.6. Промазка герметиком свищей, участков гребней стальной кровли и др.
2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:
  - 2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
  - 2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
  - 2.3. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок, площадок для отдыха и сбора отходов.
  - 2.4. Ремонт просевших отмосток.
3. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
  - 3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.
  - 3.2. Утепление чердачных перекрытий.
  - 3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
  - 3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
  - 3.5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
  - 3.6. Утепление и прочистка дымоventилиационных каналов.
  - 3.7. Консервация поливочных систем.
  - 3.8. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
  - 3.9. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.
  - 3.10. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
  - 3.11. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов.
4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:
  - 4.1. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.
  - 4.2. Смена прокладок в водопроводных кранах общедомовых сетей.
  - 4.3. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.
  - 4.4. Прочистка общедомовой канализации.
  - 4.5. Набивка сальников в вентилях, задвижка на общедомовых инженерных сетях.
  - 4.6. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
  - 4.7. Проверка канализационных вытяжек.

- 4.8. Проветривание колодцев.
- 4.9. Мелкий ремонт изоляции.
- 4.10. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.
- 4.11. Смена (ремонт) штепсельных розеток и выключателей в местах общего пользования.
- 4.12. Смена перегоревших электролампочек на лестничных площадках, чердаках, в технических подпольях.
- 5. Прочие работы:
  - 5.1. Регулировка и наладка вентиляции.
  - 5.2. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
  - 5.3. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями (по согласованию).
  - 5.4. Удаление с крыш снега и наледей.
  - 5.5. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
  - 5.6. Уборка и очистка придомовой территории.
  - 5.7. Уборка вспомогательных помещений.
  - 5.8. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в местах общего пользования.
  - 5.9. Удаление мусора из здания и его вывоз.
  - 5.10. Посыпка территорий песком в зимнее время.
  - 5.11. Поливка тротуаров и замощенной территории.
  - 5.12. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.
  - 5.13. Управление многоквартирным жилым домом, организация работ по обслуживанию и ремонту дома.

«СТОРОНЫ:

<p><b>Управляющая организация:</b>  <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>  <b>«Управляющая компания «ПОРОХОВЫЕ 24»</b>          Юридический адрес: 195279, г. Санкт-Петербург, пр-кт          Индустриальный, д. 40, к. 1, литера А, помеш. 1-Н          ИНН 7806606946 КПП 780601001          Р/сч 40702810055000476351 в Северо-Западный Банк ПАО          «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург          К/сч 30101810500000000653, БИК 044030653          ОКПО 74322386 ОГРН 1237800007114 ОКВЭД 70.32.,          т/факс 521-15-15</p>  <p>Генеральный директор <b>Пороховые</b> Калашникова Г.А.</p>	<p><b>Собственник:</b></p> <p>ФИО _____</p> <p>Паспорт _____</p> <p>Выдан _____</p> <p>Адрес регистрации _____</p> <p>_____</p> <p>Контактный тел. _____</p> <p>Адрес электронной почты. _____</p> <p>_____ / _____ /</p> <p>Ф.И.О. _____ / _____ / _____ /</p> <p>подпись</p>
---	--

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ ПО УБОРКЕ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ  
И ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ**

Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
	Виды работ	Периодичность
1.	Работы по уборке лестничных клеток:	
1.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей	Ежедневно
1.2.	а) Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа в домах оборудованных мусоропроводом и домах без оборудования; б) Тоже, в домах оборудованных лифтом и мусоропроводом; в) Тоже, в домах оборудованных лифтом	3 раза в неделю 2 раза в неделю 1 раз в неделю
1.3.	Влажное подметание мест перед грузочным клапаном мусоропровода	Ежедневно
1.4.	Мытье лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей	2 раза в месяц
1.5.	а) Мытье лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа в домах оборудованных лифтом; б) Тоже, в домах оборудованных лифтом и мусоропроводом и домах без оборудования	1 раз в месяц 2 раза в месяц
1.6.	Обметание пыли с потолков	2 раза в год
1.7.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов. Мытье окон.	2 раза в год
1.8.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых	1 раз в месяц
1.9.	Очистка металлических решеток и приемков. Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю.
Работы выполняемые при ручной уборке придомовой территории		
1.	Холодный период	
1.2.	а) Подметание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя до 2 см. на территориях 1,2 класса; б) Подметание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя до 2 см. на территориях 3 класса;	1 раз в сутки в дни снегопада 2 раза в сутки в дни снегопада
1.3.	а) Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя выше 2 см. на территориях 1 класса; б) Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя выше 2 см. на территориях 2 класса; в) Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя выше 2 см. на территориях 3 класса;	Через 3 часа во время снегопада Через 2 часа во время снегопада Через 1 час во время снегопада
1.4.	а) Подсыпка территории песком или смесью песка с хлоридами на территориях 1 класса; б) Подсыпка территории песком или смесью песка с хлоридами на территориях	1 раз в сутки во время гололеда 1 раз в сутки во время гололеда
1.5.	а) Очистка территорий от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова) на территориях 1 класса; б) Очистка территорий от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова) на территориях 2,3 классов;	1 раз в двое суток в дни снегопада 1 раз в сутки в дни без снегопада
1.6.	а) Очистка территорий от наледи и льда на территориях 1 класса	1 раз в 3 суток

	б) Очистка территорий от наледи и льда на территориях 1 класса в) Очистка территорий от наледи и льда на территориях 1 класса	во время гололеда 1 раз в 2 суток во время гололеда 1 раз в 1 сутки во время гололеда
1.7.	а) Очистка урн от мусора на территориях 1 класса б) Очистка урн от мусора на территориях 2 класса в) Очистка урн от мусора на территориях 3 класса	1 раз в 3 суток 1 раз в 2 суток 1 раз в 1 сутки
1.8.	Промывка урн	1 раз в месяц
1.9.	Протирка указателей	2 раза в период
1.10.	Промывка номерных фонарей	2 раза в период
2.	Теплый период	
2.1.	а) Подметание территорий в дни без осадков на территориях 1 класса б) Подметание территорий в дни без осадков на территориях 2 класса в) Подметание территорий в дни без осадков на территориях 3 класса	1 раз в 2 суток 1 раз в сутки 2 раза в 1 сутки
2.2.	а) Подметание территорий в дни с осадками до 2 см. на территориях 1 класса б) Подметание территорий в дни с осадками до 2 см. на территориях 2 класса в) Подметание территорий в дни с осадками до 2 см. на территориях 3 класса	1 раз в 2 суток (70% территорий) 1 раз в сутки (70% территорий) 2 раза в сутки (70% территорий)
2.3.	а) Частичная уборка территорий в дни с осадками свыше 2 см. на территориях 1 класса б) Частичная уборка территорий в дни с осадками свыше 2 см. на территориях 2,3 классов	1 раз в 2 суток (50% территорий) 1 раз в сутки (50% территорий)
2.4.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
2.5.	Промывка урн	2 раза в месяц
2.6.	Протирка указателей	2 раза в период
2.7.	Промывка номерных фонарей	2 раза в период
2.8.	Озеленение территорий, уход за зелеными насаждениями	По действующим правилам
2.9.	Поливка тротуаров, внутридомовых проездов	По установленному графику
2.10.	Сезонное скашивание травы с территорий без покрытий	Не менее 2-х раз за сезон


Примечание :

Класс территорий установлен по интенсивности пешеходного движения:

- 1 класс - до 50 чел./час (дворовые территории)
- 2 класс - от 51 до 100 чел./час (уличные территории)
- 3 класс - от 101 чел./час и более.

