

ДОГОВОР №
НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ И ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ

Дата заключения Договора
« » 2011 г.

Индивидуальные данные Сторон:

Общество с ограниченной ответственностью «СМ-Сервис», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Захарова Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Гражданин/ка: _____

именуемый/ая в дальнейшем «Заказчик»,
Паспорт серия номер выдан.

_____, код подразделения

Зарегистрированный/ая по адресу:

Заказчик является правообладателем квартиры/нежилого помещения (далее – помещение) № по
данном ПИБ, расположенного по адресу: **Санкт – Петербург, ул. Пулковская, дом 8, корпус 1.**

Площадь помещения Заказчика кв.м.

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

1. При оформлении настоящего договора Заказчик обязуется внести на расчетный счет Исполнителя денежные средства в сумме () руб.00 коп. (без НДС) в соответствии с Приложением № 2 к Договору.

2. Денежные средства в указанной выше сумме включают в себя:

- Услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению многоквартирным домом и коммунальные платежи (ХВС, ГВС, электроэнергия на освещение мест общего пользования, лифтов, эксплуатацию оборудования и квартир, отопление), а также услуги по техническому контролю и надзору за ремонтами в помещениях многоквартирного дома. Списание денежных средств осуществляется с даты подписания Акта приема-передачи помещения с Застройщиком и/или с даты, начиная с которой Заказчик может осуществлять фактическое использование помещения, в случае если Акт приема-передачи помещения отсутствует. Исполнитель руководствуется более ранней датой в тех случаях, когда имеются оба основания для списания внесенных денежных средств.

- Целевой взнос, предназначенный для приобретения основных средств (оборудования и материалов) и проведения работ, необходимых для обеспечения надлежащего уровня обслуживания при использовании собственниками общего имущества Дома, а также для организации порядка доступа к общему имуществу Дома. Списание денежных средств осуществляется с даты выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

- Услуги по техническому контролю и надзору за ремонтом в помещении Заказчика. Списание денежных средств осуществляется с даты подписания Акта приема-передачи помещения с Застройщиком и/или с даты, начиная с которой Заказчик может осуществлять фактическое использование помещения, в случае если Акт приема-передачи помещения отсутствует. Исполнитель руководствуется более ранней датой в тех случаях, когда имеются оба основания для списания внесенных денежных средств.

3. По факту использования денежных средств, оплаченных Заказчиком в качестве Целевого взноса на приобретение основных средств Исполнителем предоставляется общий отчет об использовании целевого взноса. Отчет предоставляется путем размещения на информационных стендах Дома.

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, 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, предусмотренные нормами обслуживания жилых Домов, утвержденными полномочными органами государственной власти и необходимые для надлежащего обслуживания и управления Домом;

Исполнитель _____

подпись

Заказчик _____

подпись

- Исполнитель обеспечивает Заказчика коммунальными услугами, действуя при этом от своего имени, но за счет Заказчика, организует оплаты собственниками помещений Дома (правообладателями и иными плательщиками), в том числе и Заказчиком, коммунальных услуг, путём расчёта Исполнителем суммы оплаты за коммунальные услуги Заказчиком, аккумуляции денежных средств собственников (правообладателей и иных плательщиков) на расчётном счёте Исполнителя и их дальнейшего перечисления в счет оплаты коммунальных услуг на основании соответствующих Договоров, заключенных Исполнителем.

- 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 организациям – поставщикам коммунальных услуг, средств, предназначенных для формирования резервного фонда Дома и сумму вознаграждения Исполнителю за организацию оплаты коммунальных услуг, путём перечисления транзитных денежных средств Заказчика организациям – поставщикам коммунальных услуг, а так же формирование, накопление и контроль резервного фонда Дома.

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 № 3 к Договору.

1.3. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в Помещении устанавливаются соответствующим актом между Заказчиком и Исполнителем, который приведен в Приложении № 4.

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 за счёт средств Заказчика, уплачиваемых по настоящему Договору, диспетчерскую службу, осуществлять технический контроль качества предоставляемых поставщиками коммунальных услуг, контроль за состоянием общего имущества Дома, при необходимости вести претензионную работу с подрядными организациями и поставщиками коммунальных услуг, взаимодействовать по вопросам обслуживания и управления Домом с государственными учреждениями и иными организациями в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством

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

а) заключения Договоров с организациями – поставщиками коммунальных услуг;

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

в) контроля и требования исполнения 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 п 1.1. настоящего 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 ежемесячных сметах.

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 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 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).

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

Заказчик _____

подпись

подпись

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, заключенными с ними во исполнение настоящего Договора, 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. Надлежащим также считается уведомление об изменении тарифов (в результате принятия нормативно – правовых актов уполномоченным органом Правительства Санкт – Петербурга к компетенции которого отнесено принятие решений об изменении действующих тарифов) опубликованное в средствах массовой информации (в печатных изданиях и т.д.) доступ к которым является общедоступным.

2.1.9. Ежегодно не позднее «01» июня года, следующего за отчетным, предоставлять отчет о начисленных и истраченных денежных средствах за коммунальные услуги, потребленные Домом за прошедший год, путём размещения информации на информационных стендах Дома (парадных дома), 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. В виду того, что Дом является вновь построенным объектом капитального строительства, обязанность Исполнителя по заключению договоров на коммунальные услуги, возникает с момента появления у Исполнителя возможности заключить указанные договоры. Обязанность исполнителя по предоставлению услуги горячего водоснабжения в доме наступает с момента присвоения Исполнителю статуса Абонента в договоре теплоснабжения в горячей воде.

2.1.11. 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 (возникшие в результате экстренных и форс-мажорных ситуаций, грозящих выходом из строя инженерных сетей и коммуникаций, нарушением целостности Здания или его частей, или угрожающих жизни и здоровью людей, требующие немедленного устранения), не включенные в оплату Заказчиком по данному Договору, но неизбежно возникающие при исполнении настоящего Договора.

