

ДОГОВОР на оказание услуг и выполнение работ

Утверждено Приказом
Генерального директора
ООО «УК «Космо Сервис
Монблан Менеджмент» № 10
от «29» сентября 2008 г.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства, а Заказчик поручает исполнение обязательств по осуществлению Исполнителем в пользу Заказчика следующих действий, работ и услуг:

- организация содержания и управления общим имуществом Дома, указанным в Приложении № 1 к Договору на оказание услуг и выполнение работ (далее по тексту - Договор), и выполнение сопутствующих 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 плановых и внеплановых технических осмотров, обслуживание, в том числе аварийное, инженерных сетей, технологического и специального оборудования, установленного в Доме, круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской системы и службы консьержей, обслуживание объединенных диспетчерских систем и системы контроля доступа в подъезд, подготовка инженерных систем Дома к сезонной эксплуатации, обеспечение выхода в глобальную сеть Интернет, обслуживание систем телевизионного вещания, тепловых пунктов, коммерческих узлов учета тепловой энергии, автоматизированной противопожарной защиты, переговорных и замочных устройств, лифтов, электрощитовых и другие виды услуг и работ, определенно не упомянутые в настоящем Договоре, но необходимые для надлежащего обслуживания и управления Домом;

- организация предоставления Заказчику коммунальных услуг, действуя при этом от имени и за счет Заказчика,
- организация оплаты собственниками помещений Дома (правообладателями и иными плательщиками), в том числе и Заказчиком, коммунальных услуг, путём расчёта Исполнителем суммы подлежащей оплате за коммунальные услуги потребленные Заказчиком, аккумуляции денежных средств собственников (правообладателей и иных плательщиков) на расчётном счёте Исполнителя и их перечисления в счет оплаты коммунальных услуг,
- формирование и хранение резервного фонда Дома на расчётном счёте Исполнителя, а также использование средств из резервного фонда в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором, а Заказчик, со своей стороны, обязуется оплатить оказанные Исполнителем услуги в порядке и размере, предусмотренном настоящим Договором, а также произвести оплату на расчётный счёт Исполнителя транзитных денежных средств, предназначенных для перечисления Исполнителем в счет оплаты коммунальных услуг, формирования резервного фонда Дома и сумму вознаграждения Исполнителю за организацию оплаты коммунальных услуг.

Техническое обслуживание Помещения Заказчика, расположенного в Доме, осуществляется дополнительно на основании отдельных заявок Заказчика по тарифам, утверждаемым Исполнителем, и настоящим договором не регламентируется;

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

1.3. Перечень и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества Дома предоставляемых Исполнителем, указаны в Приложении № 4 к настоящему Договору.

1.4. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в Помещении устанавливаются соответствующим актом между Заказчиком и Исполнителем, который приведен в Приложении № 2 к Договору.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Обязанности Исполнителя:

2.1.1. Организовать управление Домом:

вести отдельный учет платежей, внесенных Заказчиком, осуществлять контроль за полным и своевременным внесением Заказчиком платежей в счет оплаты услуг, предусмотренных настоящим Договором, при необходимости заключать Договоры с подрядными организациями на оказание услуг по настоящему Договору, организовать и содержать, диспетчерскую и паспортную службу, осуществлять 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. Организовать предоставление Заказчику коммунальных услуг включающих в себя горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление. Контролировать качество предоставляемых коммунальных услуг. Организовывать возможность оплаты Заказчиком коммунальных услуг;

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 № 4 Договора, круглосуточное функционирование систем аварийно-диспетчерской службы, обслуживание систем телевизионного вещания, контроля доступа в подъезд, обслуживание тепловых пунктов, электрощитовых и другие виды услуг, предусмотренные в настоящем Договоре.

При этом Исполнитель обязуется:

- а) 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, либо обеспечивать выполнение вышеуказанных работ и услуг самостоятельно;
- б) контролировать и требовать исполнения Договорных обязательств подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем;
- в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключённым 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 аварийно-диспетчерское обслуживание Дома;
- ж) проводить плановые, а при необходимости внеплановые технические осмотры состояния внутридомового оборудования (их ремонт или замену), а также несущих конструкций Дома, информировать жильцов о текущем состоянии Дома в соответствии с результатами осмотров.
- з) в случае возникновения необходимости проводить осмотры состояния несущих конструкций, расположенных внутри Помещения Заказчика, предварительно письменно согласовав с последним вышеуказанные мероприятия.

2.1.4. Обеспечивать Заказчика информацией об организациях, осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества Дома, а также об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб).

Путем размещения уведомлений на информационных стендах Дома (парадных дома) уведомлять Заказчика о ремонте мест общего пользования Дома (не менее чем за 5 рабочих дней до их начала), 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).

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

2.1.6. Ежемесячно **не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца** производить расчет суммы платежа, который необходимо произвести Заказчику по настоящему Договору. При этом расчет холодного и горячего водопотребления производится на основании предоставляемых Заказчиком показаний соответствующих счетчиков (при их наличии, исправности и опломбировании).

В случае неисправности счетчиков или нарушения опломбирования, выявленных в ходе контрольного снятия показаний, а также в случае не предоставления или не своевременного предоставления показаний счетчика Исполнитель производит расчет стоимости водопотребления исходя из условий предусмотренных п.п. 3.1.8. и 6.8. настоящего Договора.

2.1.7. Перечислять поставщикам коммунальных услуг и подрядным организациям в порядке и сроки, установленные Договорами, поступившие от Заказчика денежные средства в счёт оплаты платежей за предоставленные ими услуги.

