

являющийся собственником квартиры: № \_\_\_\_\_, парковочного места площадью \_\_\_\_\_, кладовой площадью \_\_\_\_\_ расположенной в доме по адресу: Санкт-Петербург, Малый пр. В.О., д.9, литера К (далее — Собственник/Владелец) с одной стороны и

**Общество с ограниченной ответственностью «Гефест»** в лице Генерального директора Никитина Егора Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель» с другой стороны на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу г. СПб, Малый пр. В.О., д.9, литера К (Протокол № 01-19 от 08.02.2018 года), заключили настоящий договор о нижеследующем.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, пользования нежилыми помещениями, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Малый пр. В.О., д.9, литера К (далее – «Дом»).

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

- организация управления, содержания и ремонта общего имущества Дома, указанного в Приложении № 1 к настоящему Договору, и выполнение сопутствующих работ и услуг, таких как содержание мест общего пользования и придомовой территории в надлежащем санитарном состоянии, вывоз бытовых отходов и мусора, контроль технического состояния общего имущества путем проведения технических осмотров, обслуживание, в том числе аварийное, инженерных сетей, технологического и специального оборудования, установленного в Доме, круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы (АДС), обслуживание объединенных диспетчерских систем и системы контроля доступа в подъезд, переговорных и замочных устройств, подготовка инженерных систем Дома к сезонной эксплуатации, обеспечение выхода в глобальную сеть Интернет, обслуживание систем телевизионного вещания, системы проводной радиосвязи, тепловых пунктов, узлов учета тепловой энергии, повысительных насосных станций, автоматизированной противопожарной защиты, системы вентиляции и системы очистки воды, лифтов, электрощитовых, охрана общедомового имущества и других видов услуг и работ, определенно не упомянутых в настоящем Договоре, но необходимых для надлежащего обслуживания и управления Домом;

- с момента заключения прямых договоров между Исполнителем и ресурсоснабжающими организациями Исполнитель обеспечивает Собственников/Владельцев Помещений коммунальными услугами, действуя при этом от своего имени и за счет собственников/владельцев Помещений во взаимоотношениях с организациями-поставщиками коммунальных услуг, организует оплату Собственниками/Владельцами Помещений (правообладателями и иными плательщиками) коммунальных услуг, путём расчёта Исполнителем суммы оплаты за коммунальные услуги, перечисляет денежные средства в счет оплаты коммунальных услуг на основании соответствующих договоров, заключенных Исполнителем;

- производит расчет суммы оплаты (самостоятельно или с привлечением расчетного центра), которую необходимо произвести Собственникам/Владельцам Помещений за помещение и коммунальные услуги, изготавливает квитанции, осуществляет доставку квитанций на Дом до почтовых ящиков или по электронной почте для владельцев жилых и нежилых помещений;

а Собственники/Владельцы Помещений, в силу ч 2 ст. 153 Жилищного кодекса обязуются оплатить оказанные Исполнителем услуги (за содержание, эксплуатацию, текущий ремонт общего имущества, управлению им, в том числе вознаграждение Исполнителю за организацию оплаты услуг включённое в тариф «управление», приведённый в Приложении № 2 к Договору) в порядке и размере, предусмотренном настоящим Договором и действующим законодательством РФ, а также с момента заключения прямых договоров между Исполнителем и ресурсоснабжающими организациями произвести оплату на расчётный счёт Исполнителя транзитных денежных средств, предназначенных для перечисления Исполнителем организациям - поставщикам коммунальных услуг, составляющих плату за коммунальные услуги/ услуги ресурсоснабжения (в Помещениях и на общедомовые нужды) в размере, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ. Неиспользование Помещений Собственником/Владельцем не является основанием невнесения платежей по Договору.

1.3. Состав общего имущества Дома определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении № 1 к Договору.

1.4. Перечень и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества Дома, предоставляемых Исполнителем, указаны в Приложении № 3 к Договору. В случае отсутствия в Приложении № 3 работ, связанных с выполнением предмета Договора, Исполнитель вправе в одностороннем порядке включить их объём выполняемых работ и услуг по содержанию общего имущества Дома без дополнительного

Собственник/Владелец \_\_\_\_\_  
подпись

Исполнитель \_\_\_\_\_  
подпись

уведомления Собственника/Владельца Помещений.

1.5. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в Помещении устанавливаются Актом эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем, касающихся жилых и нежилых Помещений между Собственником/Владельцем и Исполнителем, подписываемом сторонами и действующим с момента подписания настоящего Договора (Приложение № 4 к Договору).

1.6. В случае изменения Собственника помещения бывший Собственник/Владелец информирует Исполнителя и передает Исполнителю копию соответствующего передаточного документа в целях произведения Исполнителем расчета, указанного в абзаце 3 пункта 1.2. настоящего договора.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Обязанности Исполнителя:

#### 2.1.1. Организовать управление Домом:

вести отдельный учет сумм, подлежащих оплате собственниками/владельцами Помещений за помещение и коммунальные услуги с момента получения ими прав владения и пользования Помещением по передаточному акту или иному документу о передаче, осуществлять контроль за полным и своевременным внесением Собственником/Владельцем 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 собственников/владельцев Помещений, уплачиваемых по настоящему Договору, АДС, 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.

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

- а) исполнения договоров с организациями - поставщиками коммунальных услуг;
- б) расчёта Исполнителем суммы оплаты, которую необходимо произвести Собственникам/Владельцам Помещений за коммунальные услуги, а также перечисления денежных средств, полученных от Собственников/Владельцев Помещений за все Помещения, организациям - поставщикам коммунальных услуг на основании договоров, заключенных между Исполнителем и организациями - поставщиками коммунальных услуг;
- в) контроля за исполнением договорных обязательств организациями - поставщиками коммунальных услуг;
- г) установления и фиксирования факта неисполнения или ненадлежащего исполнения организациями – поставщиками коммунальных услуг договорных обязательств, участия в составлении соответствующих актов.