2.2.2. Обеспечивать доступ в Помещение имеющих соответствующие полномочия 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 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 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.

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 учета коммунальных услуг, так как бы он производился при отсутствии прибора учета 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 последних показаний демонтируемого прибора и первоначальных показаний устанавливаемого прибора учёта коммунальной услуги.

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

2.2.11. Производить переустройства, перепланировки и реконструкции Помещения и находящихся в нём подсобных помещений, лоджий, переустройство 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. 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). Производство вышеуказанных работ может осуществляться по рабочим дням с 9.00 до 19.00, при этом работы, связанные с повышенным уровнем шума, могут производиться только в период с 10.00 до 18.00 (обязательный перерыв шумных работ с 13.00 до 15.00). В субботние, воскресные и праздничные дни работы связанные с повышенным уровнем шума производить запрещено.

2.2.12. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество, инженерные сети и коммуникации Дома, без согласования с 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) общего имущества Дома, его инженерных сетей и коммуникаций.

2.2.13. Соблюдать тишину и не причинять беспокойство проживающим в других помещениях лицам в ночное время с 23.00 до 7.00.

2.2.14. Не заключать аналогичные Договоры с другими лицами, а также 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.). **Не использовать пандус для парковки автотранспортных средств. В случае необходимости допускается использование пандуса для погрузки и выгрузки с последующим обязательным выездом автотранспорта с пандуса.**

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 Правительства 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, кабинах 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, а также не сливать жидкие пищевые отходы, крупногабаритный, бьющийся и/или тяжелый мусор в мусоропровод.

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 придомовой территории, прилегающих газонах, детских площадках. 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. Заказчик обязуется своими силами и за свой счет осуществлять вывоз строительного мусора, образуемого в помещении Заказчика при проведении ремонтных и строительных работ. В случае, обнаружения Исполнителем мусора, оставленного Заказчиком и/или лицами производящими ремонт в помещении Заказчика в местах общего пользования или иных местах обслуживаемых Исполнителем, Исполнитель вправе составить акт, а также произвести фотофиксацию.

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

В случае отказа Заказчика от самостоятельной уборки мусора, Исполнитель вправе осуществить уборку своими силами с последующим выставлением счета Заказчику, включив стоимость уборки исходя из цен на вывоз мусора определенных Исполнителем (включая вынос мусора и его вывоз) в счет-квитанцию по оплате жилья и коммунальных услуг.

2.2.26. Заказчик обязуется своими силами установить обратные клапаны на отводах от транзитных стояков холодного и горячего водоснабжения с целью исключить передавливание воды из одного стояка в другой.

2.2.27. Полностью выполнять обязанности по настоящему Договору.

2.2.28. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Исполнитель имеет право:

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

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. Часть денежных средств от сдачи в возмездное пользование общего имущества направлять 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 двухмесячную сумму начислений по настоящему Договору, производить ограничение в предоставлении отдельных видов услуг, предусмотренных настоящим Договором.

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

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, 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.

3.1.9. 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 организациям – поставщикам коммунальных услуг. За осуществление данной услуги в размере, указанном в Приложении № 1, Заказчик оплачивает Исполнителю вознаграждение.

3.1.10. 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.

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

3.1.12. 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. Расчет пеней Исполнителем производится по следующей формуле:

$$P = 3 * КД * 1/300 * СР,$$

где

P = пеня;

З = сумма задолженности;

СР = ставка рефинансирования;

КД = количество дней просрочки.

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

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

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, методика расчета услуг по Договору определяется в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору. В Приложении № 1 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 № 1, могут быть изменены Исполнителем в одностороннем порядке в случаях изменения нормативных актов города Санкт-Петербурга определяющих тарифы на соответствующие услуги (в порядке и сроки установленные соответствующим нормативным актом), 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 стоимости услуг по настоящему Договору Исполнитель уведомляет Заказчика в порядке, установленном пунктом 2.1.8. настоящего Договора. Изменение тарифов на основаниях, не связанных с нормативными правовыми Актами, не может быть более 15 % в год от стоимости услуг, приведенной в Приложении № 1.

6.2. Тарифы и порядок начисления Заказчику стоимости за коммунальные услуги устанавливаются 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.

6.2.1. До даты заключения Заказчиком индивидуального договора с электроснабжающей организацией, компенсация оплаты за потребление электроэнергии Помещением производится Заказчиком по факту расхода электроэнергии Дома пропорционально площади Помещения, занимаемого Заказчиком на расчетный счет Исполнителя.

Перерасчет фактически потребленной Помещением Заказчика электроэнергии, исходя из показаний индивидуальных приборов учета Помещения Заказчика, будет производиться после заключения индивидуального договора с электроснабжающей организацией. Перерасчет производится на основании среднего тарифа рассчитываемого Исполнителем исходя из тарифов действовавших до заключения Заказчиком индивидуального договора с электроснабжающей организацией.

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 на основании платежных документов (счета-извещения), представленных Исполнителем не позднее **15 (Пятнадцатого)** числа текущего (расчетного) месяца. 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 собственниками, помещений не является основанием невнесения платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

6.8. В случае не предоставления 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 не предоставлении или не своевременном предоставлении показаний приборов учета коммунальных услуг - из расчёта ежемесячного потребления Заказчиком водоснабжения в размере 0,5 куб. метра на один метр площади помещения (отдельно по каждому виду водоснабжения);

- 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).

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.

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

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. Перерасчет 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 № 1 к настоящему Договору.

6.14. Стоимость оказанных в соответствии с Приложением № 1 услуг и работ включается в квитанцию Заказчика.