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

2.1.9. Ежегодно не позднее «01» июня текущего года предоставлять Заказчику отчёт о начисленных и истраченных денежных средствах за коммунальные услуги за прошедший год, а именно:

- горячее и холодное водоснабжение,
- водоотведение,
- отопление,
- электроснабжение,

а также информацию о средствах, поступивших в резервный фонд Дома, расходах, оплаченных за счёт средств резервного фонда и остатке средств резервного фонда.

2.1.10. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

2.2. Обязанности Заказчика:

2.2.1. Ежемесячно **не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за месяцем оказания услуги**, вносить плату за работы и услуги по настоящему Договору. Возмещать Исполнителю непредвиденные расходы, не включенные в оплату Заказчиком по данному Договору, неизбежно возникающие при исполнении настоящего Договора.

2.2.2. Обеспечивать доступ в Помещение и выход на террасы имеющих соответствующие полномочия работников Исполнителя и должностных лиц контролирующих организаций для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, проведения фасадных работ, конструктивных элементов Дома, приборов учета, устранения аварий и контроля за выполнением работ внутри Помещения, инициированных Заказчиком и связанных с вмешательством в общее имущество Дома.

2.2.3. В ходе контрольных мероприятий, о которых собственники помещений в Доме будут извещены с помощью объявлений на информационных досках парадных и диспетчерской Дома, обеспечить доступ в Помещение для контрольного снятия показаний приборов учета воды с целью проверки правильности подачи данных о расходе горячей и холодной воды, правильности подключения и функционирования инженерных систем помещения, влияющих на работу общедомовых инженерных систем.

2.2.4. Незамедлительно сообщать Исполнителю об обнаружении неисправностей, относящихся как к Помещению, так и к общему имуществу Дома (неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества

коммунальных услуг), ведущих в том числе к нарушению комфортности проживания и создающих угрозу жизни, здоровью и безопасности граждан.

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

2.2.6. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, расположенных в Помещении Заказчика, и предоставлять информацию о показаниях Исполнителю в срок не позднее **25 (Двадцать пятого) числа текущего месяца**.

2.2.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей Дома, 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 Исполнителем.

2.2.8. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности электрической сети помещения (согласно проекта ЭО для Помещения), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Исполнителем.

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

2.2.10. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную поверку) приборов учёта коммунальных услуг (срок эксплуатации опломбированного/поверенного прибора учёта горячей воды – четыре года, холодной воды – пять лет). При эксплуатации прибора учёта водоснабжения свыше указанного периода без его поверки – расчет потребленного объема воды производится без учета показаний прибора учёта коммунальных услуг, так как бы он производился при отсутствии прибора учёта в порядке, изложенном в п.п. 3.1.8. и 6.8. настоящего Договора. При замене прибора учёта коммунальных услуг Заказчик обязан уведомить об этом Исполнителя и вызвать представителя Исполнителя для составления Акта снятия первоначальных показаний прибора учёта коммунальной услуги.

2.2.11. Производить переустройства, перепланировки и реконструкции Помещения и находящихся в нём подсобных помещений, лоджий, переустройства инженерного оборудования только после предварительного уведомления об этом Исполнителя и только с разрешения Межведомственной Комиссии (Далее - МВК) администрации района Санкт-Петербурга, в котором находится Дом. Не менять размер и внешний вид входных дверей Помещения.

До начала производства вышеуказанных работ заключить Договор на ведение технического надзора за их выполнением с организацией, имеющей соответствующую лицензию, предоставить Исполнителю копии проектов, разработанных и утвержденных полномочными (имеющими соответствующие лицензии) организациями или физическими лицами с соответствующим разрешением районной МВК (для ознакомления, согласования и создания архива перепланировок помещений Дома).

До начала производства вышеуказанных работ заключить с Исполнителем Дополнительное соглашение к данному договору на оказание услуг административного и технического сопровождения строительных и отделочных работ.

2.2.11.1 Ремонтные работы не предполагающие повышенный уровень звука, разрешается производить **круглосуточно** по будним, выходным и праздничным дням.

2.2.11.2. Работы, предполагающие повышенный уровень звука, с учетом того, что здание является многофункциональным комплексом и имеет офисную часть, разрешается проводить в следующем режиме:

- В период до заселения первых жильцов:

- в будние дни с **19.00 до 08.00**.
- в выходные и праздничные дни **КРУГЛОСУТОЧНО**

- С момента заселения первых жильцов, о чем сотрудники Управляющей компании известят Руководителей работ и ремонтные бригады специальными информационными объявлениями, в здании устанавливается следующий режим для проведения ремонтных работ с повышенным уровнем звука:

- в будние дни, с **19.00 до 23.00**.
- в выходные и праздничные дни – проведение работ с повышенным уровнем звука **ЗАПРЕЩЕНО**.

В случае нарушения ремонтной бригадой условий п. 2.2.11.2 и Управляющая компания оставляет за собой право приостановить производство ремонтных работ, в интересах других правообладателей помещений, расположенных в Доме.

2.2.12. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество, инженерные сети и коммуникации Дома, без согласования с Исполнителем. В противном случае нести всю ответственность за самовольное вмешательство в соответствии с действующим законодательством, 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/ приведение в исходное состояние) общего имущества Дома, его инженерных сетей и коммуникаций.

2.2.13. Не заключать аналогичные Договоры с другими лицами.

2.2.14. Воздерживаться от осуществления самостоятельной деятельности аналогичной той, которая составляет предмет настоящего Договора.

2.2.15. 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.).

2.2.16. Не устанавливать на фасаде Дома подъемные устройства для транспортировки строительных материалов и уборки мусора.

2.2.17. Не оставлять бытовой и строительный мусор на лестничных площадках, лифтовых холлах, переходных лоджиях, на территории Дома и прилегающем земельном участке.