СТОРОНЫ:

<b>Управляющая организация:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ПОРОХОВЫЕ 24» Юридический адрес: 195279, г. Санкт-Петербург, пр-кт Индустриальный, д. 40, к. 1, литера А, помеш. 1-Н ИНН 7806606946 КПП 780601001 Р/сч 40702810055000476351 в Северо-Западный Банк ПАО «Сбербанка России» г. Санкт-Петербург К/сч 30101810500000000653, БИК 044030653 ОКПО 74322386 ОГРН 1237800007114 ОКВЭД 70.32.,	<b>Собственник:</b> ФИО _____ _____ Паспорт _____ _____ Выдан _____ _____
---	---

<p>т/факс 521-15-15</p> <p>Генеральный директор Кабанникова Г.А.</p> 	<p>Адрес регистрации _____</p> <p>_____</p> <p>Контактный тел. _____</p> <p>Адрес электронной почты _____</p> <p>_____ / _____ /</p> <p>Ф.И.О. _____ подпись _____</p>
--	--

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ВЫПОЛНЯЕМЫХ ПРИ ТЕХНИЧЕСКОМ  
ОБСЛУЖИВАНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА В СЧЕТ  
ОПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ**

№	Состав работ	Сроки выполнения	Примечание
1.	<p>Ремонт вентилей и задвижек, набивка сальников, смена прокладок, уплотнение и замена стонов, подчеканка раструбов, прочистка трубопроводов холодного и горячего водоснабжения, заделка свищей и трещин на трубопроводах, утепление трубопроводов,</p> <p>Прочистка дренажных систем, промывка канализационных стояков, лежаков от жировых отложений (не по вине проживающих), проверка исправности канализационных вытяжек.</p> <p>опрессовка горячего водоснабжения</p>	<p>В течение смены</p> <p>2 раза в год</p> <p>1 раз в год</p>	
2.	<p>В местах общего пользования:</p> <p>Замена перегоревших электроламп, замена и ремонт выключателей, мелкий ремонт электропроводки, прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля, устранение неисправностей электросетей и оборудования неаварийного характера (не по вине проживающих). Ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов.</p> <p>Снятие показаний домашних, групповых электросчетчиков.</p> <p>Замеры сопротивления изоляции проводов</p>	<p>В течение смены</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>1 раз в 2 года</p>	<p>Выполняется эксплуатирующей организацией (или по договоруспециализированным предприятием).</p>
3.	<p>Укрепление связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки), удаление элементов декора и др. выступающих конструкций, расположенных на высоте более 1,5 м и представляющих угрозу для безопасности людей. Снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных номерных знаков и др. элементов визуальной информации.</p> <p>Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец</p>	<p>В течение смены (при необходимости с принятием немедленных мер безопасности)</p>	
4.	<p>Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях:</p> <p>В летнее время –</p> <p>В зимнее время —</p> <p>Закрытие подвальных дверей, металлических решеток и лазов на замки.</p> <p>Утепление оконных и дверных проемов во вспомогательных помещениях.</p> <p>Ремонт и укрепление входных дверей, оконных рам в местах общего пользования.</p>	<p>В течение 3 суток</p> <p>В течение смены</p> <p>1 сутки</p> <p>«-«</p>	



5.	Восстановление работы насосов (дренажных, водоснабжения) и их обслуживание	«-«	
6.	Уборка мусора и грязи с кровли, удаление снега и наледи. Укрепление зонтов дымовых, вентиляционных труб, канализационных вытяжек и металлических покрытий парапета. Закрытие люков и выходов на чердак. Прочистка внутреннего водостока от засора, укрепление защитной решетки водоприемной воронки. Укрепление звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока, прочистка наружного водостока от засора.	В течение смены «-« «-« «-« 1 сутки 1 сутки 5 суток	Выполняется эксплуатирующей организацией (или по договору специализированным предприятием)
7.	Восстановление обшивки ниш в местах расположения стояков	В течение смены	
8.	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах, их прочистка	В течение смены	
9.	Уборка мусора из подвалов, чердаков и его вывозка	По необходимости	
10.	Непредвиденные работы	Немедленно	В случае аварийных ситуаций
11.	Проверка и снятие показаний приборов учета коммунальных ресурсов		Коллективных - 1 раз в месяц, (испытание и ремонт, при необходимости)


**Примечание:**

к общедомовым системам относятся:

- разводящие трубопроводы холодного и горячего водоснабжения в подвалах, технических подпольях, чердачных помещениях, стояки и квартирные подводки до отключающих устройств на них, отключающие устройства;
- канализационные стояки, отводящие трубопроводы канализации в подвалах, технических подпольях, выпуск до приемного колодца.