6.15. Расходы, связанные с переводом денежных средств, в счет оплаты по настоящему Договору несет Заказчик. Указанные расходы включаются Исполнителем в счет – квитанцию в соответствии с п. 6.10. настоящего договора.

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 с использованием претензионного порядка урегулирования споров.

7.2. В случае невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются с использованием претензионного порядка в соответствии с законодательством.

7.3. Разрешение всех споров, вытекающих из данного Договора, в судебном порядке осуществляется сторонами в Московском районном суде г. Санкт-Петербурга, либо мировым судьей Московского района к территориальной подсудности которого относится место нахождения Дома, обслуживаемого Исполнителем по данному Договору.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

8.2. Договор распространяет свое действие на отношения (т.е. услуги оказываемые Заказчику), возникшие с даты подписания Заказчиком Акта приема-передачи помещения с Застройщиком или с той даты, начиная с которой Заказчик имеет возможность осуществлять фактическое использование помещения, исходя из более ранней даты.

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 счет части 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 с накоплено достаточное количество денежных средств для проведения работ или оказания услуг, указанных в п. 9.5., и в случае если при принятии 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.

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

10. УСЛУГИ АДМИНИСТРАТИВНОГО И ТЕХНИЧЕСКОГО СОПРОВОЖДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ И ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ

10.1. Технический контроль и надзор за выполнением подрядной организацией (далее – производитель работ») привлеченной Заказчиком, строительных и отделочных работ в помещении Заказчика, расположенном по адресу указанному в Договоре (далее – Объект).

Административное сопровождение работ, связанных с ремонтом помещения Заказчика, включающее в себя:

- выдача, при необходимости и по запросу Заказчика, технических данных общедомовых систем;
- консультирование и выдача рекомендаций по проведению работ, связанных с перепланировкой и переоборудованием помещения;
- ведение информационной базы на сотрудников производителя работ и иных подрядных организаций
- выдача пропусков на сотрудников производителя работ и иных подрядных организаций, имеющих право доступа в Помещение;
- контроль соблюдения мер техники безопасности и пожарной безопасности;
- организация специальных мер по поддержанию чистоты на объекте, контроль вывоза строительного мусора при проведении одновременно ремонтных работ в большинстве помещений многоквартирного дома.

Расследование случаев нанесения ущерба общему имуществу дома или имуществу других владельцев, административных нарушений, допускаемых сотрудниками подрядных организаций.

Оказание услуг по техническому надзору, проведению административного и технического сопровождения работ проводимых в помещениях всех собственников (в т.ч. расположенных в соседних помещениях) поскольку данные работы проводятся в помещениях, составляющих неотъемлемую часть многоквартирного дома, и непосредственно затрагивают права и законные интересы Заказчика, а также всех собственников помещений многоквартирного дома.

10.2. Заказчик обязуется:

10.2.1. Получить в службе эксплуатации Исполнителя технические данные общедомовых систем дома.

10.2.2. Согласовать проект переустройства помещения с службой эксплуатации Исполнителя в части тепло-, водо-, электроснабжения и вентиляции помещения, а также соответствия проекта нормативам эксплуатации здания Объекта.

10.2.3. Письменно назначить Исполнителю Руководителя работ, ответственного за ход работ в помещении, соблюдение техники безопасности и противопожарной безопасности, имеющего право формировать состав бригады, заказывать пропуски.

10.2.4. Обязать подрядную организацию, производящую ремонтно-строительные работы, соблюдать требования Правил по проведению ремонтно-строительных работ в помещениях (Приложение № 6 К Договору);

10.2.5. Предоставить в службу эксплуатации Исполнителя календарный план ведения работ, и по окончании строительно-отделочных работ и работ по перепланировке помещения, а также по переустройству помещения предъявить помещение Исполнителю.

10.2.6. Оплатить работы в соответствии с условиями настоящего Договора.

10.3. Исполнитель обязуется:

10.3.1. Выполнять работы, предусмотренные п. 10.1 Договора согласно прилагаемому плану проведения работ.

10.3.2. Для выполнения работ, предусмотренных п. 10.1 настоящего договора, привлекать высококвалифицированных специалистов и гарантировать высокий профессиональный уровень выполнения работ, использовать соответствующее оборудование, принадлежащие Исполнителю.

10.3.3. Осуществлять корректировку срока оказания услуг в соответствии с изменениями в плане проведения работ, осуществляемых собственниками помещений многоквартирного дома.

10.3.4. Исполнитель имеет право остановить производство работ и не допускать на Объект подрядную организацию, производящую ремонтно-строительные работы в помещении Заказчика, в случаях:

- несоблюдения Правил по ведению ремонтно-строительных работ (Приложение № 6 к Договору), в результате которых создается угроза жизни и безопасности людей в многоквартирном Доме;

- несоблюдения правил техники безопасности и противопожарной безопасности при проведении работ;

- в иных случаях.

10.4. Исполнитель для обеспечения выполнения услуг, указанных в п. 10.1. Договора, имеет право привлечь организацию, имеющую соответствующую лицензию.

10.5. Порядок расчетов:

10.5.1. Оплата производится путем внесения денежных средств на расчетный счет Исполнителя авансовым платежом в сумме, указанной в разделе «Особые условия» Договора.

10.5.2. Услуги по проведению Технического контроля и надзора за выполнением подрядной организацией привлеченной Заказчиком, работ связанных с перепланировкой и переоборудованием инженерных систем в Помещении Заказчика, расположенном по адресу указанному в Договоре, а также иные дополнительные услуги, связанные с техническим контролем и надзором (выдача Технических условий, согласование проектов и пр.), не входят в стоимость услуг, оплачиваемых Заказчиком согласно п.1 «Особых условий» настоящего Договора.

10.6. Ответственность сторон:

10.6.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение договорных обязательств стороны несут ответственность в порядке и на основаниях, предусмотренных действующим законодательством.