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

При этом Исполнитель обязуется:

- а) обеспечивать выполнение вышеуказанных работ и услуг самостоятельно либо проводить выбор подрядных организаций (в т.ч. специализированных) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома и заключать с ними договоры;
- б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем;
- в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам, нести ответственность за качество исполнения услуг подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем;
- г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем, договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;
- д) осуществлять подготовку Дома к сезонной эксплуатации;
- е) обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Дома в соответствии с требованиями законодательства. Место нахождения АДС: 11 линия ВО д.26. т. **677-35-48**.
- ж) проводить текущие, сезонные, внеочередные технические осмотры состояния внутридомового оборудования (их ремонт или замену), а также несущих конструкций Дома в соответствии с требованиями ПП РФ №491 от 13.08.2006 года, информировать жильцов о текущем состоянии Дома в соответствии с результатами осмотров. При желании собственников, осмотры проводить с участием членов Совета дома или других собственников помещений в доме.

з) в случае возникновения необходимости проводить осмотры состояния несущих конструкций и

Собственник/Владелец \_\_\_\_\_  
подпись

Исполнитель \_\_\_\_\_  
подпись

коммуникаций, расположенных внутри Помещений, предварительно согласовав с Собственником/Владельцем вышеуказанные мероприятия.

2.1.4. Обеспечивать Собственника/Владельца информацией об организациях, осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества Дома, а также об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг (название, телефоны аварийных служб).

2.1.5. Уведомлять собственников жилых и нежилых помещений в Доме о ремонте мест общего пользования Дома (не менее чем за 2 рабочих дня), об отключении, испытании или изменении режима эксплуатации инженерных сетей Дома (не менее чем за 1 сутки с момента, когда Исполнителю стало известно о проведении вышеуказанных мероприятий) путем размещения уведомлений на информационных стендах Дома (парадных Дома) или посредством рассылки по электронной почте.

2.1.6. Вести и хранить техническую и иную документацию на Дом в соответствии с требованиями законодательства.

2.1.7. Ежемесячно в установленный Договором срок производить расчет суммы платежа, которую необходимо произвести собственникам/владельцам Помещений за помещение и коммунальные услуги с момента получения ими прав владения и пользования Помещением. При этом расчет холодного и горячего водопотребления производится на основании показаний соответствующих приборов учета (при их наличии, исправности и опломбировании).

В случае неисправности приборов учета или нарушения опломбирования, выявленных в ходе контрольного снятия показаний, а также в случае непредоставления или несвоевременного предоставления показаний приборов учета Исполнитель производит расчет стоимости коммунальных услуг в соответствии с жилищным законодательством.

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

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

2.1.10. Ежегодно в первом квартале текущего года предоставлять Собственникам/Владельцам Помещений отчет о выполнении договора управления за прошедший год, а также размещать впоследствии информацию на сайте УО [www.ukgefest.ru](http://www.ukgefest.ru).

2.1.11. Вести прием собственников в офисе УК по адресу Большой пр.ВО д.18 оф.312 (или в другом согласованном с собственниками месте) по предварительной записи.

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

2.1.13 Соблюдать требования законодательства о защите персональных данных собственников.

2.1.14 Раскрывать информацию о деятельности УО на сайте УО и на других информационных ресурсах и в системах в объемах и в сроки, предусмотренные законодательством.

## **2.2. Обязанности Собственника/Владельца:**

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

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

Оплата вносится с момента начала осуществления Исполнителем обязанностей по управлению домом и его обслуживанию.

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

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

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

2.2.6. Обеспечивать доступ в Помещения работников Исполнителя и должностных лиц контролирующих организаций для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов Дома, приборов учета, устранения аварий и контроля за выполнением

Собственник/Владелец \_\_\_\_\_  
подпись

Исполнитель \_\_\_\_\_  
подпись

работ внутри Помещения, инициированных Собственником/Владельцем и связанных с вмешательством в общее имущество Дома.

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

2.2.8. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество (в т.ч. изменение внешнего вида фасада Здания), инженерные сети и коммуникации Дома (переоборудование внутренних инженерных сетей Дома, нарушение имеющихся схем учета коммунальных ресурсов), переустройства, перепланировки и реконструкции Помещений и находящихся в них подсобных помещений, лоджий, переустройство инженерного оборудования без согласования с Исполнителем. Не устанавливать на фасаде и крыше Дома кондиционеры, спутниковые антенны и другое оборудование без письменного согласования с Исполнителем, наличия необходимой проектной и исполнительной документации, согласований. В противном случае нести всю ответственность за самовольное вмешательство в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью компенсировать Исполнителю сумму уплаченного Исполнителем административного штрафа за несоответствие общего имущества Дома, его инженерных сетей и коммуникаций (после вмешательства Заказчика) нормам безопасности или санитарным нормам, а также при необходимости затраты Исполнителя на восстановление (ремонт) общего имущества Дома, его инженерных сетей и коммуникаций.

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, снятия квартирных датчиков автоматической системы пожаротушения, выполнять другие требования пожарной безопасности. В случае нарушения незамедлительно устранять по требованию Исполнителя за свой счет. Не допускать одновременной работы электробытовых приборов и машин, суммарная мощность которых превышает проектную максимально допустимую нагрузку внутренней электрической сети.

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

2.2.11. В период действия настоящего договора не заключать аналогичные настоящему договору с другими лицами.

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

2.2.13. Не устанавливать на фасаде Дома подъемные устройства для транспортировки строительных материалов и уборки мусора. Не оставлять бытовой и строительный мусор на лестничных площадках, лифтовых холлах, переходных лоджиях, на территории Дома и прилегающем земельном участке.

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

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

2.2.16. В случае возникновения опасности для граждан, а также для любого из помещений Дома, аварийной ситуации в Помещении Собственника/Владельца в его отсутствие, Исполнитель после получения информации об этом, обязан сообщить Собственнику/Владельцу по телефону, указанному в реквизитах, а Собственник/Владелец обязан принять сообщение и обеспечить доступ в свое Помещение представителей УК для ликвидации аварийной ситуации.

2.2.17. При длительном неиспользовании Помещения в Доме перекрывать краны холодной и горячей воды в Помещении, а также сообщать Исполнителю свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к Помещению при его отсутствии в городе.