**СТОРОНЫ:**

<b>Управляющая организация:</b> <b>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ПОРОХОВЫЕ 24»</b> Юридический адрес: 195279, г. Санкт-Петербург, пр-кт Индустриальный, д. 40, к. 1, литера А, помещ. 1-Н ИНН 7806606946 КПП 780601001 Р/сч 40702810055000476351 в Северо-Западный Банк ПАО «Сбербанка России» г. Санкт-Петербург К/сч 30101810500000000653, БИК 044030653 ОКПО 74322386 ОГРН 1237800007114 ОКВЭД 70.32.. т/факс 521-15-15	<b>Собственник :</b> ФИО _____
	Паспорт _____
	Выдан _____
	Адрес регистрации _____
	Контактный тел. _____
	Адрес электронной почты. _____

Генеральный директор  инн 7806600000 Павлова Г.А.	_____ Ф.И.О. / _____ подпись
--	------------------------------------



**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА**

1. Устранение местных деформаций, усиление восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков, трещин в кирпичной кладке стен, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен, восстановление кирпичной кладки несущих стен, ремонт и окраска фасадов.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
4. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец, зонтов- козырьков над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.
7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).
10. Замена и восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
11. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
12. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.
13. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.


**Примечание:**

удельный вес заменяемых элементов жилых зданий в процессе текущего ремонта не должен превышать:

- кровельные покрытия - 50 %
- покрытия полов - 20%
- остальные конструкции и инженерное оборудование - 15 % их общего объема в жилом здании.

**СТОРОНЫ:**

<p><b>Управляющая организация:</b>                  Общество с ограниченной ответственностью                  «Управляющая компания «ПОРОХОВЫЕ 24»                  Юридический адрес: 195279, г. Санкт-Петербург, пр-кт                  Индустриальный, д. 40, к. 1, литера А, помещ. 1-Н                  ИНН 7806606946 КПП 780601001                  Р/сч 40702810055000476351 в Северо-Западный Банк ПАО                  «Сбербанка России» г. Санкт-Петербург                  К/сч 30101810500000000653, БИК 044030653                  ОКПО 74322386 ОГРН 1237800007114 ОКВЭД 70.32.,                  т/факс 521-15-15</p>	<p><b>Собственник :</b>                  ФИО</p> <p>_____</p>
	<p>Паспорт</p> <p>_____</p>
	<p>Выдан</p> <p>_____</p>
	<p>Адрес регистрации</p> <p>_____</p>
	<p>_____</p>
	<p>_____</p>

 <p>Генеральный директор 24 <u>Кашникова Г.А.</u></p>	<p>Контактный тел. _____</p> <p>Адрес электронной почты. _____</p> <p>_____ / _____ /</p> <p>Ф.И.О. _____ подпись _____</p>
--	---

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ  
ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ  
ЧАСТЕЙ МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
<b>КРОВЛЯ</b>	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
<b>СТЕНЫ</b>	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут.
<b>ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ</b>	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в местах общего пользования: в зимнее время в летнее время	1 сут. 3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах, подвалах, чердаках, технических помещениях)	1 сут.
<b>ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА</b>	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
<b>ПОЛЫ</b>	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
<b>САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ</b>	
Неисправности системы водоснабжения, связанные с необходимостью прекращения водоснабжения	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	В течение часа
<b>ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ</b>	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала,
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической	В течение часа
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа (в общежитиях).	3 сут.
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 часа.
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания,	7 суток

Примечание:  
Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

СТОРОНЫ

**Управляющая организация:**  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Управляющая компания «ПОРОХОВЫЕ 24»**  
Юридический адрес: 195279, г. Санкт-Петербург, пр-кт  
Индустриальный, д. 40, к. 1, литера А, помещ. 1-Н  
ИНН 7806606946 КПП 780601001  
Р/сч 40702810055000476351 в Северо-Западный Банк ПАО  
«Сбербанка России» г. Санкт-Петербург  
К/сч 30101810500000000653, БИК 044030653  
ОКПО 74322386 ОГРН 1237800007114 ОКВЭД 70.32.,  
т/факс 521-15-15



Генеральный директор Калашникова Г.А.