10.7. Датой начала оказания услуг Технического контроля и административного сопровождения работ по настоящему Договору признается дата подписания Акта приема-передачи жилого/нежилого помещения с Застройщиком и(или) дата фактического начала производства строительных и отделочных работ в помещениях многоквартирного дома, подтвержденная актом, составленным ответственными представителями Исполнителя. Период оказания услуг Технического контроля и административного сопровождения работ составляет от 6 (Шести) до 18 (Восемнадцати) месяцев.

10.7.1. Акт приема передачи выполненных работ в отношении помещения Заказчика считается подписанным Сторонами в следующих случаях:

- непосредственного подписания акта Сторонами;

- отсутствия письменных претензий со стороны Заказчика в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента вручения акта; Исполнитель обязан предоставить Акт Заказчику лично или заказным отправлением на адрес указанный в договоре.

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

11. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

11.2. 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. Компенсация фактических расходов Исполнителя производится Заказчиком на основании квитанций выставляемых Исполнителем.

11.3. 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 настоящем договоре, а Заказчик обязан принять сообщение и обеспечить доступ в свое Помещение представителей соответствующих организаций для ликвидации аварийной ситуации.

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

11.5. Контроль над выполнением Исполнителем обязательств по настоящему Договору осуществляется Заказчиком в соответствии с действующим законодательством, а также комиссией или уполномоченным лицом, выбранным по решению общего собрания собственников помещений в Доме из числа собственников помещений в Доме.

11.6. Исполнитель обязан предоставлять комиссии (уполномоченному лицу) информацию по выполнению Договора управления в Доме в десятидневный срок с момента получения соответствующего запроса от комиссии или уполномоченного лица.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон. Один экземпляр передан Заказчику, один экземпляр остался у Исполнителя.

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

12.3. 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.

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

12.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1; Прейскурант тарифов и цен на услуги и работы;

Приложение № 2 Ориентировочный план расходов авансового платежа Заказчика;

Приложение № 3 Состав общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 4 АКТ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем, касающихся Помещения Заказчика;

Приложение № 5 Перечень и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества дома;

Приложение № 6 Правила проведения ремонтно-строительных работ в помещении;

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «СМ - Сервис» 194044, г. Санкт-Петербург, Б.Сампсониевский пр. д.4-6 ИНН 7802410004 КПП 780201001 р/с 40702810638000012981 в дополнительном офисе «Охтинский» ОАО «Банк Санкт -Петербург» к/с 30101810900000000790 БИК 044030790 Телефон: 332-0505 По доверенности № 38 от «28» марта 2011г. _____/Крашенинникова Н.А./ М.П.	Заказчик: Дата рождения: Зарегистрированный/ая по адресу: Телефон: e-mail: _____/ /
---	---

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

**ПРЕЙСКУРАНТ ТАРИФОВ И ЦЕН НА УСЛУГИ И РАБОТЫ
для владельцев жилых помещений дома, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Пулковская, дом 8, корпус 1.**

	Наименование	Ед. измерения (в месяц)	Тариф
1	Услуги по управлению, содержанию текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе:	руб./кв.м	
	Содержание общего имущества многоквартирного дома	руб. /кв.м	3,57
	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	руб. /кв.м	4,96
	Уборка лестничных клеток	руб. /кв.м	5,26
	Санитарное содержание придомовой территории	руб. /кв.м	2,41
	Обслуживание узла учета тепловой энергии (КУУТЭ)	руб. /кв.м	0,70
	Обслуживание индивидуального теплового пункта (ИТП) повысительной станции	руб. /кв.м	0,51
	Обслуживание систем противопожарного водоснабжения (ОСВП)	руб. /кв.м	0,22
	Обслуживание объединенных диспетчерских систем (ОДС)	руб. /кв.м	0,78
	Обслуживание внутридомовой системы оповещения МЧС	руб./кв.м	0,12
	Обслуживание переговорно - замочного устройства (ПЗУ)	руб. /кв.м	0,49
	Обслуживание систем видеонаблюдения	руб./кв.м	0,40
	Обслуживание автоматических ворот	руб./кв.м	0,63
	Обслуживание систем автоматической противопожарной защиты (АППЗ)	руб. /кв.м	0,38
	Обслуживание, освидетельствование, страхование лифтов	руб. /кв.м	1,78
	Вывоз твердого бытового мусора и утилизация мусора	руб. /кв.м	5,00
	Управление многоквартирным домом: -бухгалтерское сопровождение: расчет квартплаты, проведение сверок, перерасчетов, учет поступлений, ведение бухгалтерского и налогового учета. -сопровождение юридического и договорного отделов: контроль за соблюдением договорных обязательств, работа по гарантийным обязательствам, работа по заключению договоров с подрядными организациями, получение допусков РосТехНадзора на тепловые и электроустановки дома, - заключение и сопровождение договоров с ресурсоснабжающими организациями, -административно-хозяйственная работа.	руб. /кв.м	4,83
	Аварийно-диспетчерская служба	руб. /кв.м	0,67
	Служба консьержей	руб. /кв.м	4,00
	Служба регистрационного учета	руб. /кв.м	0,44
	Вознаграждение за организацию предоставления и оплаты коммунальных услуг, формирование, накопление и контроль резервного фонда дома	руб. /кв.м	0,20
2	Антенна	руб/отвод	119,00
3	Электроэнергия на освещение мест общего пользования, территории и оборудования <i>(по факту от реального расхода электроэнергии)</i>	руб. /кв.м.	2,50
4	Электроэнергия квартир	руб. /кв.м.	Не менее 5,50
5	Холодное водоснабжение помещений <i>(по факту от реального расхода)</i>	руб. /куб.м	15,78
6	Водоотведение холодной и горячей воды <i>(по факту от реального расхода)</i>	руб. /куб.м	15,78
7	Горячее водоснабжение помещений <i>(по факту от реального расхода)</i>	руб. /куб.м	63,00
8	Отопление	руб. /кв.м	15,75
9	Резервный фонд домовладельцев	руб. /кв.м	0,30

* Стоимость услуг по тепло, - электро, - водо снабжению начисляются по тарифам, утвержденным полномочными органами исполнительной власти на соответствующий период по факту от реального потребления.