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

В случае наложения на Исполнителя административного штрафа за нарушение правил изменения внешнего вида фасада Дома и несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных Устройств, полностью компенсировать Исполнителю суммы уплаченные им в качестве штрафных санкций, а также затраты Исполнителя на приведение фасада в исходное состояние.

2.2.19. Не курить и не распивать спиртных напитков в подъездах Дома, кабинках лифтов и иных местах общего пользования Дома.

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

2.2.21. Не допускать сбрасывания в санитарный узел Помещения мусора и отходов, засоряющих канализацию

В связи с применением в здании вакуумной системы мусороудаления, оборудованной крешерами (измельчителями мусора), не допускать сбрасывания в мусоропровод строительного мусора (кирпичи, арматура и пр), крупногабаритных предметов и предметов повышенной твердости (гири, гантели и пр.), а также не сливать жидкие пищевые отходы.

2.2.22. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору не менее 3-х лет с момента их совершения.

2.2.23. Не выгуливать домашних животных на территории внутреннего двора и придомовой территории, прилегающих газонах, цветниках. Выводить (проводить) собак, начиная от дверей своей квартиры и до выхода за пределы придомовой территории, прилегающих газонов, площадок только на коротком поводке и в наморднике. Допускается выводить (проводить) собак декоративных пород без намордников.

2.2.24. При переходе права собственности на Помещение Заказчик обязан в трехдневный срок с даты получения свидетельства о регистрации права собственности, либо документов о прекращении действующих прав, письменно уведомить об этом Исполнителя с приложением копий соответствующих документов.

2.2.25. Полностью выполнить обязанности по настоящему Договору.

2.2.26. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Исполнитель имеет право:

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

3.1.2. 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, а также в резервный фонд Дома.

3.1.3. Оказывать дополнительные услуги и принимать от Заказчика плату за оказанные услуги.

3.1.4. Требовать от Заказчика своевременного внесения платы за оказываемые по настоящему Договору услуги.

3.1.5. В случае образования задолженности Заказчика по настоящему Договору в сумме превышающей трехмесячную сумму начислений по настоящему Договору, производить ограничение в предоставлении отдельных видов услуг, предусмотренных настоящим Договором (кроме коммунальных услуг).

3.1.6. Осуществлять целевые сборы денежных средств, в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.7. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. Не менее одного раза в год, начиная со дня заключения настоящего Договора. В случае несоответствия данных, предоставленных Заказчиком, по заявлению Заказчика проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.1.8. В случае отсутствия уведомления Исполнителя о неисправности приборов учета потребления коммунальных услуг, предусмотренного п. 2.2.6., или нарушении условий п. 2.2.10. настоящего Договора и обнаружении Исполнителем нарушения опломбирования, отсутствия или неисправности прибора учета потребления коммунальных услуг в ходе проверки, производимой в соответствии с п. 3.1.7. настоящего Договора, Исполнитель оставляет за собой право произвести перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг в соответствии с методикой, предусмотренной в п. 6.8. настоящего Договора, за период равный шести месяцам (или прошедший с момента последней проверки/поверки, если срок, прошедший с даты ее проведения, составляет менее шести месяцев), предшествующим факту обнаружения невозможности корректного учета потребления коммунальных услуг.

В этом случае перерасчет потребления коммунальных услуг за весь период с момента обнаружения до момента восстановления работоспособности приборов учета коммунальных услуг (их замены либо починки и опломбирования) Исполнителем в дальнейшем не производится.

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

3.1.10. Не обращая в прибыль Исполнителя, в рамках организации оплаты коммунальных услуг Заказчиком, принимать от Заказчика и иных собственников (правообладателей) помещений в Доме денежные средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг организациям – поставщикам коммунальных услуг, аккумулировать принятые в рамках организации оплаты коммунальных услуг средства Заказчика и собственников и перечислять данные денежные средства в счет оплаты коммунальных услуг. За осуществление данной услуги, Заказчик оплачивает Исполнителю вознаграждение, в размере, указанном в Приложении № 3 к Договору.

3.1.11. Осуществлять действия, направленные на обеспечение своевременного внесения Заказчиком, равно как и остальными собственниками (правообладателями), средств за коммунальные услуги предоставляемые в помещения Дома и перечисления организациям – поставщикам коммунальных услуг Исполнителем, средств за коммунальные услуги.

3.1.12. Распределять полученные от Заказчика и иных собственников (правообладателей) помещений в Доме денежные средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг, в зависимости от сезона года и факта оказания. При этом денежные средства, полученные в периоды, когда коммунальные услуги не предоставлялись, распределяются на будущий период.

3.1.13. Реализовывать иные права, предусмотренные законодательством.

3.2. Заказчик имеет право:

3.2.1. Своевременно получать услуги в соответствии с настоящим Договором с качеством, 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 об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества Дома, об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг.

3.2.4. 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. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Исполнителя в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, в т.ч. в суд за защитой своих прав и интересов.

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

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4.1.1. Исполнитель несет ответственность:

за ущерб, причиненный Заказчику в результате действий или бездействия Исполнителя, в размере причиненного ущерба;

за нарушение сроков предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором.

4.2. Заказчик несет ответственность за несвоевременное, а также неполное внесение денежных средств по настоящему Договору путем уплаты Исполнителю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Начисление пени, также производится на средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг. Полученный Исполнителем доход в виде пени, не обращается в прибыль Исполнителя и может использоваться только на покрытие штрафных санкций организаций – поставщиков коммунальных услуг, или для оплаты коммунальных услуг.

4.2.1. Заказчик несет ответственность за ущерб, причиненный Исполнителю в результате действий или бездействия Заказчика, в размере причиненного ущерба;

5. ФОРС-МАЖОР

5.1. 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.