**Собственник:**

ФИО \_\_\_\_\_  
Паспорт \_\_\_\_\_  
Выдан \_\_\_\_\_  
Адрес регистрации \_\_\_\_\_  
Контактный тел. \_\_\_\_\_  
Адрес электронной почты. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Ф.И.О. / подпись

ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОМУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ПРИ НЕПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОМУНАЛЬНЫХ УСЛУГ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ, ПРЕВЫШАЮЩИМИ УСТАНОВЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ.

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
<b>I. Холодное водоснабжение</b>		
1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: - 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; - 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления
2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов)
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: - в многоквартирных домах и жилых домах от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); - у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: - при давлении, отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; - при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной
<b>II. Водоотведение</b>		
4. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: - не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца - 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения, размер платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных

111. Электроснабжение		
5. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: <sup>1</sup> - 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; - 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.
6. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период), размер платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

1. Перерыв электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

2. Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

**СТОРОНЫ:**

<p><b>Управляющая организация:</b>  <b>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ПОРОХОВЫЕ 24»</b>  Юридический адрес: 195279, г. Санкт-Петербург, пр-кт Индустриальный, д. 40, к. 1, литера А, помеш. 1-Н  ИНН 7806606946 КПП 780601001  Р/сч 40702810055000476351 в Северо-Западный Банк ПАО «Сбербанка России» г. Санкт-Петербург  К/сч 3010181050000000653, БИК 044030653  ОКПО 74322386 ОГРН 1237800007114 ОКВЭД 70.32., т/факс 521-15-15</p>	<p><b>Собственник:</b>  ФИО _____  Паспорт _____  Выдан _____  Адрес регистрации _____  Контактный тел. _____  Адрес электронной почты _____</p>
 <p>Генеральный директор _____ Калашникова Г.А.</p>	<p>_____/_____/_____  Ф.И.О.    подпись</p>



### План работ по текущему ремонту общего имущества дома

№	Наименование работ	Ориентировочная стоимость (т.руб.)	Период (срок) исполнения
1	Модернизация системы видеонаблюдения (установка видеокамер на черной лестнице, приобретение новых мониторов и источника бесперебойного питания).		
2	Замена вышедшей из строя регулировочно-запорной арматуры системы отопления.		
3	Модернизация АИТП системы отопления с целью обеспечения возможности регулирования заданных значений температуры воды в системе отопления дома с учётом температур наружного воздуха.		
4	Изготовление и монтаж козырьков над прямыми.		
5	Проведение диагностики и восстановление работоспособности системы пожарной безопасности.		

Стороны:

<p><b>Управляющая организация:</b>  <b>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ПОРОХОВЫЕ 24»</b>  Юридический адрес: 195279, г. Санкт-Петербург, пр-кт Индустриальный, д. 40, к. 1, литера А, помещ. 1-Н  ИНН 7806606946 КПП 780601001  Р/сч 40702810055000476351 в Северо-Западный Банк ПАО «Сбербанка России» г. Санкт-Петербург  К/сч 30101810500000000653, БИК 044030653  ОКПО 74322386 ОГРН 1237800007114 ОКВЭД 70.32.,  т/факс 521-15-15</p>	<p><b>Собственник:</b>  ФИО _____  Паспорт _____  Выдан _____  Адрес регистрации _____  _____   Контактный тел. _____  Адрес электронной почты. _____  _____ / _____  Ф.И.О. _____ / подпись _____</p>
 <p>Генеральный директор <b>Каляшников Г.А.</b></p>	