Тарифы на услуги и работы, предоставляемые исполнителем по настоящему Договору, могут быть изменены Исполнителем в соответствии с п. 6.1. Договора в одностороннем порядке.

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

**Ориентировочный план расходов денежных средств Заказчика, оплаченных в соответствии с п. 1 Особых условий Договора, в отношении многоквартирного дома, дома, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Пулковская, дом 8, корпус 1.**

1	Наименование	Ед. измерения	408,00
	Услуги по управлению, содержанию текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома	руб./кв.м.	224,04
	Коммунальные платежи (ХВС, ГВС, электроэнергия на освещение мест общего пользования, лифтов, эксплуатацию оборудования и квартир, отопление) <i>(по факту от реального расхода многоквартирным домом)</i>	руб./кв.м.	156,00
	Технический контроль и надзор за ремонтами в помещениях многоквартирного дома	руб./кв.м.	27,96
Сумма к оплате по помещению Заказчика:			

2	Целевой взнос на закупку и монтаж/установку основных средств: <ul style="list-style-type: none"> • Модернизация детской площадки и дополнение малых архитектурных форм; • Информационно-навигационная система по зданию; • Ограждения газонов; • Установка антипарковочных столбиков; • Металлическое ограждение контейнерных площадок с системой контроля доступа; • Установка калиток и распашных ворот с контролем доступа на стилобат; • Установка металлических решеток на окна технических помещений, ограждающие элементы прямков; • Система видеонаблюдения здания; • Система ПЗУ (переговорно-замочное устройство и контроля доступа на стилобат, в здание, включая работы по установке трубок в квартиры); • Автоматика ворот на стилобат; • Мягкая мебель во входные холлы. 	руб./кв.м.	122,00
Сумма к оплате по помещению Заказчика:			

3	Технический контроль и надзор за ремонтом в помещении Заказчика	руб. /кв.м.	14,00
Сумма к оплате по помещению Заказчика:			

ИТОГО:			
---------------	--	--	--

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

**Состав
общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Пулковская, дом 8, корпус 1.**

Год постройки: 2011 г.
Тип и материал фундамента:
Материалы стен:
Материал перекрытия:
Материал крыши:
Количество квартир: 486
Инженерное и иное оборудование: системы холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления, мусоропровод, электроснабжение, ИТП, насосы, лифты.
Количество зданий: 2
Встроенные нежилые помещения: 8888,2 кв.м.
Площадь технологических помещений: 1386,1 кв.м.
Количество этажей: 24, а также технический этаж, мезонин-надстройка
Общая площадь Здания: 42862,7 кв.м.

Приложение № 4
к Договору на оказание услуг
и выполнение работ

**АКТ
балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности
в отношении инженерных систем помещения Заказчика, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Пулковская, дом 8, корпус 1.**

Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

- по системе энергоснабжения: точки крепления в квартирном электрощитке подходящих 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 **Заказчик**.

- по системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает **Исполнитель**, оставшуюся часть (полотенцесушители, краны, фильтры, водосчетчики и другие приборы, расположенные в Помещении) – **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 кабеля Помещения к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает **Исполнитель**, остальное – **Заказчик**.

- по системе автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ): точка присоединения подводящего кабеля к первому датчику Помещения АППЗ. Общедомовую систему и подводку к первому датчику Помещения АППЗ обслуживает **Исполнитель**, остальное – **Заказчик**.

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

Перечень и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества дома

	Виды работ	Периодичность (Количество в месяц)
1	Мытье входных холлов	60
2	Мытье лестничных площадок и маршей черных лестниц	4
3	Мытье лифт-холла выше первого этажа	30
4	Мытье межквартирных коридоров, пылеудаление с горизонтальных поверхностей на этажах	4
5	Влажная уборка пола кабины лифта, протирка стен лифта, зеркал лифта.	60
6	Влажная уборка стен, плафонов и потолков	1
7	Влажное подметание межквартирных коридоров, удаление мелкого мусора, пылеудаление с горизонтальных поверхностей на этажах	4
8	Уборка мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов (при работе мусоропровода)	30
9	Влажная уборка переходных лоджий (в теплый период)	1
10	Сухая уборка переходных лоджий (в холодный период)	1
11	Влажная протирка дверей шахты лифта (на этажах)	1
12	Удаление механических загрязнений с поверхностей	30
13	Мытье окон МОП	2 раза в год
14	Мытье пола и пылеудаление с горизонтальных поверхностей в помещениях консьержных УК. Уборка санузлов в помещении консьержных УК.	30
15	Пылеудаление со стен	1 раз в год
16	Уборка на территории технических помещений Дома	Не реже 1 раз в квартал
17	Влажная протирка дверей, плафонов, отопительных приборов, подоконников	1
18	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	30
19	Подметание снега ручное	30
20	Сдвигание снега ручное	30
21	Пескопосыпка ручная	0
22	Дополнительная услуга: Посыпка территории противогололедными материалами (реагент)	30
23	Подметание территории в дни без снегопада	30
25	Подметание территории в летний период	30
26	Уборка мусора с газонов зимой	60
27	Уборка мусора с газонов летом	60
28	Выкашивание газонов	0,5
29	Уборка скошенной травы	0,5
30	Уборка контейнерных площадок	60
31	Поливка территории для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха, и полив зеленых насаждений.	30
32	Поливка газонов (в теплый период)	15
33	Работы по очистке от мусора и промывке урн, указателей улиц и номеров домов.	60
34	Помывка урн в теплый сезон	4
35	Крупногабаритный мусор - отходы потребления и хозяйственной деятельности (бытовая техника, мебель и др.)	по мере накопления
36	Вывоз бытового мусора	По мере накопления
37	Ремонт оборудования детских и спортивных площадок	по мере необходимости
	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
1	Укрепление водосточных труб, колен и воронок.	0,17
2	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация СЦО.	0,17
3	Ремонт просевшей отмостки.	по мере необходимости
4	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости
5	Ремонт, регулировка, промывка, расконсервация систем центрального отопления, консервация поливочных систем	0,17
6	Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов, ремонт и укрепление входных дверей	0,17
7	Ремонт, утепление оконных и дверных проемов мест общего пользования.	по мере необходимости