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

6. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

6.1. Стоимость работ и услуг, определяется в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору, в котором приведен действующий на момент заключения настоящего Договора прейскурант тарифов и цен на услуги и работы, оказываемые по Договору. Цены и тарифы, определенные Приложением № 3, могут быть изменены

Исполнителем в одностороннем порядке в случаях изменения нормативных актов города Санкт-Петербурга, определяющих тарифы на соответствующие услуги, в связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги на рынке города Санкт-Петербурга, а также в связи с ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ. Об изменении тарифов и цен исполнитель уведомляет Заказчика в порядке, установленном пунктом 2.1.8. настоящего Договора. Повышение тарифов на основаниях, не связанных с нормативными правовыми Актами, не может быть более 15 % в год от стоимости услуг, приведенной в Приложении № 3.

6.2. Тарифы и порядок начисления Заказчику стоимости за коммунальные услуги устанавливается нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга. В случае если фактические расходы Исполнителя, понесенные на основании показаний общедомовых счётчиков коммунальных услуг, превышают размер уплаченных за коммунальные услуги денежных средств собственников (правообладателей), Заказчик соразмерно своей доле в праве собственности на общее имущество Дома компенсирует расходы Исполнителя на оплату коммунальных услуг. Сумма компенсации указывается в квитанции, ежемесячно предоставляемой Заказчику Исполнителем.

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

6.4. Сумма платежей Заказчика 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.

6.5. Оплата производится Заказчиком на основании платежных документов (счета-извещения), представленных Исполнителем не позднее **10 (Десятого)** числа месяца, следующего за расчетным. В случае внесения Заказчиком суммы, не соответствующей сумме начислений за определённый период времени (за месяц или несколько месяцев), платежи, оплаченные Заказчиком без указания цели платежа, идут на оплату услуг и работ по настоящему Договору соразмерно начислениям по каждому виду работ и услуг.

6.6. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Заказчика от оплаты по настоящему Договору. Заказчик в этом случае обязан самостоятельно обратиться к Исполнителю за платежным документом, который последним должен быть немедленно представлен Заказчику для оплаты.

6.7. Неиспользование Заказчиком Помещения не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору.

6.8. В случае непредоставления Заказчиком до 25 (Двадцать пятого) числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета коммунальных услуг в Помещении, а также в случае отсутствия прибора учета или нахождения его в состоянии не пригодном для эксплуатации или повреждения опломбирования, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг Заказчику следующим образом:

- при непредоставлении или не своевременном предоставлении показаний приборов учета коммунальных услуг - из расчёта ежемесячного потребления Заказчиком водоснабжения в размере 0,25 куб. метра на один метр площади помещения (отдельно по каждому виду водоснабжения включая водоотведение);

- при отсутствии прибора учета коммунальных услуг, нахождении его в состоянии не пригодном для эксплуатации (в том числе в соответствии с п. 2.2.10. настоящего Договора), а также повреждении опломбирования, - из расчёта ежемесячного потребления Заказчиком водоснабжения в размере 0,5 куб. метра на один метр площади помещения (отдельно по каждому виду водоснабжения включая водоотведение).

6.9. По мере возникновения непредвиденных расходов, не включенных в оплату Заказчиком по данному Договору, но неизбежно возникающих при исполнении условий настоящего Договора производить расчет и начисление отдельной строкой Заказчику сумм подлежащих компенсации.

Суммы, подлежащие оплате (компенсации) Заказчиком за проведение работ, вызванных непредвиденными расходами, рассчитываются от общей стоимости работ (с учетом стоимости материалов и оборудования) на основании Акта выполненных работ пропорционально общей площади Помещения Заказчика, 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.

6.10. Исполнитель ежемесячно не позднее **15 (Пятнадцатого)** числа текущего месяца (месяца оказания услуг) производит расчет сумм, подлежащих ежемесячной оплате Заказчиком по настоящему Договору, и направляет Заказчику счет-квитанцию, в которой в том числе указывается перечень и объем услуг (работ), предусмотренных к оплате по настоящему Договору.

В расчет оплаты отдельной строкой также включаются платежи, предусмотренные п. 2.2.1 Договора и начисленные Заказчику штрафы и пени, предусмотренные п.п. 4.2. и 2.2.18. настоящего Договора,

Услуги, оказанные Исполнителем по настоящему Договору, считаются оказанными в полном объеме и принятыми Заказчиком, если до 10 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, от Заказчика не поступило письменных возражений.

6.11. Перерасчёт Заказчику по оплате услуг, начисления за потребление которых осуществляется по индивидуальным приборам учёта, производится Исполнителем один раз в год на основании заявления Заказчика и Акта о показаниях индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг на день составления Акта, составленного работником (представителем) Исполнителя.

6.12. 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 помещений в Доме, оплачивается Заказчиком соразмерно принадлежащей ему доле в праве общей долевой собственности на общее имущество Дома или, на основании решения Исполнителя, за счет средств резервного фонда.

6.13. Размер вознаграждения Исполнителя за организацию предоставления и оплаты за коммунальные услуги, а также за формирование, накопление и контроль резервного фонда Дома указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

6.14. Стоимость оказанных в соответствии с приложением № 3 услуг включается в квитанцию Заказчика.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

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

7.3. Разрешение споров, вытекающих из данного Договора, в судебном порядке осуществляется сторонами в районном суде г. Санкт-Петербурга по месту нахождения Дома, обслуживаемого Исполнителем по данному Договору.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор является Договором присоединения.

8.2. Договор действует до избрания в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации способа управления Домом, не связанного с передачей функций по управлению Домом управляющей компании. При выборе способа управления Договор действует в течение срока, установленного общим собранием собственников.