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

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

### 3. ПРАВА СТОРОН

#### 3.1. Исполнитель имеет право:

3.1.1. Требовать от Собственника/Владельца своевременного внесения платы за оказываемые по настоящему Договору услуги

3.1.2. В случае образования задолженности Собственника/Владельца по настоящему Договору в сумме

Собственник/Владелец \_\_\_\_\_  
подпись

Исполнитель \_\_\_\_\_  
подпись

превышающей двухмесячную сумму начислений по настоящему Договору, производить ограничение в предоставлении отдельных видов услуг, предусмотренных настоящим Договором.

3.1.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета (не чаще 1 раза/3 месяца). Не менее одного раз в год, начиная со дня заключения настоящего Договора в случае несоответствия данных, предоставленных Собственником/Владельцем, по заявлению Собственника/Владельца проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании выявленных фактических показаний приборов учета.

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

3.1.5. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных Исполнителем в результате нарушения Собственником/Владельцем обязательств по настоящему Договору либо из-за порчи общего имущества Дома.

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

3.1.7. Оказывать дополнительные услуги и принимать от Собственника/Владельца плату за оказанные услуги (ремонтные работы, клининг в помещении собственника и другие). Прейскурант на платные услуги размещен на сайте УО [www.ukgefest.ru](http://www.ukgefest.ru).

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

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

3.1.10. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов;

3.1.11. Использовать персональные данные собственников и нанимателей:

- при формировании платежного документа специализированной организацией или информационно-расчетным центром, с которыми у может быть УО заключен договор;

- размещении информации о размере платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в Системе ГИС ЖКХ как самой УО, так иной организацией, с которой у УО заключен договор;

- ведении досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и потребителей, в том числе на передачу ПД третьим лицам, осуществляющим взыскание задолженности за оказываемые УО услуги, в судебном порядке.

3.1.12. Реализовывать иные права, предусмотренные законодательством.

## **3.2. Собственник/Владелец имеет право:**

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

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

3.2.3. Получать информацию о деятельности УО в объемах и в сроки, предусмотренные законодательством.

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

3.2.5. Реализовывать иные права, вытекающие из права владения на Помещения в Доме, предусмотренные действующим законодательством.

## **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

4.2. Исполнитель несет ответственность за нарушение сроков предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, в результате своих действий или бездействия в размере причиненного Собственнику/Владельцу ущерба кроме убытков, вызванных задержкой платежей Собственником/Владельцем.

4.3. Собственник/Владелец несет ответственность за несвоевременное, а также неполное внесение денежных средств по настоящему Договору в отношении Помещений Собственника/Владельца путем уплаты Исполнителю по его требованию пени в размере и в сроки, предусмотренном законодательством. В отношении остальных Помещений ответственность, предусмотренную настоящим пунктом, несут непосредственно собственники/владельцы таких Помещений.

4.4. Собственник/Владелец несет ответственность за ущерб, причиненный Исполнителю в результате действий или бездействия собственника, в размере причиненного ущерба.

Собственник/Владелец \_\_\_\_\_  
подпись

Исполнитель \_\_\_\_\_  
подпись

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

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

4.7. Исполнитель не несет ответственности за последствия, связанные с деятельностью (или бездеятельностью) государственных и контролирующих органов всех уровней.

## 5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Стоимость работ и услуг, методика расчета услуг по Договору определяется в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору. В Приложении № 2 к настоящему Договору приведен действующий на момент заключения настоящего Договора прейскурант тарифов и цен на услуги и работы, оказываемые по настоящему Договору. Цены и тарифы, определенные Приложением № 2, могут быть изменены Исполнителем в одностороннем порядке в случаях изменения нормативных актов города Санкт-Петербурга, определяющих тарифы на соответствующие услуги. Об изменении тарифов и цен исполнитель уведомляет владельцев/собственников Помещений в порядке, установленном пунктом 2.1.9. настоящего Договора. Повышение тарифов на основаниях, не связанных с нормативными правовыми Актами производится с учетом предложений УО по решению общего собрания собственников.

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

5.3. Работы по проведению ремонта в Помещениях Дома, а также иные услуги, связанные с обслуживанием и ремонтом имущества Собственников/Владельцев и внутренних сетей Помещений Собственников/Владельцев (не являющихся общим имуществом Дома), не входят в стоимость услуг, указанных в настоящем Договоре.

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

5.5. Данные о показаниях приборов учета коммунальных услуг предоставляются Собственниками/Владельцами Помещений Исполнителю не позднее 20 (Двадцатого) числа текущего (расчетного) месяца через личный кабинет в программе.

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

5.7. Исполнитель ежемесячно не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, производит расчет сумм, подлежащих ежемесячной оплате Собственником/Владельцем по настоящему Договору по Помещениям, за исключением тех, которые переданы иным лицам по передаточным актам или иным документам, опосредующим передачу прав на Помещения, и направляет Собственнику/Владельцу счет-извещение, в котором в том числе указывается перечень и объем услуг (работ), предусмотренных к оплате по настоящему Договору. Исполнитель производит расчет суммы оплаты, которую необходимо произвести Собственникам/Владельцам Помещений за помещения и коммунальные услуги, изготавливает квитанции, осуществляет доставку квитанций на Дом до почтовых ящиков для владельцев жилых помещений или рассылает по электронной почте, иных мест, предназначенных для получения квитанций.

5.8. Услуги, оказанные Исполнителем по настоящему Договору, считаются оказанными в полном объеме и принятыми Собственниками/Владельцами Помещений, если до 10 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, от собственников/владельцев помещений не поступило письменных возражений.

5.9. Возникающая разница между суммарными показаниями общедомовых приборов учёта коммунальной услуги в единицу времени и суммарными показаниями, используемыми Исполнителем для начисления оплаты коммунальной услуги всем собственникам/владельцам помещений в Доме, оплачивается собственниками соразмерно принадлежащей им доле в праве общей долевой собственности на общее имущество Дома.

5.10. По мере возникновения непредвиденных расходов, обусловленных требованием действующего законодательства, не включенных в оплату владельцами/собственниками Помещений по данному Договору, но неизбежно возникающих по независящим от Исполнителя причинам при исполнении условий настоящего Договора Исполнитель информирует собственников и предлагает варианты оплаты.