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

8	Регулировка и наладка систем автоматического управления ИТП.	0, 33
Проведение общих осмотров, технических осмотров и мелкий ремонт		
1	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств.	0, 33
2	Проверка исправности канализационных вытяжек, проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	0,33
3	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры изоляции проводов	0,33
4	Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп (и стартеров)	30
5	Осмотр системы центрального отопления в местах общего пользования	0,33
6	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений.	2
7	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	1
8	Осмотр ГРЩ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений	1
9	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	0, 17
10	Осмотр основных строительных конструкций зданий и элементов внешнего благоустройства	0,33
11	Осмотр системы внутреннего водоотвода с крыш зданий	0,33
12	Осмотр мусоропроводов (все устройства)	0,33
13	Дератизация	в зависимости от санитарного состояния, но не реже 0,08
14	Дезинсекция	в зависимости от санитарного состояния, но не реже 0,08
Обслуживание и аварийный ремонт инженерных систем		
1	Техническое обслуживание ПЗУ	2
2	Аварийный ремонт ПЗУ	в течение суток
3	Техническое обслуживание ОДС	2
4	Аварийный ремонт ОДС	не более 12 часов
5	Техническое обслуживание АППЗ	1
6	Аварийный ремонт АППЗ	незамедлительно, не более 30 минут
7	Техническое обслуживание антенн	4
8	Аварийный ремонт антенн	не более 3 часов
9	Техническое обслуживание ИТП	2
10	Аварийный ремонт ИТП	не более 8 часов
11	Техническое обслуживание КУУТЭ	1
12	Аварийный ремонт КУУТЭ	не более 15 дней
13	Техническое обслуживание повысительных насосов	30
14	Аварийный ремонт повысительных насосов	не более 3 часов без замены насоса, не более 8 часов при замене насоса
Устранение аварий общедомовых систем		
В системе снабжения:		
1	Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования. Неисправности питания жилых домов или силового электрооборудования.	при наличии переключателей кабелей на вводе в дом в течение, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
2	Неисправности в главном распределительном щите, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	незамедлительно, не более 1 часа
3	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	незамедлительно, не более 1 часа
4	Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутри домовой электрической сети и т.п.)	незамедлительно, не более 1 часа
5	Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	незамедлительно, не более 3 часов
В системе холодного и горячего водоснабжения, отопления, канализации:		
6	Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	незамедлительно, не более 1 часа

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

**ПРАВИЛА
проведения ремонтно-строительных работ в помещении**

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

1. Порядок согласования ремонтных работ

До начала работ необходимо:

1. Направить заявление установленной формы (образец можно получить у Управляющего) в Службу эксплуатации Управляющей Компании, которая находится в диспетчерской дома, либо в центральный офис по адресу: Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., д.4-6, Бизнес Центр «Монблан», телефон 332-05-05, с приложением копии свидетельства права собственности на занимаемую квартиру (помещение) и/или договора с Застройщиком.
2. Оформить при необходимости доверенность на лицо, которое будет следить за ходом работ.
3. Получить в Службе эксплуатации Управляющей компании технические характеристики квартиры (помещения), технические условия на ее переустройство, планы размещения в квартире (помещении) несущих элементов конструкции здания, технические условия на установку наружного оборудования на фасаде здания, технические условия на установку перегородок в местах общего пользования (отсек)
4. Заказать проект переустройства квартиры (помещения) в организации или у физического лица, имеющего лицензию на проектирование.
5. Согласовать проект переустройства квартиры (помещения) со Службой эксплуатации Управляющей компании, с городскими службами, которым предписано законодательством РФ вести контроль за состоянием жилого фонда в части тепло -, водо-, электроснабжения, санитарного состояния и вентиляции квартиры (помещения), а также соответствия проекта нормативам эксплуатации зданий.
6. Согласовать проект в межведомственной комиссии (МВК) при Администрации своего района.
7. Представить Управляющей компании сведения об организации, с которой заключен договор на проведение строительно-монтажных работ, с приложением копии ее лицензии.
8. Передать в Службу эксплуатации Управляющей компании один экземпляр согласованного в МВК проекта переустройства квартиры (помещения) для осуществления контроля за ходом работ.
9. Не допускается переустройство квартиры (помещения) с проведением работ, ведущих к нарушению прочности или разрушению несущих элементов конструкции здания, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению расчетных режимов работы инженерных, противопожарных и иных систем здания.