9. РЕЗЕРВНЫЙ ФОНД ДОМА

9.1. Исполнитель формирует и контролирует резервный фонд Дома.

9.2. Резервный фонд Дома не является индивидуальным резервным фондом Исполнителя или Заказчика и может использоваться исключительно на нужды, связанные с обеспечением надлежащей эксплуатации общего имущества Дома и оплатой коммунальных услуг.

9.3. Резервный фонд Дома, формируется за счёт средств:

- напрямую оплачиваемых Заказчиком равно как и иными собственниками (правообладателями) помещений в Доме,

- за счёт средств образовавшихся в результате экономии от оказания коммунальных услуг,

- за счёт средств, получаемых от сдачи в аренду общего имущества Дома.

9.4. Исполнитель имеет право использовать средства резервного фонда Дома для оплаты коммунальных услуг, проведения неотложных или аварийных работ, капитального ремонта общего имущества Дома, инженерных сетей и коммуникаций (в том числе закупку оборудования и материалов, необходимых для проведения вышеуказанных работ).

9.5. Исполнитель имеет право также использовать средства резервного фонда для проведения дополнительных работ и организации дополнительных услуг, направленных на повышение уровня комфортности проживания в Доме:

- модификация инженерных систем и коммуникаций, направленная на повышение коэффициента полезного действия при их использовании с целью экономии коммунальных ресурсов.

- организация (при наличии возможности) дополнительных детских игровых площадок, или замена существующих на более современные.

- закупка дополнительной мебели и оборудования для мест общего пользования Дома.

И т.п.

9.6. Мероприятия, указанные в п. 9.5. настоящего Договора, Исполнитель имеет право проводить в случае, если в резервном фонде Дома накоплено достаточное количество денежных средств для проведения работ или оказания услуг, указанных в п. 9.5., и на момент принятия решения о возможности использования денежных средств на такие цели нет необходимости проводить работы, указанные в п. 9.4. настоящего Договора.

9.7. Проведение работ и оказание услуг, предусмотренных п. 9.5. настоящего Договора, возможно только по предварительному письменному Уведомлению Заказчика, содержащему Предложение Исполнителя провести дополнительные работы направленному не позднее чем, за 1 (Один) месяц до принятия решения о проведении дополнительных работ.

9.8. В случае если в течение одного месяца со дня отправки Уведомления Исполнитель не получил письменный отказ от проведения предложенных Исполнителем дополнительных работ или услуг, Исполнитель считает Предложение принятым и согласованным со стороны Заказчика.

Согласие или отказ Заказчика от проведения работ или предоставления услуг может быть отправлен почтовым сообщением на адрес Исполнителя или зарегистрирован непосредственно в Диспетчерской службе Дома.

9.9. Для отклонения Предложения Исполнителя о проведении дополнительных работ или оказании услуг, предусмотренных п. 9.5. Договора, в адрес Исполнителя должно поступить не менее 51% голосов от общего количества собственников (правообладателей) Помещений в виде письменных уведомлений об отказе согласования проведения работ, оказания услуг.

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Стороны пришли к соглашению о том, что оплачиваемые Заказчиком Исполнителю, равно как и иными собственниками (правообладателями) помещений в Дом, средства на оплату коммунальных услуг, получаемых собственниками помещений в Доме, не являются прибылью Исполнителя, а носят характер транзитных платежей, перечисляемых Исполнителем в счет оплаты коммунальных услуг.

10.2. Оплата Заказчиком, равно как и иными собственниками (правообладателями) помещений в Доме, за коммунальные и иные услуги, получаемые на основании настоящего Договора, не может быть меньше доли

соразмерной в праве на общее имущество в Доме, от фактически понесенных Исполнителем расходов по оплате за коммунальные услуги организациям поставщикам коммунальных услуг.

10.3. В случае возникновения опасности для граждан, а также для любого из помещений Дома, аварийной ситуации в Помещении Заказчика в его отсутствие, Исполнитель после получения информации об этом обязан сообщить Заказчику по телефону, указанному в **Карте заказчика**, а Заказчик обязан принять сообщение и обеспечить доступ в свое Помещение представителей соответствующих организаций для ликвидации аварийной ситуации.

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

10.5. Контроль над выполнением Исполнителем обязательств по настоящему Договору осуществляется Заказчиком в соответствии с действующим законодательством.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Заказчику передается 1 (Один) экземпляр настоящего Договора, форма которого утверждена Приказом Исполнителя, указанным в Карте Заказчика, второй экземпляр остается у Исполнителя.

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

11.3. Споры, возникающие между Сторонами при заключении, исполнении, изменении, расторжении настоящего Договора будут решаться путем проведения переговоров с соблюдением претензионного (досудебного) порядка разрешения споров, а в случае невозможности достижения согласия - в судебном порядке.

11.4. В остальных случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

11.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 (Состав общего имущества многоквартирного дома);

Приложение № 2 (АКТ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем, касающихся Помещения указанного в Карте заказчика);

Приложение № 3 (ПРЕЙСКУРАНТ ТАРИФОВ И ЦЕН НА УСЛУГИ И РАБОТЫ);

Приложение № 4 (Перечень и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества дома).

Состав
общего имущества многоквартирного дома,
расположенного по адресу: г. Санкт - Петербург, Большой Сампсониевский пр. д.4-6, литер. А.