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

По мере возникновения иных расходов, согласованных собственниками/владельцами помещений,  
Собственник/Владелец \_\_\_\_\_ Исполнитель \_\_\_\_\_  
подпись подпись

Исполнитель производит расчет и начисление сумм, подлежащих компенсации, отдельной строкой собственникам/владельцам помещений.

5.11. Оплата за Помещения производится собственниками/владельцами Помещений на основании представленных Исполнителем платежных документов (квитанций, счета-извещения), не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг.

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

5.13. Неиспользование собственниками/владельцами Помещений не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Договор действует с момента его подписания.

6.2. Договор заключен на срок 3 года, либо до наступления одного из обстоятельств, указанных в ст.162 ЖК РФ. В случае если по истечении срока ни одна из сторон не изъявит желание расторгнуть договор, он пролонгируется на аналогичных условиях на аналогичный период.

## **7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

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

7.2. В случае возникновения опасности для граждан, а также для любого из помещений Дома, аварийной ситуации в Помещении Собственника/Владельца в его отсутствие, Исполнитель после получения информации об этом, обязан сообщить Заказчику по телефону, указанному в реквизитах, а Собственник/Владелец обязан принять сообщение и обеспечить доступ в свое Помещение представителей соответствующих организаций для ликвидации аварийной ситуации.

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

7.4. Контроль над выполнением Исполнителем обязательств по настоящему Договору осуществляется Советом дома или собственниками/ владельцами Помещений, в соответствии с действующим законодательством.

## **8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

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

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

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

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

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

9.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 Состав общего имущества Дома.

Приложение № 2 Прейскурант тарифов и цен на услуги и работы.

Приложение № 3 Перечень выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества дома, управлению им.

Собственник/Владелец \_\_\_\_\_  
подпись

Исполнитель \_\_\_\_\_  
подпись

Приложение № 4 Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником и Исполнителем.

**Собственник/Владелец:**

ФИО \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Паспортные  
данные \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Адрес \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Телефон \_\_\_\_\_  
Эл.почта \_\_\_\_\_

**Исполнитель:**

**ООО «Гефест»**  
199034, Санкт-Петербург, Большой пр., В.О., д.18,лит.А  
пом. 312  
ИНН 7801636143, КПП 780101001  
р/сч 40702810955040003172  
в Северо-Западный банк ПАО Сбербанк  
к/сч 30101810500000000653 БИК 044030653  
ОКПО 47956036, ОКОГУ 4210014,ОКВЭД  
ОКАТО 40263561000 , ОГРН 1147847285200

**Генеральный директор ООО «Гефест»**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

\_\_\_\_\_/Никитин Е.М./

**Состав общего имущества Дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый пр., В.О., д.9, литеры К**

Адрес Дома **Санкт-Петербург, Малый пр. В.О., дом 9, литера К**

Год постройки **2014 г.**, серия, тип **индивидуальный**,

Количество зданий **2 шт.**, количество этажей **(5-6-7)**, эксплуатируемая кровля, подвал, кроме того, **технический этаж.**

**К общему имуществу Дома Заказчика, обслуживаемому Исполнителем, относятся:**

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

- Количество лестниц **2 шт.**

- Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) **657,7 кв. м**

- Уборочная площадь других помещений общего пользования **1075,7 кв. м**

б) крыши и фасады строений Дома;

- Крыша **мягкая рулонная**

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

- Фундамент **свайный, монолитный железобетонный ростверк**

- Ограждающие несущие конструкции (материал) **монолитный железобетон, кирпич**

- Перегородки (материал) **монолитный железобетон, газобетон**

г) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, отопления и канализации, приточной вентиляции в границах, установленных в соответствии с Приложением № 2, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого резьбового соединения, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

д) внутридомовая система электроснабжения и освещения в границах, установленных в соответствии с Приложением № 2, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, осветительных установок помещений общего пользования, светильников, инженерных соединений, а также другого электротехнического оборудования, расположенного на этих сетях;

е) иные системы и оборудование, обслуживающие или предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, автостоянки, индивидуальные тепловые пункты (2 шт.), повысительные насосные станции холодного водоснабжения (1 шт.), система контроля доступа в Дом (ворота 3 шт., калитки 4 шт.), система контроля доступа паркинга (1 ворота, 2 калитки, 2 светофора), система диспетчеризации оборудования (объединенные диспетчерские системы), лифты (2 шт.), система автоматической противопожарной защиты жилой и нежилой части Дома, система автоматической противопожарной защиты автостоянки, система вентиляции нежилой части Дома, система вентиляции автостоянки (приточная, вытяжная), система контроля загазованности паркинга, система видеонаблюдения, система очистки воды, коллективные приборы учета холодной воды, электрической энергии, тепловой энергии и прочее.

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

з) ворота, расположенные на прилегающем земельном участке (при их наличии).

Сведения о помещениях в Доме, не являющихся общим имуществом:

Количество жилых помещений **23 шт.**

Площадь жилых помещений **1 908,7 кв.м.**

Количество нежилых помещений **1 шт.**

Площадь нежилых помещений **135,9 кв.м.**

Автостоянка (№ 6-Н, 9-Н) **2 шт.**

Площадь автостоянки (паркинга) **874,2 кв.м. (машиноместа – 721,5 кв.м., кладовки – 130,1 кв.м.)**

Общая площадь дома: 3116,2 кв.м.

Собственник/Владелец \_\_\_\_\_  
подпись

Исполнитель \_\_\_\_\_  
подпись

**ТАРИФЫ И ЦЕНЫ НА УСЛУГИ И РАБОТЫ**

Площадь жилая – 1 908,7 м<sup>2</sup>  
Площадь нежилая – 135,9 м<sup>2</sup>  
Площадь паркинга – 721,5 м<sup>2</sup>  
Общая площадь – 3116,20 м<sup>2</sup>

№ п/п	Наименование услуг	Стоимость на 1 кв.м. общей площади Помещения (руб. в месяц)			
		Жилые помещения	Нежилые помещения	Паркинг	Кладовки
<b>1.</b>	<b>Содержание общего имущества Дома</b>				
1.1.	Базовое содержание общего имущества	12,45	12,45	12,45	12,45
1.2.	Эксплуатация приборов учета и иного оборудования				
	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета (э/э, хвс):	0,66	0,66	0,66	0
1.3.	Техническое обслуживание иных инженерных систем, в том числе:				
	Техническое обслуживание повысительной насосной станции	0,78	0	0	0
	Техническое обслуживание системы контроля доступа (калитки, ворота, ПЗУ, светофоры)	0,80	0,80	0	0
	Техническое обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)	0,44	0,44	0,44	0,44
	Техническое обслуживание лифтов	4,26	0	4,26	0
	Техническое обслуживание системы вентиляции	0,40	0,40	0,40	0,4
	Техническое обслуживание системы видеонаблюдения	2,17	2,17	2,17	0
	Техническое обслуживание объединенных диспетчерских систем	2,0	2,0	2,0	0
	Техническое обслуживание системы загазованности паркинга	0	0	2,0	0
1.4.	Санитарное содержание мест общего пользования:				
	Уборка мест общего пользования	11,0	11,0	11,0	11,0
1.5.	Иные услуги:				
	Круглосуточная диспетчерская служба	7,0	7,0	0	0
<b>2.</b>	<b>Работы по текущему ремонту общего имущества Дома</b>	6,21	6,21	6,21	6,21
<b>3.</b>	<b>Управление Домом</b>	6,0	6,0	6,0	6,0
<b>4.</b>	<b>Организация предоставления телекоммуникационных услуг, в том числе:</b>				
	Радиовещания	В соответствии с приказом Оператор проводного вещания и оповещения в Москве и Санкт-Петербурга «Ордена трудового красного знамени ФГУП «Российский сети вещания и оповещения»			
	Кабельного телевидения/ Антенна	В соответствии с заключенными Исполнителем договорами			
<b>5.</b>	<b>Организация поставки коммунальных услуг, в том числе:</b>				
	- Холодное и горячее водоснабжение, и водоотведение Помещений (на основании показаний индивидуальных приборов учета) - Холодное и горячее водоснабжение и водоотведение, для обслуживания мест общего пользования и инженерных систем Дома** (по факту от реального расхода – разница между показаниями общедомового и индивидуальных приборов учета) - Отопление Помещений и мест общего пользования** (на основании показаний общедомового прибора учета) - Электроэнергия Помещений (на основании показаний индивидуальных приборов учета) - Электроэнергия на освещение мест общего пользования и электроснабжение пр. оборудования** (на основании показаний общедомового прибора учета)	Оказываются по мере заключения Исполнителем соответствующих соглашений по факту реального потребления по тарифам, установленным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга для соответствующего вида помещений (по жилым – тариф для населения, по нежилым – для прочих потребителей).			

\* техническое обслуживание общего имущества и систем, отдельно поименованных, не входят в тариф «Базовое содержание общего имущества Дома»,

\*\* весь объем коммунальной услуги, представляемый на общедомовые нужды, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, ежемесячно распределяется в полном объеме между владельцами помещений пропорционально размеру общей площади каждого помещения.

Собственник/Владелец \_\_\_\_\_  
подпись

Исполнитель \_\_\_\_\_  
подпись

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

**1. Содержание общего имущества в многоквартирном доме**

**1.1. Базовое содержание общего имущества**

**Техническое обслуживание системы электроснабжения, сантехнических систем, строительных конструкций**

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

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

Конструктивные элементы, отделка, домовое оборудование	количество осмотров
Вентиляционные каналы и шахты: в зданиях вентшахты и оголовки	1 раз в год
Холодное и горячее водоснабжение, канализация Поливочные наружные устройства (краны, разводка) Система внутреннего водоотвода с крыш зданий	1 раз в год
Система отопления	1 раз в год
Мусоропроводы (все устройства)	по мере необходимости, не реже 1 раза в год
Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	2 раза в год
Осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	2 раза в год
Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	2 раза в год
Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	2 раза в год
Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп (и стартеров)	2 раза в год
Осмотр радио- и телеустройств: на кровлях, на чердаках и в лестничных клетках	2 раза в год
Техническое обслуживание систем дымоудаления, подпора воздуха в зданиях повышенной этажности	1 раз в 2 недели

Частичный осмотр горячего и холодного водопровода, системы отопления – на предмет целостности и герметичности соединений, подтягивание креплений трубопроводов, запорной арматуры и оборудования осуществляется ежедневно. Частичный осмотр электротехнического оборудования, относящегося к общему имуществу, осуществляется ежеквартально.

1.2. Работы, выполняемые по результатам технических осмотров:

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

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

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

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

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

1. Утепление трубопроводов чердачных и подвальных помещений.
2. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
3. Консервация поливочных систем.

1.5. Работы выполняемые по результатам частичных осмотров:

1. Уплотнение сгонов.
2. Ревизия внутренней канализации общего назначения.
3. Ревизия креплений трубопроводов, лотков и лежаков.
4. Мелкий ремонт теплоизоляции.

Собственник/Владелец \_\_\_\_\_  
подпись

Исполнитель \_\_\_\_\_  
подпись

5. Смена перегоревших электроламп на лестничных клетках, чердаках и техподполье.

6. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

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

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

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

Работы, выполняемые в отношении фундамента:

- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам;
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.

Работы, выполняемые в подвалах:

- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и устранение причин его нарушения;
- проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
- контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.

Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:

- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупногабаритных блоков;
- выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен;

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий:

- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры;
- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры;
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши:

- проверка кровли на отсутствие протечек;
- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;
- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, осадочных и температурных швов;
- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;
- проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на кровле;
- контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек (при наличии);
- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
- проверка и при необходимости очистка элементов кровли от скопления снега и наледи;
- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;
- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:

- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях;
- проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской;

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада:

- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности водостоков;

Собственник/Владелец \_\_\_\_\_  
подпись

Исполнитель \_\_\_\_\_  
подпись

- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);
  - контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы;
  - контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);
- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:
- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;
- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки: проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.
- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка состояния основания, поверхностного слоя.
- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.
- При выявлении нарушений - детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций. Устранение неисправностей, восстановление и ремонт проводятся в рамках текущего ремонта общего имущества.

#### **Аварийное обслуживание**

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

Ликвидация аварийной ситуации:

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

#### **1.2. Обслуживание приборов/узлов учета**

##### **Эксплуатация приборов учета электрической энергии, холодной воды**

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

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

1. Настройка и корректировка режимов системы автоматического регулирования, (электронного контроллера, щита электроуправления регулирующими клапанами, датчиков температуры и давления, а также регуляторов прямого действия), теплотехнического и насосного оборудования, с целью оптимизации режимов теплоснабжения здания, в зависимости от температуры наружного воздуха.
2. Подготовка к отопительному периоду оборудования ИТП и предъявление ИТП энергоснабжающей организации для приема на новый отопительный период. Получение актов готовности к отопительному периоду.
3. Подготовка к сдаче и сдача УУТЭ в коммерческую эксплуатацию энергоснабжающей организации, перед началом отопительного и межотопительного периода.
4. Подготовка к сдаче и сдача УУТЭ в коммерческую эксплуатацию энергоснабжающей организации после ремонта и метрологической поверки приборов УУТЭ.
5. Проведение гидравлических испытаний, запорной арматуры узлов ввода тепловой сети, а так же подающего и обратного коллекторов системы отопления и ГВС. Проверка и настройка предохранительного клапана, на требуемое значение по давлению срабатывания.
6. Демонтаж приборов КИП, для проведения очередной метрологической поверки с последующим монтажом на место установки.
7. Проведение профилактических мероприятий, по подготовке к работе комплекта приборов УУТЭ в межотопительный период в соответствии с инструкциями по эксплуатации.
8. Контроль сроков действия межповерочного интервала комплекта приборов УУТЭ.
9. Демонтаж приборов УУТЭ для проведения очередной метрологической поверки, с последующим монтажом по месту установки и пусконаладочными работами.
10. При обнаружении неисправности или отказа оборудования ИТП, УУТЭ, осуществление всех необходимых мер

Собственник/Владелец \_\_\_\_\_  
подпись

Исполнитель \_\_\_\_\_  
подпись

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

12. Сопровождение в период ремонта, производство монтажа на место установки и электромонтажа, с запуском в работу.

13. Ревизия, ремонт запорно-регулирующей арматуры.

14. Промывка гидродневматическим способом первичного и вторичного контуров пластинчатых теплообменников, в соответствии с регламентом работ и инструкциями по эксплуатации.

15. Считывание регистрируемых параметров с тепловычислителей, формирование отчетов о теплоснабжении, по установленной форме, предоставление их в теплоснабжающую организацию, а также предоставление принятых теплоснабжающей организацией отчетов Заказчику.

16. Производство корректировок отчетных форм, Базы данных УУТЭ и модернизацию алгоритмов вычислений в соответствии с новыми нормативными документами.

17. Внешний осмотр составных частей системы автоматического регулирования: электрической части щита управления исполнительных устройств, насосов, приемно-контрольных приборов, на отсутствие повреждений, коррозии, грязи. Осмотр прочности креплений, наличия пломб на приборах.

18. Контроль давления в системах отопления и горячего водоснабжения, расхода теплоносителя на подпитку системы отопления, рабочего положения запорной арматуры и исполнительных механизмов.

19. Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, световой индикации электрооборудования.

20. Контроль основного и резервного источников питания и автоматического переключения питания с рабочего ввода, на резервный и обратно.

21. Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах регулирования теплоснабжения.

22. Проведение анализа работоспособности оборудования входящего в состав ИТП, УУТЭ, а при необходимости выдача рекомендаций по оптимизации режимов теплоснабжения.

23. Корректировка режимов работы системы автоматического регулирования на основе принятого решения с целью оптимизации режимов теплоснабжения здания, в зависимости от температуры наружного воздуха.

24. Ведение журнала производства работ по техническому обслуживанию ИТП, УУТЭ и прочих необходимых журналов и документов

### **1.3. Обслуживание иных инженерных и технических систем**

#### **Техническое обслуживание повысительной насосной станции**

1. Проведение тестирования, профилактических, ремонтных работ, электрооборудования щитов управления и автоматики защиты циркуляционных насосов и повысительной насосной станции холодной воды (ПНС).

2. При обнаружении неисправности или отказа оборудования ПНС, осуществление всех необходимых мер для восстановления их работоспособности на месте, либо демонтаж их для ремонта на заводе изготовителе или в организации имеющей право и лицензию на проведение ремонта данного типа оборудования.

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

4. Ведение журнала производства работ по техническому обслуживанию ПНС.

#### **Технический сервис ворот, калиток, системы контроля управления доступа (СКУД)**

1. Осмотр состояния ворот и целостности механизмов - еженедельно.

Ежеквартально:

1. Проверка состояния механического привода ворот, калиток, при необходимости чистка, смазка и регулировка.

2. Проверка срабатывания датчиков аварийной остановки и сигнализации ворот, калиток.

3. Проверка состояния контактов электрических соединений питающего и соединительного кабеля, а так же коммутационной и защитной аппаратуры привода ворот, калиток.

4. Проверка корректности срабатывания привода ворот, калиток от брелка дистанционного управления.

5. Проверка состояния приводных механизмов движения ворот, калиток при необходимости чистка, смазка и регулировка.

6. Проверка и диагностика причин неисправностей в работе механизма.

7. Выполнение работ по замене изношенных элементов.

#### **Светофоры**

1. Техническое диагностирование неисправности;

2. Ремонт оборудования;

3. Проведение комплексных профилактических мероприятий один раз в месяц.

4. Текущий осмотр и проверка один раз в неделю.

5. Прием заявок от Заказчика круглосуточно;

6. Оперативный выезд специалиста по заявке.

#### **Техническое обслуживание переговорно - замочного устройства (ПЗУ)**

1. Работы по техническому обслуживанию включают в себя следующее:

- прием заявок от владельцев помещений круглосуточно;

- оперативный выезд специалиста по заявке;

- техническое диагностирование неисправности;

- ремонт оборудования (на месте эксплуатации или в мастерской Исполнителя);

- текущий осмотр и проверка один раз в неделю.

2. В стоимость обслуживания входят инструменты и принадлежности.

3. В стоимость обслуживания не входят работы по устранению неисправностей, возникших в случае механических, химических, электромеханических или электрических повреждений и хищений;

Собственник/Владелец \_\_\_\_\_

подпись

Исполнитель \_\_\_\_\_

подпись

4. Обслуживанию не подлежит оборудование, дополнительно установленное владельцами помещений (дополнительное этажное или квартирное оборудование). Может быть произведено по дополнительным соглашениям.

#### **Техническое обслуживание системы автоматической противопожарной защиты**

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

#### **Обслуживание лифтов**

1. Техническое обслуживание лифтов в соответствии с действующими Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов, инструкциями заводов-изготовителей, в т.ч. обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
2. Аварийное обслуживание лифтового оборудования;
3. Ежегодное техническое диагностирование лифтов, в т.ч. обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

#### **Техническое обслуживание системы кондиционирования и вентиляции**

##### **Приточные агрегаты**

##### **Ежеквартально.**

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

##### **Ежегодно.**

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

##### **Вытяжные агрегаты.**

##### **Ежегодно.**

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

#### **Техническое обслуживание тепловой завесы.**

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

#### **Техническое обслуживание системы видеонаблюдения**

1. Технического диагностирование неисправности;
2. Ремонт оборудования (на месте эксплуатации или в мастерской Исполнителя с предоставлением временной замены неисправного оборудования);

Собственник/Владелец \_\_\_\_\_  
подпись

Исполнитель \_\_\_\_\_  
подпись

3. Проведение комплексных профилактических мероприятий один раз в месяц (проверка состояния регистратора блоков резервного питания).
4. Текущий осмотр и проверка один раз в неделю.
5. Прием заявок от Заказчика круглосуточно;
6. Оперативный выезд специалиста по заявке;

#### **Техническое обслуживание системы очистки воды**

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

#### **Техническое обслуживание объединенных диспетчерских систем (ОДС)**

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

#### **Техническое обслуживание системы контроля загазованности автостоянки (паркинга)**

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

### **1.4. Санитарное содержание мест общего пользования**

#### **Уборка лестничных клеток, иных мест общего пользования**

Виды работ	Периодичность
Мытье пола кабины лифта	5 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 раз в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей этажей	5 раз в неделю
Мытье входных и межэтажных дверей	1 раз в неделю
Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	1 раз в неделю
Пылеудаление со стен	1 раз в полгода
Замена ковров	1 раз в 2 недели
Мытье окон МОП	2 раза в год
Уборка ГРЩ	1 раз в полгода
Уборка ИТП	1 раз в полгода
Уборка подвала	1 раз в полгода
Уборка чердака	1 раз в полгода
Уборка и мытье козырьков над подъездами	по необходимости
Осмотр и удаление засоров мусоропровода, камер.	по мере необходимости

#### **Санитарное содержание придомовой территории, очистка от наледи и льда**

Вид уборочных работ	Периодичность
Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка	4 раза в месяц
Работы по очистке от мусора и промывке урн, указателей улиц и номеров домов.	4 раза в месяц
<b>Холодный период</b>	
Уборка/Подметание свежеснеговывалившего снега	1 раз в сутки в дни снегопада
Уборка снега механизированная	по мере необходимости в зависимости от погодных условий
Посыпка территории песком или смесью песка	1 раз в сутки во время гололеда, 1 раз в неделю в иное время
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток в дни без снегопада
Уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю
Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда
<b>Теплый период</b>	
Подметание территории в дни без осадков/в дни с осадками	5 раз в неделю/1 раз в двое суток
Поливка территории, зеленых насаждений, газонов	по мере необходимости (1 раз в двое суток при высоких температурах)
Уборка газонов	1 раз в двое суток

Собственник/Владелец \_\_\_\_\_  
подпись

Исполнитель \_\_\_\_\_  
подпись

Выкашивание газонов и уборка скошенной травы	1 раз в месяц/ в 2 месяца
Очистка газонов от опавшей листвы	2 раза за сезон
Уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю

#### **Уборка паркинга**

Вид уборочных работ	Периодичность
Влажное подметание	2 раза в неделю

#### **Очистка кровли от наледи**

Очистка кровли от наледи	с 01.11. по 31.03. по мере необходимости
--------------------------	--

#### **Вывоз бытового мусора**

1. Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов – по мере накопления.  
Летом – ежедневно, зимой – не реже одного раза в три дня.

#### **1.5. Иные услуги по содержанию общего имущества**

##### **Служба диспетчеров.**

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

#### **2. Текущий ремонт**

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

#### **3. Управление**

1. Организация обеспечения содержания в надлежащем состоянии общего имущества Дома и придомовой территории, предоставления коммунальных услуг и оплаты за содержание общего имущества и коммунальных услуг:
- организация осуществления содержания, сохранения и приращения общего имущества;
  - осуществление контроля над эксплуатацией и бесперебойным функционированием систем обеспечения надлежащего содержания общего имущества;
  - заключение в интересах собственников/владельцев помещений договоров с поставщиками коммунальных услуг, а при необходимости – договоров со специализированными организациями на выполнение работ (оказание услуг), требующих наличие лицензии или иного специализированного разрешения;
  - организация осуществления технического контроля качества предоставляемых услуг поставщиками;
  - ведение претензионной работы с поставщиками;
  - осуществление действий в рамках судебного и внесудебного истребования с собственников/ владельцев Помещений в Доме задолженности по внесению платы за помещение и коммунальные услуги, иных обязательных для владельцев помещений платежей;
  - в случае необходимости организация проведения общего собрания собственников помещений.
2. Управлением персоналом, осуществляющим обслуживание Дома.
3. Взаимодействие по вопросам обслуживания и управления Домом с государственными учреждениями и иными организациями в соответствии действующим законодательством.
4. Информирование и обратная связь с жильцами. Прием собственников.
- подготовка информирования, в том числе объявлений – об изменениях по тарифам, о насущных вопросах эксплуатации и управления,
  - подготовка писем и ответов во взаимоотношениях с владельцами помещений.
5. Организация и ведение бухгалтерского учета и финансовых расчетов
- ведение финансовых расчетов с контрагентов,
  - расчет суммы оплаты, которую необходимо произвести владельцам Помещений (жилых, нежилых помещений) за помещение и коммунальные услуги, изготовление квитанций, доставка квитанций на Дом до почтовых ящиков для владельцев жилых помещений, иных мест, предназначенных для получения квитанций, для владельцев нежилых помещений.

#### **4. Организация предоставления телекоммуникационных услуг**

##### **Обслуживание антенн**

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

##### **Обслуживание радиоточки**

1. Обеспечение устойчивой и качественной работы сети проводного радиовещания,

Собственник/Владелец \_\_\_\_\_  
подпись

Исполнитель \_\_\_\_\_  
подпись

2. Обеспечения передачи информации и сигналов оповещения,

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

#### **5. Коммунальные услуги**

1. Холодное водоснабжение, и водоотведение Помещений и для целей обслуживания мест общего пользования и инженерных систем Дома,
2. Горячее водоснабжение и водоотведение Помещений и для целей обслуживания мест общего пользования и инженерных систем Дома,
3. Отопление (тепловая энергия) Помещений и мест общего пользования,
4. Электроэнергия на освещение мест общего пользования и оборудования.

Собственник/Владелец \_\_\_\_\_  
подпись

Исполнитель \_\_\_\_\_  
подпись

**А К Т**

**разграничения границ эксплуатационной ответственности  
между Собственником/Владельцем и Исполнителем по жилым помещениям**

Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон в Доме:

**по системе энергоснабжения:** точки крепления в этажном электрощитке отходящих к Помещению Заказчика фазового (L), нулевого (N), заземляющего (PE) проводов от вводного (этажного) распределительного щита. Стояковую разводку до точки крепления обслуживает Исполнитель. Точки креплений и отходящие от точек провода Помещения и все электрооборудование (автоматы на электрощите, розетки, выключатели и пр.), расположенное после этих точек обслуживает Собственник/Владелец.

**по системе холодного и горячего водоснабжения:** первые точки присоединения на подводящих и отводящих трубах от транзитных стояков. Магистральные трубопроводы, транзитный стояк до границы обслуживает Исполнитель. Запорный кран, фильтр, счётчик, трубопровод до Помещения и внутри Помещения, всю водопроводную разводку внутри Помещения, обслуживает Собственник/Владелец. В стоимость обслуживания Исполнителя не входит стоимость оборудования, вышедшего из строя и предназначенное для снабжения одного Помещения (запорный кран, фильтр, счётчик), замена, проверка, ремонт которых происходит за счет Собственник/Владелец.

**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 Исполнитель, оставшуюся часть и точку присоединения, отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри Помещения, обслуживает Собственник/Владелец.

**по системе теплоснабжения:** точка первого резьбового соединения на отходящей в сторону Помещения Заказчика линии коллектора отопления системы теплоснабжения дома к радиаторам отопления Помещения. Подводящие стояки и отходящие от них трубы до точек присоединения обслуживает Исполнитель, оставшуюся часть, точку присоединения, подводящие и отводящие трубы после точки присоединения и радиаторы отопления Помещения, обслуживает Собственник/Владелец.

**по системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ):** точка присоединения подводящего кабеля Помещения к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Исполнитель, остальное — Собственник/Владелец.

**по системе охранной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ):** точка присоединения подводящего кабеля к первому датчику Помещения ОПС и АППЗ. Общедомовую систему и подводку к первому датчику Помещения ОПС и АППЗ обслуживает Исполнитель, остальное — Собственник/Владелец.

**по телевидению:** точка крепления отходящего к Помещению кабеля от соединительной клеммной колодки, стоящей после стояковой лестничной разводки. Отходящий кабель к Помещению и вся внутриквартирная телевизионная разводка обслуживается Собственником/Владельцем. Первая соединительная клеммная колодка и стояковая лестничная разводка обслуживается Исполнителем.

**по строительным конструкциям:** внутренняя поверхность стен, оконные заполнения и входная дверь в Помещение, обслуживает Собственник/Владелец.

**А К Т**

**разграничения границ эксплуатационной ответственности  
между Заказчиком и Исполнителем по нежилым помещениям**

Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон в Доме:

**по системе энергоснабжения:** точки крепления фазного (фазных) (L) и нулевого (N) проводов к коммутационной аппаратуре в панели (щите) встроенных (нежилых) помещений в ГРЩ и точка крепления заземляющего (PE) провода к клемнику заземляющих проводов в панели (щите) встроенных (нежилых) помещений в ГРЩ. Отходящие от точек крепления провода, электрооборудование и электрическая разводка внутри помещения (автоматы, электрощиты, розетки, выключатели и пр.) обслуживает Собственник/Владелец.

**по системе холодного и горячего водоснабжения:** точка первого резьбового соединения от магистрали водоснабжения. Магистральный водопровод обслуживает Исполнитель. Первое расположенное от магистрали резьбовое соединение и всю водопроводную разводку внутри помещения обслуживает Собственник/Владелец.

**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 Исполнитель, оставшуюся часть и точку присоединения, отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри Помещения, обслуживает Собственник/Владелец.

**по системе теплоснабжения:** первые точки присоединения на подводящих и отводящих трубах от магистральных трубопроводов отопления системы теплоснабжения встроенных помещений к коллекторам и радиаторам отопления Помещения. Магистральные трубопроводы и отходящие от них трубы до точек присоединения обслуживает Исполнитель, оставшуюся часть, точку присоединения, подводящие и отводящие трубы после точки присоединения, коллекторы и радиаторы отопления Помещения, обслуживает Собственник/Владелец.

**по системе охранно-пожарной сигнализации (ОПС):** точка присоединения подводящего кабеля к первому датчику. Помещение и оборудование ОПС, общедомовую систему и подводку к первому датчику обслуживает Исполнитель, остальное — Собственник/Владелец.

**по строительным конструкциям:** внутренняя поверхность стен, оконные заполнения и входная дверь в Помещение, обслуживает Собственник/Владелец.

Собственник/Владелец \_\_\_\_\_  
подпись

Исполнитель \_\_\_\_\_  
подпись