2. Порядок работы подрядной организации

1. До начала проведения работ по переустройству квартиры (помещения) собственник или подрядная организация, заключившая договор с владельцем квартиры (помещения) (далее – Подрядчик) обязана:
 - Передать инженеру по эксплуатации объекта список лиц, допущенных к производству работ в квартире (помещении), а также копии приказов о назначении ответственного за производство работ, мастеров, бригадиров, ответственного за соблюдение в помещении правил противопожарной и электробезопасности, охраны труда и производственной санитарии.
 - Представить инженеру по эксплуатации объекта копию договора на вывоз строительного мусора со специализированной организацией.
 - Оборудовать и оснастить площадку работ (переустройстваемое помещение):
 - электроцитом для временных строительных нужд
 - санитарным блоком (умывальник, унитаз, бак для сбора пищевых отходов);
 - емкостью для сбора жидких производственных отходов (не менее 200 литров);
 - медицинской аптечкой с набором медикаментов для оказания первой медицинской помощи;
 - средствами первичного пожаротушения (кошма, огнетушители) согласно нормам;
2. Получить в службе эксплуатации временные пропуска в соответствии с поданной заявкой. Нахождение сотрудников и рабочих строительных организаций в здании **без пропуска и удостоверения личности не допускается.**

3. Проведение работ по переустройству помещений.

1. Производство ремонтно-строительных работ в квартире (помещении) производится в соответствии с нормами и правилами, установленными нормами и правилами утвержденными органами государственной власти.
2. Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ работникам Службы эксплуатации Управляющей компании в переустраиваемую квартиру (помещение) для контроля состояния несущих и ограждающих элементов конструкции здания, звуко- и гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.
3. Дополнения к правилам эксплуатации систем общего пользования при строительно-отделочных работах:
 - 3.1 Разрешенные к применению материалы ХВС, ГВС
 - металлопластиковые трубопроводы, соединенные при помощи сварки
 - металлопластиковые трубопроводы, соединенные при помощи обжимных фитингов
 - медные трубопроводы, соединенные при помощи пайки
 - медные трубопроводы, соединенные при помощи обжимных фитингов
 - металлические трубопроводы, соединенные при помощи резьбы или сварки при соблюдении условий:

Исполнитель _____ Заказчик _____
подпись _____ подпись _____

- проходное сечение стояка не должно быть заужено
 - обеспечить защиту стояка от несанкционированного проворачивания или проведения ремонтных работ другими домовладельцами по этому стояку
- 3.2. Разрешенные к применению материалы стояков отопления:
- металлические трубопроводы, соединенные при помощи резьбы или сварки
 - трубопроводы из жесткой (не отожженной) меди, соединенной при помощи пайки при соблюдении условий:
 - проходное сечение стояка не должно быть заужено
 - при прокладке стояка в штробе исключить его замоноличивание (см. схему ниже)
4. В диспетчерской дома получить индивидуальный пожарный инвентарь, автономные датчики;
- 4.1. Категорически запрещено без согласования с обслуживающей специализированной организацией:
- Демонтировать оборудование пожарной сигнализации, смонтированной в квартире, коридорах, лифтовых холлах;
 - Подключение отвода СКПТ (антенны) из квартиры к центральной магистрали;
 - Подключать дополнительные аудио и видео домофоны к центральной магистрали;
- 4.2. Недопустимо:
- Передавать ключи ТМ (электронные чипы) от входящих дверей подъездов посторонним лицам;
 - Разъединять доводчики;
 - Размыкать эл/магнитный замок;
 - подкладывать посторонние предметы для удержания входной двери в открытом состоянии длительное время.
5. Управляющая компания отвечает за правильную эксплуатацию бесперебойную подачу напряжения на электроустановку жилого дома:
- Главный распределительный щит;
 - Коммунальное освещение мест общего пользования;
 - Энергоснабжение лифтов;
 - Индивидуальные тепловые пункты и другие агрегаты.
- 5.1. Владельцы жилых помещений отвечают за правильную эксплуатацию электроустановки жилых помещений (квартир).
- 5.2. Категорически запрещается:
- Изменять схему электроснабжения;
 - Заменять и увеличивать количество автоматических выключателей внутри квартирного щитка;
 - Срывать пломбы на электросчетчике;
 - Не допускать одновременной работы электрических потребителей, превышающих выделенную на жилое помещение мощностей;
 - Устанавливать дополнительные электронагревательные приборы в ванных комнатах (теплые полы кондиционеры) без согласования с эксплуатирующей организацией.
- В случае нарушения эксплуатации электрической установки и создания аварийной ситуации, владелец за свой счет восстанавливает работоспособность электрических установок.

4. При проведении ремонтно-строительных работ ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

1. Снос, ослабление сечений несущих элементов конструкции здания, устройство проемов и пробивка в них ниш, отверстий и борозд за исключением борозд в защитном слое арматуры глубиной не более 20 мм и длиной не более 1500 мм для прокладки опусков (подводок) к светильникам и электроустановочным изделиям.
2. Пробивка борозд в защитном слое арматуры для прокладки опусков (подводок) к водоразборной арматуре
3. Применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно-допустимого уровня шума и вибраций;
4. Проведение работ без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен, потолков;
5. Проведение мероприятий, влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений и т.п.) и подлежащие оформлению и реализации в порядке, установленном для реконструкции жилых домов;
6. Изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений,
7. Использование лифтов не приспособленных (не обшитых защитными материалами) для транспортировки строительных материалов и отходов.
8. Использование подземной автостоянки для складирования мебели, строительных материалов и отходов (в случае ее наличия);
9. Загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования.
10. Закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей без освидетельствования с участием Службы эксплуатации Управляющей компании с оформлением соответствующих актов скрытых работ.
11. Хранение газовых баллонов объемом свыше 50 литров и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены, в переустраиваемой квартире (помещении).
12. Слив в канализацию жидких отходов, содержащих остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение системы канализации.
13. Установка наружных блоков кондиционеров, антенн спутникового телевидения, камер видеонаблюдения без согласования с КГА и Управляющей компанией
14. Снос, пересечения коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в площади квартиры (помещения).
15. Отвод конденсата от кондиционеров и наружных блоков сплит-систем на фасад здания
16. Требуют обязательного согласования со Службой эксплуатации Управляющей компании:
 - Проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения. Заявка на отключение стояков должна быть принята диспетчером Службы эксплуатации Управляющей компании за 24 часа до начала производства работ.