Год постройки	_____	2008 год
Фундамент (тип и материал)	_____	буронабивные сваи, монолитный плитный железобетонный ростверк
Материал	_____	кирпич, поризованный камень
Перекрытия (материал)	_____	монолитный железобетон
Крыша (материал кровли)	_____	Плитка
Количество квартир	_____	199 шт.
Инженерное и иное оборудование	_____	системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления, мусоропровод, электроснабжение, тепловой пункт, насосы, ПЗУ, лифты, система пожаротушения.
Количество зданий	_____	1 шт.
Количество этажей	_____	23 шт.
Количество секций	_____	2 шт.
Технологические помещения (площадь)	_____	682,9 кв. м.
Технический этаж (площадь)	_____	2254,9 кв. м.
Лестницы, лестничные площадки (площадь)	_____	4031,6 кв. м.
Технический чердак	_____	нет
Встроено-пристроенные нежилые помещения	_____	12485,7 кв.м.

АКТ
балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности
в отношении инженерных систем, касающихся Помещения указанного в Карте заказчика
расположенного по адресу: г. Санкт - Петербург, Большой Сампсониевский пр. д.4-6, литер. А.

Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

- по системе энергоснабжения: точки крепления питающего кабеля в квартирном электрощитке **Заказчика** (фазового (L), нулевого (N), заземляющего (PE)). Стояковую разводку до точки крепления обслуживает **Исполнитель**. Квартирный щиток, точки креплений, отходящие от точек провода и все электрооборудование (автоматы на электрощите, розетки, выключатели и пр.) расположенное после этих точек обслуживает **Заказчик**.
- по системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает **Исполнитель**, оставшуюся часть – **Заказчик**.
- 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 – **Заказчик**.
- по системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения дома. Подводящие стояки и отходящие от них трубы до точек присоединения обслуживает **Исполнитель**, оставшуюся часть – **Заказчик**.
- по системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ): точка присоединения подводящего штатного кабеля к конечному внутриквартирному устройству Помещения. Разводку штатного кабеля по дому обслуживает **Исполнитель**, конечное внутриквартирное устройство – **Заказчик**.
- по системе (АППЗ): точка присоединения подводящего кабеля к первому датчику АППЗ Помещения **Заказчика**. Общедомовую систему и подводу к первому датчику АППЗ Помещения обслуживает **Исполнитель**, остальное – **Заказчик**.
- по системе радио: точка присоединения подводящего кабеля в монтажной коробке на этаже. Общедомовую систему до монтажной коробки и монтажную коробку обслуживает **Исполнитель**, остальное – **Заказчик**.
- по системе коллективного приема ТВ – точка присоединения подводящего кабеля в монтажной коробке на этаже. Общедомовую систему до монтажной коробки и монтажную коробку обслуживает **Исполнитель**, остальное – **Заказчик**.
- по лифтам - полностью обслуживаются **Исполнителем**, граница не устанавливается.

ПРЕЙСКУРАНТ
ТАРИФОВ И ЦЕН НА УСЛУГИ И РАБОТЫ

1	Услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению многоквартирным домом , в том числе	руб./кв. м.	100
	<ul style="list-style-type: none"> • Содержание общего имущества многоквартирного дома; • Управление многоквартирным домом; • Уборка мест общего пользования; • Обслуживание узла учета тепловой энергии (КУУТЭ); • Обслуживание повысительных насосов; • Обслуживание индивидуального теплового пункта (ИТП); • Обслуживание объединенных диспетчерских систем (ОДС); • Обслуживание контроля доступа и видеонаблюдения; • Обслуживание пожарного водопровода; • Обслуживание систем автоматической противопожарной защиты; • Обслуживание лифтов; • Санитарное содержание придомовой территории; • Текущий ремонт общего имущества; • Служба регистрационного учета по месту жительства; • Служба консьержей; • Служба охраны; • Служба диспетчеризации; • Вывоз бытового мусора (в том числе крупногабаритного бытового мусора); • Обслуживание антенн; • Ведение бухгалтерской и хозяйственной деятельности; • Услуги по организации предоставления и оплате коммунальных услуг; • Услуги по формированию, накоплению и контролю за резервным фондом дома и Банковское обслуживание; • Мытье вертикального остекления фасада. 		
2	Резервный фонд домовладельцев (отчисления на проведение капитального ремонта, замену и модернизацию элементов интерьера и оборудования)	<i>Руб./кв.м</i>	2,0
3	<ul style="list-style-type: none"> • Электроэнергия на освещение мест общего пользования, квартир, лифтов, оборудования * (по факту от реального расхода) 	<i>Руб./ кв.м.</i>	Не менее 1,30
4	<ul style="list-style-type: none"> • Холодное водоснабжение и водоотведение для обслуживания мест общего пользования * (по факту от реального расхода) 	<i>Руб./м.куб</i>	Не менее 17,88
5	<ul style="list-style-type: none"> • Холодное водоснабжение и водоотведение для обслуживания квартир* (по факту от реального расхода) 	<i>Руб./м.куб</i>	Не менее 17,88
6	<ul style="list-style-type: none"> • Горячее водоснабжение и водоотведение, для обслуживания мест общего пользования * (по факту от реального расхода) 	<i>Руб./м.куб</i>	Не менее 47,94
7	<ul style="list-style-type: none"> • Горячее водоснабжение и водоотведение для обслуживания квартир* (по факту от реального расхода) 	<i>Руб./м.куб</i>	Не менее 47,94
8	<ul style="list-style-type: none"> • Отопление террас (только для владельцев квартир имеющих террасы) (по факту от реального расхода) 	<i>По факту потребления. Руб./ Гкал</i>	650
9	<ul style="list-style-type: none"> • Отопление помещений (тепловая энергия) 	<i>Руб./кв.м.</i>	Не менее 10,86
<p>* С момента заключения договоров на поставку: - тепло, - электро, - водо снабжения с организациями, оказывающими поставку соответствующих услуг Исполнителем будут применяться тарифы, утвержденные полномочными органами исполнительной власти на соответствующий период.</p>			

Перечень и периодичность выполнения работ
по содержанию общего имущества дома

Элитного жилого комплекса "Монблан"		
№ п/п	Вид работ	Периодичность
I. Услуги Управляющей компании		
	Услуги службы приема:	
1	Встреча собственников, гостей, посетителей.	круглосуточно
2	Пропуск посетителей по предварительному уведомлению жильца.	по требованию
3	Пропуск в лифт гостей и посетителей пентхаусов по предварительному уведомлению (доступ в пентхаус по активной метке)	по требованию
4	Услуга вызова:	
	• такси	по требованию
	• химчистки.	по требованию
	• служб доставки продуктов	по требованию
	• служб доставки цветов	по требованию
	• служб доставки блюд из ресторанов	по требованию
	• служб организации праздников, торжественных мероприятий и др.	по требованию
5	Вызов фирм организующих предоставление услуг:	
	• внутренний клининг квартиры (послестроительная уборка, генеральная уборка)	по требованию
	• подбор и предоставление домашнего персонала	по требованию
	• вызов служб по уходу за животными (ветеринары, парикмахеры и т.п.)	по требованию
6	Услуга заказа и доставки билетов	
	• железнодорожных	по требованию
	• авиа билетов	по требованию
	• театры и кинотеатры	по требованию
	• культурно-массовые мероприятия	по требованию
7	Услуга вызова водителя (услуга «трезвый водитель»)	по требованию
8	Услуга предоставления полезной информации: адреса, телефоны и режимы работы муниципальных и коммерческих организаций	по требованию
	Муниципальные:	
	• Администрация,	
	• поликлиники,	
	• детская поликлиника,	
	• почтовое отделение,	
	• травм пункты,	
	• больницы,	
	• районное отделение милиции	по требованию

	Коммерческие: <ul style="list-style-type: none"> • Клубы, • рестораны, • магазины, • выставочные, банкетные, конференц- залы, • репертуар театров и кино • организации предоставляющие различные коммерческие услуги (перечень будет формироваться по запросу клиентов), 	по требованию
	Проведение развлекательных мероприятий на территории жилого комплекса: <ul style="list-style-type: none"> • День Рождения Дома («С днем рождения Монблан!») • Празднование Нового года • Поздравление жильцов с Днями рождения и памятливыми датами • Детские утренники и дискотеки 	
9	Услуга взаимодействия с почтовыми и курьерскими службами по доставке корреспонденции	круглосуточно
	Услуги службы охраны:	
1	контроль доступа на территорию	круглосуточно
2	видеонаблюдение территории внутреннего двора и периметра здания	круглосуточно
3	Фейс-контроль на входе в здание, на входе в жилье	круглосуточно
4	контроль доступа в паркинг.	круглосуточно
5	видеонаблюдение территории паркинга	круглосуточно
6	видеонаблюдение лифтовых кабин	круглосуточно
	Услуги паспортного стола:	
1	регистрация по месту жительства (в том числе новорожденных)	2 раза в неделю
2	выдача справок по установленным формам	2 раза в неделю
3	подготовка документации для предъявления в военкомат, постановка на воинский учет,	2 раза в неделю
4	услуги по замене паспорта	2 раза в неделю
5	оформление листков прибытия/убытия для граждан. .	2 раза в неделю
	Услуги по приему платежей:	круглосуточно
	Наличие аппарата для оплаты коммунальных услуг, оплаты услуг мобильных операторов, Интернет-провайдеров и т.д. на территории жилого комплекса	круглосуточно
I. Содержание помещений общего пользования		
1	Мытье входных холлов и прилегающих лестничных площадок первого этажа, спусков в паркинг.	ежедневно не менее 3-х раз (дополнительно по необходимости)
2	Влажная уборка интерьеров входных холлов и прилегающих лестничных площадок первого этажа, спусков в паркинг.	ежедневно
3	Мытье межквартирных коридоров.	ежедневно
4	Влажная уборка интерьеров межквартирных коридоров (мытьё, пылеудаление, обработка : двери, зеркала, плинтуса, элементы декора, светильники настенные).	ежедневно
5	Пылеудаление и протирка потолочных светильников.	1 раз в месяц
6	Мытье лифт холлов выше первого этажа.	ежедневно
7	Мытье пола кабины лифта	ежедневно не менее 3 раза (дополнительно по необходимости)
8	Полировка стен, дверей, элементов декора кабины лифта, протирка плафонов, потолков, зеркал.	ежедневно

9	Мытье полов в мусоросборной камере, влажная протирка мусороприемных клапанов.	ежедневно
10	Мытье стен в мусоросборной камере, мытье с дезинфицирующими средствами мусороприемных клапанов.	1 раз в месяц
11	Удаление крупногабаритного и мелкого мусора оставленного перед загрузочными камерами мусоропровода.	ежедневно
12	Влажная уборка переходных лоджий	1 раз в неделю в теплый сезон
13	Сухая уборка переходных лоджий	не менее 1 раза в неделю в холодный сезон
14	Мытье лестничных площадок и маршей (черная лестница)	1 раза в неделю
15	Влажная уборка перилл, плинтусов, подоконников, отопительных приборов, лестничных площадок и маршей (черная лестница)	1 раза в неделю
16	Удаление механических загрязнений с поверхностей	по мере необходимости
17	Очистка и влажная уборка мусоронакопительной камеры	ежедневно
18	Удаление мусора из мусоронакопительной камеры	ежедневно
19	Дезинфекция мусоросборников и ствола мусоропровода	1 раз в квартал
20	Мытье пола и пылеудаление с горизонтальных поверхностей в помещениях консьержских, охраны и УК	ежедневно
21	Уборка санузлов (охр, дисп/консьержск, пом УК)	ежедневно
22	Уборка на территории технических помещений Дома	По графику
23	Мытье окон МОП (изнутри)	2 раза в год
24	Мытье вертикального остекления фасада	1 раз в год
25	Влажная протирка дверей, плафонов и т.п.	2 раза в месяц
26	Пылеудаление со стен черных лестниц	1 раза в год
27	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка решетки грязеуловителя	ежедневно
28	Замена грязеулавливающих ковров во входных группах	по необходимости
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома		
1	Очистка урн от мусора	не менее 2 раз в сутки
2	Промывка урн (в теплый сезон)	1 раз в неделю
3	Промывка урн (в холодный сезон)	по необходимости
4	Вывоз твердых бытовых отходов.	ежедневно
5	Вывоз крупногабаритных бытовых отходов.	по необходимости
6	В теплый период	
7	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	2 раза в сутки
8	Уборка мусора с газона	по необходимости
9	Выкашивание газонов	1 раз в 10 дней
10	Поливка газонов	1 раз в 2 суток
11	Мытье территории моющими средствами	2 раза в сезон
12	Поливка тротуаров и проезжей части	1 раз в сутки
13	Ремонт элементов малых архитектурных форм.	по мере необходимости
14	Протирка и мытье внешних информационных элементов (доски, указатели, номера и т.п.)	по необходимости
<i>В холодный период</i>		
1	Подметание свежеснеговывающего снега	1 раз в сутки
2	Сдвигание свежеснеговывающего снега толщиной слоя свыше 2 см	не менее 2 раз в сутки
3	Чистка свежеснеговывающего снега в дни сильных снегопадов	после прекращения снегопада
4	Посыпка территорий противогололедными материалами	по мере необходимости
5	Очистка территории от наледи и льда	по мере необходимости
6	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в сутки
III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
1	Ревизия ливневой канализации	2 раза в год
2	Расконсервирование, консервация и ремонт поливочной системы	1 раза в год

3	Расконсервация и консервация, ревизия уличного фонтанного комплекса	2 раза в год
4	Ревизия эл.приводов форточек наружного остекления	2 раза в год
5	Осмотры, ремонт, регулировка, промывка системы отопления, регулировка и наладка автоматики ИТП.	2 раза в год
6	Ревизия наружных водоразборных кранов	2 раза в год
7	Ревизия систем эл.подогрева террас	1 раз в год
IV. Проведение общих осмотров, технических осмотров и мелкий ремонт		
1	Обход, осмотр работающего оборудования. Устранение незначительных неисправностей	Ежедневно
2	Осмотр лифтов, проверка связи с диспетчером	Ежедневно
3	Осмотр технических помещений	Ежедневно
4	Осмотр осветительных приборов здания и прилегающей территории с заменой сгоревших ламп (и стартеров)	Ежедневно
5	Осмотр сантехнического оборудования.	Ежедневно
6	Устранение неисправностей Осмотр, проверка целостности систем противопожарной защиты, систем безопасности	Ежедневно
7	Замер сопротивления изоляции электроустановки	1 раз в 3 года
8	Проверка целостности контура заземления	Не менее 2 раз в год.
9	Проверка системы коллективного приема телевидения	Ежедневно
10	Осмотр ГРЩ, этажных щитов. Проверка коммутирующей аппаратуры, подтяжка контактных соединений.	Не менее 4 раз в год
11	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	Не менее 2 раз в год
12	Осмотр основных строительных конструкций зданий и элементов внешнего благоустройства	Не менее 2 раз в год
13	Осмотр и очистка воронок ливневой канализации	Не менее 4 раз в год
14	Осмотр мусоропроводов (все устройства)	Не менее 2 раз в год
V. Обслуживание и аварийный ремонт инженерных систем		
1	Техническое обслуживание систем безопасности	согласно графику регламентных работ
2	Аварийный ремонт систем безопасности	в течение суток
3	Техническое обслуживание системы диспетчеризации	согласно графику регламентных работ
4	Аварийный ремонт системы диспетчеризации	не более 12 часов
5	Техническое обслуживание систем пожаротушения и сигнализации	согласно графику регламентных работ
6	Аварийный ремонт систем пожаротушения и сигнализации	В течение суток
7	Техническое обслуживание системы коллективного приема ТВ	согласно графику регламентных работ
8	Аварийный ремонт системы коллективного приема ТВ	не более 8 часов
9	Техническое обслуживание ИТП	согласно графику регламентных работ
10	Аварийный ремонт ИТП	не более 8 часов
11	Техническое обслуживание КУУТЭ	1 раз в месяц
12	Аварийный ремонт КУУТЭ	не более месяца
13	Техническое обслуживание повысительных насосов ХВС	согласно графику регламентных работ
14	Аварийный ремонт повысительных насосов ХВС	Не более 3 часов без замены насоса
15	Техническое обслуживание лифтов	Согласно графика регламентных работ
16	Аварийный ремонт лифтов	Эвакуация людей – немедленно. Ремонт - в течение 12 часов, за исключением сложного ремонта.
17	Техническое обслуживание системы отопления	Согласно графика регламентных работ
18	Аварийный ремонт системы отопления	В течение суток за исключением сложного ремонта.
VI. Устранение аварий общедомовых систем		
В системе электроснабжения:		

1	Повреждение одного из кабелей, питающих дом. Отключение системы питания дома или силового электрооборудования. Неисправности питания дома или силового электрооборудования.	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов.
2	Неисправности в главном распределительном щите, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников.	В течение 8 часов
3	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий.	В течение 4 часов
4	Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутри домовой электрической сети и т.п.).	В течение 4 часов, за исключением сложного ремонта
5	Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников).	В рабочее время немедленно, в не рабочее время не позднее 12 часов
	В системе холодного и горячего водоснабжения, отопления, канализации:	
1	Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления).	Немедленно