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

- Время отключения стояков отопления, горячего и холодного водоснабжения не должно превышать 3 часов, при этом отключение стояков отопления в отопительный период производится при температуре наружного воздуха не ниже минус 5°C.
 - Изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, а также демонтаж и замена запорно-регулирующей арматуры системы отопления.
 - Демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации
17. Заужать стояки ХВС (холодное водоснабжение), ГВС (горячее водоснабжение), отопления в зоне ответственности Управляющей компании.
 18. Замоноличивать любые стояки в стены и перегородки без согласования со службой эксплуатации.
 19. Устанавливать запорную и регулируемую арматуру на стояках ГВС, ХВС, отопления, которая ухудшает или исключает циркуляцию.
 20. Применять не проектные материалы на стояках ГВС, ХВС, отопления без соответствующих разрешительных документов (новое проектное решение).
 21. Применять системы теплых полов, подключенные к системе ГВС и отопления.
 22. Уменьшать или демонтировать вентиляционные блоки или прокладывать в них коммуникации.
 23. Ослаблять несущие конструкции путем штробления, выбуривания отверстий коронками, выдалбливания ударным инструментом, выпиливанием алмазными дисками без согласованной разрешительной документации.
 24. Переносить кухню в жилую комнату.
 25. Устройство сан/узла за счет жилой комнаты.
 26. Увеличение сан/узла за счет кухни, жилой комнаты и наоборот.
 27. Увеличение жилой комнаты или кухни за счет лоджии или балкона.
 28. Устанавливать приборы центрального отопления на лоджии или балконе.
 29. Демонтировать шлейфовые противопожарные датчики.
 30. Категорически запрещено использовать воду из системы ГВС и отопления в качестве теплоносителя в системах теплых полов, т.к. это ведет к разбалансировке соответствующих систем здания и причинению материального вреда владельцам других квартир.
 31. Все виды перепланировок возможны только после проведения необходимых согласований, процедура которых определяется инженером объекта в зависимости от сложности письменно заявленной проблемы.
- Домовладельцы должны помнить главное – все основные коммуникации и оборудование, а также несущие конструкции, находящиеся в зоне ответственности Управляющей компании и соответствующие проекту, не могут быть видоизменены без утвержденного дополнительного проекта.

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

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

5. Этапы согласования работ следующих видов.

Вид работ	Механизм согласования (позапные действия)
<p>Перенос не несущих перегородок, создание новых проемов в несущих конструкциях, любые изменения в системах: отопления, водоснабжения и канализации, электроснабжения, вентиляции.</p> <p>Стоимость согласования представленной документации: 4531 руб. 48 коп.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Сделать проект перепланировки в организациях имеющих лицензию на данный вид деятельности. 2. Согласовать проект в: <ul style="list-style-type: none"> - Управляющей компании (далее УК). - УГПС - районное управление государственной противопожарной службы. - СЭС – санэпиднадзор. 3. МВК (межведомственная комиссия) - получить разрешение/согласование на выполнение работ. 4. Копию согласованного проекта представить в УК. 5. Заключение договор на ведение т/надзора за выполнением работ по проекту. 6. Выполнить работы. 7. Вызвать инспектора ПИБ для переобмера помещения. 8. В МВК получить и подписать акт ввода помещения в эксплуатацию. 9. В управляющую компанию предоставить копию акта МВК. 10. В ПИБ заказать и получить новый тех. паспорт 11. ГБР - перерегистрировать право собственности по новому техническому паспорту

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

<p>Установка доп. дверей, перегородки в местах общего пользования (МОП).</p> <p>Стоимость подготовки и выдачи тех. условий: - <u>4219 руб. 71 коп.</u></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. С заявлением установленного образца + согласованием жильцов (письменное согласие собственников квартир этажной площадки) обратится к управляющему жилым комплексом. 2. Получить технические условия в УК. 3. Согласовать установку доп. перегородки в МОП в районном управлении государственной противопожарной службы (УГПС) 4. Производство работ разрешено после предоставления в УК согласования УГПС.
<p>Остекление лоджий и балконов</p> <p>Стоимость подготовки и выдачи тех. условий: <u>3575 руб. 27 коп.</u></p> <p>При замене проектных конструкций остекления пункты с символом * не выполнять</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. С заявлением установленного образца обратиться к управляющему жилым комплексом. 2. Получить технические условия в УК. *3. Заказать проект в организациях имеющих лицензию на данный вид деятельности. <p>Представить на согласование:</p> <ul style="list-style-type: none"> *- проект остекления; - технический паспорт на устанавливаемые, конструкции; - копию лицензии организации, производящей монтаж конструкций с перечнем видов деятельности. <p>* 4. Согласовать проект остекления в КГА СПб.</p> <p>*5. Представить в управляющую компанию копию согласованного проекта остекления в КГА СПб.</p> <p>*6. Производство работ разрешено после предоставления в УК согласования в КГА СПб.</p>
<p>Установка наружных блоков кондиционеров.</p> <p>Стоимость подготовки и выдачи тех. условий: <u>4219 руб. 71 коп.</u></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.С заявлением установленного образца обратиться к управляющему жилым комплексом. 2. Получить технические условия в УК. 3. Согласовать выданные тех.условия в КГА СПб. 4. Производство работ разрешено после предоставления в УК согласования в КГА СПб.
<p>Установка индивидуальной антенны</p> <p>Стоимость подготовки и выдачи тех. условий: - <u>5685 руб. 92 коп.</u></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.С заявлением установленного образца обратиться к управляющему жилым комплексом. 2. Получить технические условия в УК. 3. Производство работ произвести в соответствии с выданными ТУ.

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

Соблюдение ПРАВИЛ позволит сохранить Ваш дом красивым!

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись