

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом
между управляющей организацией и собственником помещения(-ий) в многоквартирном доме

г. Санкт-Петербург

« _____ » _____ 20 ____ год

Общество с ограниченной ответственностью «Бау Комфорт», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице Генерального директора Дурыгина Сергея Юрьевича, действующего на основании Устава, Лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 78-000644 выдана Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга, с одной стороны, и

ФИО (полностью):	
Паспортные данные:	
Доверенность:	
Адрес места регистрации, телефон для связи, e-mail	
являющийся собственником (или лицом, принявшим от застройщика помещение в данном доме по передаточному акту):	Жилого помещения в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Космонавтов, д.102, лит. А Квартира № _____
	Документ-основание: - разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию № 78-11-32-2019 - акт приема-передачи № _____ от _____ к договору долевого участия в строительстве № _____ от _____

именуемый в дальнейшем **«Собственник»**, вместе именуемые **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ

1.1. В соответствии с настоящим Договором Управляющая организация за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом:

- оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в границах эксплуатационной ответственности;
 - предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам;
 - осуществлять иную, определенную в настоящем договоре деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом,
- а Собственник обязуется оплатить эти услуги и работы.

1.2. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору).

1.3. Место исполнения Договора, состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

- 1.4. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме указанным в Приложении №2 к настоящему Договору, в объеме взятых по настоящему договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого Собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.
- 1.5. Информация об Управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и сайте управляющей организации приведена в Приложении №4 к настоящему Договору, а также информация об исполнительных органах государственной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства приведена в Приложении №5 к настоящему Договору.
- 1.6. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации; Гражданским кодексом Российской Федерации; Жилищным кодексом Российской Федерации; Федеральным законом от 23.11.2009 N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»; Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»; Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»; Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»; Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»; Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 N 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»; другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и положениями законодательства Российской Федерации.
- 1.7. Условия договора являются одинаковыми для всех Собственников в многоквартирном доме, и его действие распространяется на всех собственников. Собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора управления.

2. ПРАВА и ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать надлежащее управление Многоквартирным домом, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных пользователей помещений;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.1.2. Совместно с Советом многоквартирного дома подготавливать предложения по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе разрабатывать в соответствии с действующим законодательством, перечень работ услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (далее – Перечень работ и услуг) и представлять его собственникам помещений в Многоквартирном доме для утверждения.

Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме. Утвержденный собственниками в Многоквартирном доме Перечень работ и услуг может быть изменен на основании соответствующего решения общего собрания указанных собственников.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, согласно Приложению №2 к настоящему Договору и в необходимом объеме, безопасном для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

2.1.4. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и в соответствии качеством, предусмотренными настоящим Договором.

2.1.5. На основании решения общего собрания собственников помещений проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в Перечень обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2012 № 405, за исключением случаев проведения указанных мероприятий ранее и сохранения результатов их проведения.

Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

2.1.6. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника и Совет многоквартирного дома о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб; устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.7. Обеспечить выполнение работ по локализации аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества в местах общего пользования, исключение нахождения граждан в опасных зонах территориях и других, подлежащих экстренному устранению.

2.1.8. Обеспечить раскрытие информации, в соответствии с действующим законодательством.

2.1.9. Информировать Собственника и Совет многоквартирного дома о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в течение одних суток с момента обнаружения указанных фактов путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - незамедлительно.

2.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

2.1.11. Осуществлять ввод индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.12. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. использование коммунальных ресурсов, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

2.1.13. За три дня до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных

собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме

2.1.14. Знакомить Собственников или уполномоченных ими лиц, членов Совета многоквартирного дома, по их запросам с имеющейся документацией, информацией и сведениями, касающимися управления многоквартирным домом, его состояния, содержания и ремонта общего имущества.

2.1.15. Рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственника, вести учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные законодательством сроки.

2.1.16. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять ежегодный отчет о выполнении договора за предыдущий год собственникам помещений в многоквартирном доме.

2.1.17. В случае, если собственники помещений в Многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является Управляющая организация, обеспечивать выполнение капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта и краткосрочным планом реализации региональной программы.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору третьим лицам.

2.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

2.2.3. В случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и Управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении гражданах (далее – потребители), не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, Управляющая организация вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении. Указанный акт подписывается Управляющей организацией и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - Управляющей организацией и не менее чем 2 потребителями и председателем Совета многоквартирного дома.

В этом акте указываются дата и время его составления, фамилия, имя и отчество собственника жилого помещения (постоянно проживающего потребителя), адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отказывается подписывать акт или собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Управляющая организация обязан передать 1 экземпляр акта Собственнику жилого помещения (постоянно проживающему потребителю).

2.2.4. Заключить с третьими лицами договоры на организацию начисления и сбора платежей Собственнику, уведомив о реквизитах данной организации Собственника.

2.2.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях и порядке установленных действующим законодательством.

2.2.6. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающих организаций, а также иных лиц, уступку требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг.

2.2.7. Участвовать в проведении общих собраний собственников без права голоса (получать список инициаторов с их контактными данными, уведомление с перечнем вопросов повестки дня, бюллетень для заочного голосования, копии документов для обсуждения, доступ к подсчету голосов счетной комиссией с правом фото-, видео- и иной фиксации материалов и т.д.);

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

2.3.2. Соблюдать следующие требования:

а) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

б) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (коллекторных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без уведомления Управляющей организацией;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование

сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусороприемные контейнеры для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

2.3.3. Предоставлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней сведения:

а) о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

б) о наличии и типе установленных индивидуальных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки;

в) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

г) об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

2.3.4. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

2.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.3.6. Обеспечивать доступ к месту проведения работ по переустройству, перепланировке помещения должностным лицам Управляющей компании для проверки хода работ и соблюдения требований безопасности в порядке предусмотренным действующим законодательством.

2.3.7. Предоставить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа на помещение в доме и оригинал для сверки.

2.3.8. Подавать заявки на все виды ремонтных и эксплуатационных работ через аварийно-диспетчерскую службу по телефону **8-812-509-68-59** или сайт Управляющей организации **B-COMFORT.RU**.

2.3.9. За свой счет производить ремонт Помещения, оборудования, расположенного в нём, а также ремонт общего имущества Дома, если повреждение общего имущества произошло в результате действий Собственника. Основанием для возмещения вреда является Акт, составленный представителями Собственника и Управляющей организации;

2.3.10. В соответствии с действующим законодательством при необходимости своевременно заменять индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов;

2.3.11. Не оборудовать кладовки в общих помещениях, не производить переустройство, перепланировку и реконструкцию квартиры, межквартирных холлов, лестничных и лифтовых узлов, подсобных помещений, балконов, межбалконного пространства, лоджий, переустановку или установку дополнительного санитарно-технического оборудования без соответствующего согласования с Управляющей организацией и наличия утвержденных и согласованных в установленном действующим законодательством порядке проектов. Все работы по исполнению вышеуказанных проектов должны выполняться имеющими соответствующие лицензии и сертификаты организациями.

2.3.12. Обеспечить устранение за свой счет повреждений помещения, придомовой территории, замену и

(или) ремонт утраченного или поврежденного общего имущества в Многоквартирном доме, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, либо проживающих в помещении лиц;

2.3.13. В соответствии с требованиями действующего законодательства, обеспечить в ночное время (22:00-09:00), а также в выходные и в нерабочие праздничные дни в период времени 22:00-12:00 соблюдение тишины и недопущение причинения беспокойства лицам, проживающим в Многоквартирном доме, в т.ч. в указанные часы не допускается проведение Собственником и проживающими с ним лицами шумных ремонтно-строительных работ. В случае, если дополнительные ограничения по времени установлены решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, Собственник обязан неукоснительно соблюдать их;

2.3.14. Самостоятельно производить уборку строительного мусора и заменяемых конструкций помещения, дверей (оконных заполнений и т.д.) с территории этажа, подъезда, Многоквартирного дома и за свой счет оплачивать и погрузку, и вывоз. По согласованию с Собственником плата за вывоз вышеуказанного крупногабаритного строительного мусора включается Управляющей организацией в счет-квитанцию.

2.3.15. Своевременно уведомлять Управляющую организацию об изменении своих контактных данных, места регистрации и обеспечить соблюдение проживающими в помещении лицами требований законодательства РФ о регистрационном учете;

2.3.16. Не допускать сбрасывания в канализацию мусора и отходов, засоряющих канализацию (цемент, кости, наполнители для клеток и туалетных лотков домашних животных, подгузники, женские средства личной гигиены, средства контрацепции и т.д.), не сливать жидкие пищевые, непищевые и строительные отходы, а также не сбрасывать строительный, крупногабаритный, тяжелый или токсичный, огне-, взрывоопасный мусор в мусоропровод;

2.3.17. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и иными приборами, не допускать установки самодельных предохранителей, автоматических и пакетных выключателей и «общих» дверей (между квартирными и лифтовым холлами), а также загромождения проходов, коридоров, лестничных клеток, запасных выходов (запрещено в межквартирных холлах, на переходных балконах и в прочих аналогичных помещениях хранить коляски, велосипеды, авторезину, шкафы и т.д.);

2.3.18. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки и (или) подогрева воды, не имеющие соответствующих сертификатов, не отвечающие требованиям безопасности, экологическим и санитарно-техническим нормам, а также не имеющим необходимых согласований с органами государственной власти;

2.3.19. 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, в соответствии с действующим законодательством;

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

2.3.21. Не курить и не распивать спиртных напитков в подъездах Дома, кабинах лифтов и иных местах общего пользования Дома;

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору, в том числе знакомиться с актами осмотра и дефектными ведомостями.

2.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством.

2.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3. ЦЕНА

- 3.1. Стороны договорились о следующем порядке определения цены Договора и платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги:
- 3.1.1. Цена договора управления определяется как сумма платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника включает в себя:
- Плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.
 - Плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, а также за обращение с твердыми коммунальными отходами.
 - Плату за капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в случае, если собственники помещений в Многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является управляющая организация.
- 3.1.2. Управляющая организация выставляет Собственнику платежные документы не позднее 15 числа месяца, следующего за оплачиваемым. Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за оплачиваемым.
- 3.1.3. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своим долям в праве общей собственности и в установленные сроки и в полном объеме обязаны вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома соразмерно общей площади помещения независимо от фактического вселения и проживания в принадлежащих Собственнику помещениях, а также плату за коммунальные услуги согласно утвержденным тарифам на: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику помещении.
- 3.1.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании Собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации.
- 3.1.5. Размер платы за капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, установленном в соответствии с частью 8.1 статьи 156 Жилищного кодекса российской Федерации, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере
- 3.1.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») и рассчитывается по тарифам, установленным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга для населения. Нормативы потребления коммунальных услуг утверждаются Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.
- 3.1.7. Расчет платы для собственников, арендаторов и иных лиц на законных основаниях, владеющих нежилыми помещениями, осуществляется в соответствии с п. 3.2.1 Договора.
- 3.1.8. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.
- 3.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.
- 3.2.1. Юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям на законных основаниях, владеющим помещениями в многоквартирном доме, для оплаты ими услуг работ, выставляются счета-фактуры, оформленные в соответствии с действующим налоговым законодательством. Дополнительно к счетам-фактурам, выставляемым Управляющей организацией, между указанными сторонами договора оформляется акт оказанных Управляющей организацией услуг, работ. Счета-фактуры и акты приема-передачи работ (услуг) направляются Собственникам и/или

арендаторам нежилых помещений, если в течение 10 дней после направления письма на него не поступило обоснованного ответа, счета-фактуры считаются принятыми, акты приёма-передачи работ (услуг) считаются утвержденными. В случае несогласия с объёмом предоставленных услуг либо выполненных работ, Управляющая организация принимает только обоснованное возражение, при отсутствии обоснованных возражений, акты приёма-передачи работ (услуг) считаются принятыми.

- 3.2.2. Плата по настоящему Договору вносится Собственником в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.
 - 3.2.3. Неполучение платежного документа Собственником не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные услуги.
 - 3.2.4. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
 - 3.2.5. В случае изменения в установленном порядке тарифов на жилищно-коммунальные услуги, Собственник применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.
 - 3.2.6. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
- 3.3. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактически расходы Управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении Управляющей организации при условии, что полученная Управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

- 4.1. Работы и услуги Управляющей организации должны быть безопасны для жизни и здоровья собственников, их имущества, а также для жизни, здоровья и имущества третьих лиц. За нанесенный ущерб Управляющая организация несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 4.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 4.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в случае отсутствия вины, а также если докажут, что такое неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. В этом случае Стороны совместно принимают решение об исполнении Договора и проведении взаиморасчетов.
- 4.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с 31 дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение 90 календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения 90 календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в 90-дневный срок оплата не произведена. Начиная с 91 дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.
- 4.5. Управляющая организация не несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, если данные действия или бездействия наступили в результате решения общего собрания собственников помещений.

- 4.6. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:
- 4.6.1. действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
 - 4.6.2. использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
 - 4.6.3. не исполнением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
 - 4.6.4. аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.
- 4.7. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный его действиями (бездействием), общему имуществу собственников, а также ответственность за ущерб, причиненный действиями (бездействием) Собственника имуществу других собственников или третьих лиц.

5. КОНТРОЛЬ

- 5.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, Советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственниками (уполномоченными им лицами, Советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:
- 5.1.1. получения от Управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества многоквартирного дома в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;
 - 5.1.2. инициирования общего собрания собственников;
 - 5.1.3. внесения через Совет многоквартирного дома предложений по доходной и расходной частям планов текущего ремонта и содержания общего имущества в многоквартирном доме, включая непредвиденные расходы;
 - 5.1.4. личного присутствия уполномоченного общим собранием собственников лица во время выполнения работ (оказания услуг) Управляющей организацией, ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома и, при необходимости, подписания таких актов.
- 5.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год.
- Отчет представляется путем размещения на официальном сайте, на информационных стендах Управляющей организации, имеющихся в подъезде, а также посредством размещения в информационных системах ЖКХ, и утверждается на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме. Кроме того, ознакомление с отчетом и разъяснение его содержания осуществляется в рабочие часы в административных помещениях Управляющей организации. В случае, если в течение 1 (одного) месяца после предоставления отчета собрание не было проведено, не имело кворума или не мотивировало отказ в утверждении отчета, отчет считается утвержденным, затраты принятыми.
- 5.3. Услуги и работы по настоящему Договору за соответствующий расчетный период признаются выполненными Управляющей организацией с надлежащим качеством и принятыми собственниками в случае оплаты их стоимости большинством (более 50%) от числа собственников (нанимателей) помещений в данном доме.

6. ОБРАБОТКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

- 6.1. В рамках настоящего Договора согласно Федеральному закону от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Собственник дает согласие на обработку Управляющей организацией своих персональных данных, включая: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, ИНН, СНИЛС, телефон, адрес электронной почты, статус члена семьи, наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сведения о праве собственности на помещение, в том числе его площади, количестве зарегистрированных и проживающих в нем граждан, размер оплаты, в том числе задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги, сведений о выборе места жительства и места пребывания, в целях производства перерасчета в период временного отсутствия и иных персональных данных, необходимых для надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

- 6.2. Собственник дает согласие Управляющей организации на совершение следующих действий со своими персональными данными: обработка, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, передача, уточнение (обновление, изменение), использование, блокирование, уничтожение персональных данных.
- 6.3. Согласие на обработку своих персональных данных дается до момента полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.
- 6.4. Управляющая организация и иные лица, получившие доступ к персональным данным, обязаны не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия Собственника персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом.

7. СРОК

- 7.1. Договор заключен на 5 (Пять) лет и начинает свое действие с момента вступления в силу, но не ранее даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления этим домом.
- 7.2. Стороны установили, что условия Договора, в том числе, но не ограничиваясь в части оплаты фактически оказанных услуг и работ, применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.
- 7.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора, направленного другой Стороне не позднее 60 (шестидесяти) календарных дней до окончания срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 8.1. Условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим до его заключения. В частности исполнение обязанности по оплате жилищно-коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией, возникает у Собственника с момента подписания акта приема-передачи помещения с застройщиком, но не ранее даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.
- 8.2. Договор сохраняет свою силу, не подлежит перезаключению и продолжает действовать (возобновляет действие) в следующих случаях: избрание Управляющей организации по результатам открытого конкурса, проведенного районной администрацией в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса РФ и законодательства Санкт-Петербурга; перевод прав и обязанностей победителя открытого конкурса, проведенного районной администрацией в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса РФ и законодательства Санкт-Петербурга, на Управляющую организацию в судебном порядке; во всех случаях избрания и переизбрания Управляющей организации общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 8.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о расторжении Договора по окончании срока его действия, направленного другой Стороне не менее чем за 60 дней до прекращения срока действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
- 8.4. Договор подлежит автоматическому изменению в случае принятия закона, императивно устанавливающего иные правила, чем те, которые действовали при заключении Договора.
- 8.5. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ и Санкт-Петербурга.
- 8.6. Стороны подтверждают, что Договор подписан представителями Сторон, наделенными соответствующими полномочиями в установленном законом порядке, что Договор соответствует действительной воле Сторон, что Договор является сделкой, соответствующей закону и иным нормативно-правовым актам, не совершен с целью, противной основам правопорядка и нравственности, не является мнимой и (или) притворной сделкой, не выходит за пределы правоспособности Сторон, не заключен под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной Стороны с другой Стороной или стечения тяжелых обстоятельств.
- 8.7. Договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой Стороны. Оба экземпляра идентичны и имеют равную юридическую силу.
- 8.8. Меры ответственности Сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории РФ.
- 8.9. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии их совершения на основании решения общего собрания собственников, в письменной форме и подписания уполномоченными представителями Сторон.
- 8.10. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

- Приложение №1 «Состав общего имущества в Многоквартирном доме»
- Приложение №2 «Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме»
- Приложение №3 «Перечень и расчет обязательных работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»
- Приложение №4 «Информация об Управляющей организации»
- Приложение №5 «Границы эксплуатационной ответственности»
- Приложение №6 «Информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства»

Собственник(и) (представитель собственника)

ООО "БАУ КОМФОРТ"

ФИО _____

ИНН: 7816692278

КПП: 781601001

паспортные данные _____

Расчетный счет: 40702810755000044795

Банк: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК: 044030653

Корр. счет: 30101810500000000653

адрес регистрации _____

192241, Санкт-Петербург г, ул., Фучика

дом № 17 литера А, помещение 2Н

В-COMFORT.RU

Е-mail: info@b-comfort.ru

Телефон: 8(812)509-68-59

телефон _____

Генеральный директор:

Дурягин Сергей Юрьевич

e-mail _____

подпись _____

М.П.

Состав общего имущества в Многоквартирном доме.

1. Место исполнения договора управления совпадает с адресом многоквартирного дома, а именно – **г. Санкт-Петербург, проспект Космонавтов, дом 102. Лит. А**
2. Общие сведения о многоквартирном доме. Характеристики многоквартирного дома.

Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
Общая характеристика многоквартирного дома		
Адрес многоквартирного дома	-	г. Санкт-Петербург, пр. Космонавтов, дом 102.
Год постройки / Год ввода дома в эксплуатацию	-	2019/2019
Серия, тип постройки здания	-	Индивидуальный
Тип дома	-	Многоквартирный
Количество этажей:	-	
- наибольшее	ед.	27
Количество секций	ед.	2
Количество лифтов	ед.	4
Количество помещений:	-	
- жилых	ед.	416
- нежилых	ед.	88 (в т.ч. помещения, используемые в целях общего имущества дома -19); кроме того: паркинг и открытая автостоянка
Общая площадь дома, в том числе:	кв. м	33139,5
- общая площадь жилых помещений	кв. м	20755,7
- общая площадь нежилых помещений	кв. м	4641,6
- общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества	кв. м	7742,2
Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен дом	-	78:14:0769203:19
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме	кв. м	6006,5
Площадь парковки в границах земельного участка	кв. м	1117,4 кв.м.- паркинг; 2190,7 кв.м.- открытая автостоянка
Класс энергетической эффективности	-	В
Дополнительная информация	-	
Элементы благоустройства		
Детская площадка	-	Да (детское оборудование, тренажеры)
Площадка для занятий физкультурой	-	Да (тренажеры)
Площадка для отдыха взрослого населения	-	Да
Посадки многолетних растений	-	Да (деревья, кустарники, многолетники почвопокровные, газоны)
Малые архитектурные формы	-	Да (скамьи, урны, шезлонги, велопарковки)
Фундамент		
Материал фундамента	-	Сваи, монолитный железобетон
Стены и перекрытия		
Материал перекрытий	-	монолитный железобетон
Материал несущих стен	-	монолитный железобетон, полнотелый кирпич
Фасады (заполняется по каждому типу фасада)		
Тип фасада	-	навесной вентилируемый фасад
Тип фасада	-	Витражи из алюминиевого профиля со стеклопакетами
Крыши (заполняется по каждому типу крыши)		
Тип крыши	-	Плоская
Материал кровли	-	монолитный железобетон, минераловатный утеплитель, керамзит, ц/п стяжка, рулонный наплавляемый полимер, тротуарные плиты
Тип кровли	-	Мягкая (наплавляемая) крыша
Мусоропроводы		
Тип мусороприемника	-	Площадка с заглубленными контейнерами
Площадка для крупногабаритных отходов	ед.	1

Лифты (заполняется для каждого лифта)		
Секция	-	1
Тип лифта	-	пассажирский
Год ввода в эксплуатацию	-	2019
Секция	-	1
Тип лифта	-	пассажирский
Год ввода в эксплуатацию	-	2019
Секция	-	2
Тип лифта	-	пассажирский
Год ввода в эксплуатацию	-	2019
Секция	-	2
Тип лифта	-	пассажирский
Год ввода в эксплуатацию	-	2019
Система электроснабжения		
Тип системы электроснабжения	-	Центральное
Количество вводов в многоквартирный дом	ед.	2
Система теплоснабжения		
Тип системы теплоснабжения	-	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)
Система горячего водоснабжения		
Тип системы горячего водоснабжения	-	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)
Система холодного водоснабжения		
Тип системы холодного водоснабжения	-	Центральное
Система водоотведения		
Тип системы водоотведения	-	Центральное
Система вентиляции		
Тип системы вентиляции	-	Приточно-вытяжная вентиляция
Система пожаротушения		
Тип системы пожаротушения	-	Автоматическая
Система водостоков		
Тип системы водостоков	-	Внутренние водостоки
Дополнительное оборудование		
Вид оборудования / конструктивного элемента	-	<ol style="list-style-type: none"> 1. Система пожарной сигнализации (АУПС); 2. Система оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ); 3. Автоматика противодымной вентиляции; 4. Автоматика внутреннего противопожарного водопровода; 5. Автоматика лифтов; 6. Аварийная разблокировка путей эвакуации; 7. Автоматическая установка порошкового пожаротушения; 8. Автоматические установки водяного пожаротушения тонкораспыленной водой модульного типа (АВПТ). 9. Система наружной общесплавной и ливневой канализации. 10. Система подготовки холодной воды. 11. Система автономного полива. 12. Дренажная система с КНС. 13. Система контроля и управления доступом (СКУД) 14. Система охранного телевидения. 15. Система домофонизации. 16. Сети связи. 17. РАСЦО 18. Система загазованности.

Собственник(и) (представитель собственника):

Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Бау Комфорт»

Генеральный директор

_____/ С.Ю. Дурягин /

**Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту
общего имущества в многоквартирном доме.**

Коммунальные услуги согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011г. №354:

1. холодное водоснабжение,
2. горячее водоснабжение (при двухкомпонентном тарифе),
3. водоотведение горячей и холодной воды (отведение сточных вод, канализирование),
4. отопление (теплоснабжение, тепловая энергия),
5. электроснабжение мест общего пользования,
6. обращение с твердыми коммунальными отходами (ч.4 ст.154 ЖК РФ с учетом ч.9 ст.23 Федерального закона от 29.12.2014 №458-ФЗ, ч. 1 ст. 24.6 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» и т.д.).

Жилищные услуги и дополнительные работы:

1. холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме),
2. содержание жилого помещения, в т.ч. услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме согласно Постановлению Правительства РФ от 03.04.2013г. №290 и Постановлению Правительства РФ от 13.08.2006г. №491, а именно –

№ п/п	Наименование работ и услуг по договору управления многоквартирным домом	Периодичность выполнения (график, сроки)	Наименование строки в квитанции
I.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов		
1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов		
1.1.	плановые осмотры	2 раза в год	Содержание общего имущества дома
	внеплановые осмотры	по мере необходимости	
	составление дефектных ведомостей	по мере необходимости	
1.2.	проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	2 раза в год	Содержание общего имущества дома
1.3.	осмотр технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными фундаментами; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;	ежедневно	Содержание общего имущества дома
1.4.	проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;	по мере необходимости	Содержание общего имущества дома
2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами		
2.1.	Комплексные осмотры до и после отопительного сезона	2 раз в год	Содержание общего имущества дома
	внеплановые осмотры	по мере необходимости	
	составление дефектных ведомостей	по мере необходимости	
2.2.	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	по мере необходимости	Содержание общего имущества дома
2.3.	проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	ежемесячно	Содержание общего имущества дома
2.4.	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	ежедневно	Содержание общего имущества дома
3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов		
3.1.	Комплексные осмотры до и после отопительного сезона	2 раз в год	Содержание общего
	внеплановые осмотры	по мере необходимости	

	составление дефектных ведомостей	по мере необходимости	имущества дома
3.2.	выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	2 раза в год	Содержание общего имущества дома
3.3.	осмотр стен на наличие следов коррозии, деформаций и трещин в местах примыканий к стенам, расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;	2 раза в год	Содержание общего имущества дома
3.4.	выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;	2 раза в год	Содержание общего имущества дома
3.5.	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен сторонней лицензированной организацией, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	по мере необходимости	Содержание общего имущества дома
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания покрытий многоквартирных домов		
4.1.	плановые осмотры	ежемесячно	Содержание общего имущества дома
	внеплановые осмотры	по мере необходимости	
	составление дефектных ведомостей	по мере необходимости	
4.2.	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин	ежемесячно	Содержание общего имущества дома
4.3.	осмотр на наличие, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;	ежемесячно	Содержание общего имущества дома
4.4.	выявление наличия, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;	ежемесячно	Содержание общего имущества дома
4.5.	осмотр состояния утеплителя, гидроизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям (покрытия);	ежемесячно	Содержание общего имущества дома
4.6.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости	Содержание общего имущества дома
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий многоквартирных домов		
5.1.	плановые осмотры	2 раз в год	Содержание общего имущества дома
	внеплановые осмотры	по мере необходимости	
	составление дефектных ведомостей	по мере необходимости	
5.2.	контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов и трещин;	2 раза в год	Содержание общего имущества дома
5.3.	Осмотр перекрытий в межквартирном пространстве на наличие поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий	2 раза в год	Содержание общего имущества дома
5.4.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости	Содержание общего имущества дома
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов		
6.1.	плановые осмотры	ежемесячно	Содержание общего имущества дома
	внеплановые осмотры	по мере необходимости	
	составление дефектных ведомостей	по мере необходимости	
6.2.	проверка кровли на отсутствие протечек;	ежемесячно	Содержание общего имущества дома
6.3.	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	ежемесячно	Содержание общего имущества дома
6.4.	осмотр несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, решеток, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;	ежемесячно	Содержание общего имущества дома

6.5.	проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;	ежемесячно	Содержание общего имущества дома
6.6.	контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи в воронках;	по мере необходимости	Содержание общего имущества дома
6.7.	осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;	по мере необходимости	Содержание общего имущества дома
6.8.	проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	2 раза в месяц	Содержание общего имущества дома
6.9.	проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	по мере необходимости	Содержание общего имущества дома
6.10.	осмотр состояния защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;	ежемесячно	Содержание общего имущества дома
6.11.	осмотр состояния пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель;	2 раза в год	Содержание общего имущества дома
6.12.	осмотр состояния антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;	2 раза в год	Содержание общего имущества дома
6.13.	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости	Содержание общего имущества дома
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов		
7.1.	плановые осмотры	ежемесячно	Содержание общего имущества дома
	внеплановые осмотры	по мере необходимости	
	составление дефектных ведомостей	по мере необходимости	
7.2.	Осмотр состояния несущих конструкций, крепления ограждений, маршевых плит, выбоин и сколов в ступенях;	ежемесячно	Содержание общего имущества дома
7.3.	Выявление повреждений окрасочного и штукатурного слоя;	ежемесячно	Содержание общего имущества дома
7.4.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	по мере необходимости	Содержание общего имущества дома
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов		
8.1.	плановые осмотры	ежемесячно	Содержание общего имущества дома
	внеплановые осмотры	по мере необходимости	
	составление дефектных ведомостей	по мере необходимости	
8.2.	осмотр состояния отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности водостоков;	ежемесячно	Содержание общего имущества дома
8.3.	осмотр состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	ежемесячно	Содержание общего имущества дома
8.4.	осмотр состояния элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы;	ежемесячно	Содержание общего имущества дома
8.5.	осмотр состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	ежемесячно	Содержание общего имущества дома
8.6.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости	Содержание общего имущества дома

8.7.	Работы, связанные с заливкой бетона, восстановление штукатурного слоя, покраске, восстановление герметичности наружных элементов возможно только в теплый период года (выше +10С)	по мере необходимости	Содержание общего имущества дома
8.8.	снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отделочных материалов, фасонных элементов и отслоившейся от поверхности стены штукатурки	по мере необходимости	Содержание общего имущества дома
8.9.	ремонт и установка утерянных указателей улиц и номерных знаков домов, табличек с указанием номеров подъездов, квартир, расположенных в данном подъезде	по мере необходимости	Содержание общего имущества дома
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах		
9.1.	плановые осмотры	2 раз в год	Содержание общего имущества дома
	внеплановые осмотры	по мере необходимости	
	составление дефектных ведомостей	по мере необходимости	
9.2.	осмотр состояния на наличие зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;	2 раза в год или по обращению жильцов	Содержание общего имущества дома
9.3.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год	Содержание общего имущества дома
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов		
10.1.	плановые осмотры	ежемесячно	Содержание общего имущества дома
	внеплановые осмотры	по мере необходимости	
	составление дефектных ведомостей	по мере необходимости	
10.2.	проверка состояния внутренней отделки;	ежемесячно	Содержание общего имущества дома
10.3.	осмотр состояния полов, поверхностного слоя, затирки.	ежемесячно	Содержание общего имущества дома
10.4.	при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости	Содержание общего имущества дома
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме		
11.1.	плановые осмотры	постоянно	Содержание общего имущества дома
	внеплановые осмотры	по мере необходимости	
	составление дефектных ведомостей	по мере необходимости	
11.2.	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	постоянно	Содержание общего имущества дома
11.3.	при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости	Содержание общего имущества дома
II.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания площадки для заглубленных контейнеров, многоквартирных домов		
12.1.	плановые осмотры	ежемесячно	Техническое обслуживание
	внеплановые осмотры	по мере необходимости	
	составление дефектных ведомостей	по мере необходимости	
12.2.	Очистка верхней/нижней платформы. Визуальный контроль на предмет повреждения. Проверка визуальных и звуковых сигналов Проверка работоспособности ограждающих конструкций приямок/шахты/проема	ежедневно	Обслуживание инженерных систем
12.3.	Очистка приямка шахты при необходимости. Проверка системы отвода воды из приямка Смазка трущихся и вращающихся деталей. Проверка правильности функционирования фотоэлементов. Проверка кнопок Аварийной остановки	1 раз в три месяца	Обслуживание инженерных систем
12.4.	Проверка всех компонентов на предмет чистоты. Проверка наличия, комплектности и читаемости размещенных на установке табличек. Проверка установленных по периметру устройств обеспечения безопасности (перильные ограждения). Проверка затяжки винтов и гаек. Проверка уровень износа направляющих башмаков. Электрическое оборудование. Проверка защитных выключателей. Проверка работы элементов управления и элементов индикации. Проверка устройств ограничителей	1 раз в три месяца	Обслуживание инженерных систем

	хода. Гидравлическое оборудование: проверка на предмет повреждений и не герметичности. Проверка состояния и подключений клапанов Проверка состояния РВД Замена гидравлического масла Проверка степени сохранности гидравлических труб, разветвительных коробок Проверка рабочего давления Чистка фильтрующих картриджей		
12.5.	чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов, стволов мусоросборной камеры и ее оборудования;	ежемесячно	Вывоз ТКО
12.6.	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	постоянно	Вывоз ТКО
12.7.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости	Содержание общего имущества дома
13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов (ИТП), повысительных насосных станций (ПНС), систем механической вентиляции в многоквартирных домах		
13.1.	плановые осмотры	2 раза в год	Обслуживание инженерных систем
	внеплановые осмотры	по мере необходимости	
	составление дефектных ведомостей	по мере необходимости	
13.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов (ИТП)		Обслуживание инженерных систем
13.2.1.	Осмотр системы вентиляции в ИТП (приборов автоматического регулирования, контрольно-измерительных приборов, запорной арматуры)	два раза в месяц	Обслуживание инженерных систем
13.2.2.	Осмотр системы ГВС в ИТП (приборов автоматического регулирования, контрольно-измерительных приборов, запорной арматуры)	два раза в месяц	Обслуживание инженерных систем
13.2.3.	Контроль параметров теплоносителя первого и второго контура	два раза в месяц	Обслуживание инженерных систем
13.2.4.	Проверка узла подпитки на наличие нормативной утечки	два раза в месяц	Обслуживание инженерных систем
13.2.5.	Проверка автоматического включения дренажных насосов	два раза в месяц	Обслуживание инженерных систем
13.2.6.	Проверка режимов работы насосов систем вентиляции, отопления, ГВС	два раза в месяц	Обслуживание инженерных систем
13.2.7.	Корректировка режима регулятора в соответствии с параметрами теплоносителя и температурой наружного воздуха	два раза в месяц	Обслуживание инженерных систем
13.2.8.	Проверка срабатывания автоматики переключения насосов с основного на резервный, включения резервных насосов по сигналам датчиков давления, отключения насосов по сигналам датчиков сухого хода	два раза в месяц	Обслуживание инженерных систем
13.2.9.	Проверка исправности сигнализации схем автоматики переключения насосов	два раза в месяц	Обслуживание инженерных систем
13.2.10.	Проверка работы и корректировка настройки электронных контроллеров отопления, вентиляции, ГВС	два раза в месяц	Обслуживание инженерных систем
13.2.11.	Профилактические работы и мелкий ремонт терморегуляторов ГВС	по мере необходимости	Обслуживание инженерных систем
13.2.12.	Проверка работы автоматических регуляторов прямого действия, корректировка настроек	два раза в месяц	Обслуживание инженерных систем
13.2.13.	Проверка действия обратных клапанов	один раз в месяц	Обслуживание инженерных систем
13.2.14.	Оценка технического состояния и некоторые технологические операции восстановительного характера (регулирование и наладка, очистка, смазка, замена вышедших из строя деталей без значительной разборки, устранение мелких дефектов)	по мере необходимости	Обслуживание инженерных систем
13.2.15.	Промывка фильтров, замена уплотняющих прокладок фланцевых соединений	по мере необходимости	Обслуживание инженерных систем
13.2.16.	Ремонт и замена оборудования ИТП (насосное оборудование, теплообменники, автоматика, запорная арматура и т.д.)	по мере необходимости	Обслуживание инженерных систем
13.2.17.	Подготовка ИТП к отопительному сезону.	один раз в год	Обслуживание инженерных систем
13.2.18.	составление перечня дефектов в работе оборудования и отклонений от гидравлического и теплового режима для проведения профилактического ремонта	один раз в год	Обслуживание инженерных систем
13.2.19.	профилактический ремонт запорной арматуры	один раз в год	Обслуживание инженерных систем

13.2.20.	поверка измерительных приборов (манометры, термометры)	один раз в год	Обслуживание инженерных систем
13.2.21.	промывка внутренних систем теплоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способами	один раз в год	Обслуживание инженерных систем
13.2.22.	промывка фильтров, замена уплотняющих прокладок фланцевых соединений	один раз в год	Обслуживание инженерных систем
13.2.23.	промывка теплообменников	один раз в год	Обслуживание инженерных систем
13.2.24.	проверка (восстановление) изоляции (теплоизоляции) и опознавательной окраски трубопроводов	один раз в год	Обслуживание инженерных систем
13.2.25.	профилактический ремонт насосов и исполнительных устройств автоматических регуляторов	по мере необходимости	Обслуживание инженерных систем
13.2.26.	настройка регуляторов подпора, давления, перепада давления в период периодического протапливания	один раз в год	Обслуживание инженерных систем
13.2.27.	проверка исправности запорно-регулирующей арматуры в системах отопления, гвс, вентиляции	один раз в год	Обслуживание инженерных систем
13.2.28.	профилактический ремонт и настройка предохранительных клапанов в ИТП	по мере необходимости	Обслуживание инженерных систем
13.2.29.	пронумеровка арматуры, согласно оперативной схемы	по мере необходимости	Обслуживание инженерных систем
13.2.30.	работы по метрологическому обеспечению приборов ИТП	в соответствии с тех.паспортами	Обслуживание инженерных систем
13.2.31.	проведение гидравлических испытаний, сдача ИТП представителю теплоснабжающей организации	один раз в год	Обслуживание инженерных систем
13.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания повысительных насосных станций (ПНС)		Обслуживание инженерных систем
13.3.1.	Осмотр оборудования ПНС, входных задвижек, входных и выходных коллекторов, дренажных приемков и дренажных устройств	два раза в месяц	Обслуживание инженерных систем
13.3.2.	Контроль входных/выходных параметров холодной воды	один раз в неделю	Обслуживание инженерных систем
13.3.3.	Регулировка параметров работы станции, профилактические работы	по мере необходимости	Обслуживание инженерных систем
13.3.4.	Контроль работы щитов управления, автоматики, защиты насосов	два раза в месяц	Обслуживание инженерных систем
13.3.5.	мониторинг уровня вибрации подшипников двигателей	два раза в месяц	Обслуживание инженерных систем
13.3.6.	Проверка давления в расширительных баках	один раз в год	Обслуживание инженерных систем
13.3.7.	Ревизия косых фильтров ИТП	по мере необходимости	Обслуживание инженерных систем
13.3.8.	Ремонт и замена оборудования ПНС (насосное оборудование, автоматика, запорная арматура и т.д.)	по мере необходимости	Обслуживание инженерных систем
13.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и тепловых завес		Обслуживание инженерных систем
13.4.1.	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием системы принудительной механической вентиляции и тепловых завес, определение работоспособности оборудования и элементов систем (вентиляторов, частотных преобразователей, шкафов управления, воздушных клапанов, электрических нагревателей, водяных нагревателей, 3х ходовых вентилей);	два раза в месяц	Обслуживание инженерных систем
13.4.2.	Регулировка параметров работы оборудования, профилактические работы;	по мере необходимости	Обслуживание инженерных систем
13.4.3.	Ремонт и замена оборудования системы (вентиляторы, частотные преобразователи, шкафы управления, др. элементы).	по мере необходимости	Обслуживание инженерных систем
13.4.4.	Проверка системы аварийной защиты систем вентиляции и тепловых завес от размораживания калориферов	Ежемесячно в отопительный сезон	Обслуживание инженерных систем

13.4.5.	Проверка крепления заземляющих проводов к воздуховодам и вентиляторам	2 раза в месяц	Обслуживание инженерных систем
13.4.6.	Замена воздушных фильтров приточных вентиляционных установок.	1 раз в квартал	Обслуживание инженерных систем
13.4.7.	Замер токовой нагрузки по каждой фазе вентиляторов, насосов.	2 раза в месяц	Обслуживание инженерных систем
13.4.8.	Проверка состояния изоляции воздухопроводов, восстановление при необходимости.	2 раза в месяц	Обслуживание инженерных систем
13.4.9.	Проверка узла обвязки вентиляционной системы на герметичность	ежедневно	Обслуживание инженерных систем
13.4.10.	Проверка системы аварийного включения вентиляции подземного паркинга по показаниям датчика CO2	2 раза в месяц	Обслуживание инженерных систем
13.4.11.	Проверка автоматического включения дублирующих вентиляторов при аварийном отключении основных вентиляторов системы вентиляции подземного паркинга	2 раза в месяц	Обслуживание инженерных систем
13.4.12.	устранение не плотностей в вентиляционных каналах устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	1 раз в год/по мере необходимости	Обслуживание инженерных систем
13.4.13.	контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;	2 раза в год	Обслуживание инженерных систем
13.4.14.	контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	2 раза в год/по мере необходимости	Обслуживание инженерных систем
13.4.15.	Продувка и обеспыливание всех щитов управления и автоматики	1 раз в год	Обслуживание инженерных систем
13.4.16.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости	Обслуживание инженерных систем
14.	Работы и услуги по техническому обслуживанию, ремонту и периодическому освидетельствованию установки автоматической противопожарной защиты (АППЗ) многоквартирного дома		
14.1.	плановые осмотры	2 раз в год	Содержание общего имущества
	внеплановые осмотры	по мере необходимости	
	составление дефектных ведомостей	по мере необходимости	
14.2	контроль работы подрядной организации в части противопожарной безопасности.	ежемесячно	содержание и ремонт АППЗ
14.3	Осмотр совместно с подрядной организацией автоматической установки порошкового пожаротушения	ежемесячно	содержание и ремонт АППЗ
14.4	Осмотр совместно с подрядной организацией автоматической установки водяного пожаротушения тонкораспылительной водой	ежемесячно	содержание и ремонт АППЗ
14.5.	проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	1 раз в год/по мере необходимости	Обслуживание инженерных систем
14.6.	выполнение работ по профилактике, контролю состояния и устранению неисправностей с целью поддержания установки в работоспособном состоянии в процессе эксплуатации	ежемесячно	содержание и ремонт АППЗ
14.6.	техническое освидетельствование (определение технической возможности и экономической целесообразности дальнейшего использования Установки по назначению)	1 раз в 5 лет	содержание и ремонт АППЗ
15.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения в многоквартирных домах		
15.1.	плановые осмотры	2 раз в год	Содержание общего имущества
	внеплановые осмотры	по мере необходимости	
	составление дефектных ведомостей	по мере необходимости	
15.2.	осмотр, проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в подвалах);	4 раза в год	Содержание общего имущества
15.3.	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	постоянно	Содержание общего имущества
15.4.	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	постоянно	Содержание общего имущества
15.5.	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	по мере необходимости	Содержание общего имущества
15.6.	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности трубопроводов и соединительных элементов трубопроводов в случае их разгерметизации;	по мере необходимости	Содержание общего имущества

15.7.	Осмотр состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; обслуживание системы КНС.	по мере необходимости	Содержание общего имущества
15.8.	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	по мере необходимости	Содержание общего имущества
15.9.	консервация, расконсервация и мелкий ремонт поливочной системы	2 раза в год	Обслуживание инженерных систем
15.10.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости	Содержание общего имущества
15.11.	Замена картриджей в фильтрах	1 раз в 3 месяца	Обслуживание инженерных систем
15.12.	Чистка клапанной системы фильтров	1 раз в год	Обслуживание инженерных систем
15.13.	Пересыпка фильтров. Доставка и утилизация загрузки.	1 раз в 4 года	Обслуживание инженерных систем
16.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах		
16.1.	плановые осмотры	2 раз в год	Содержание общего имущества
	внеплановые осмотры	по мере необходимости	
	составление дефектных ведомостей	по мере необходимости	
16.2.	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления	один раз в год/по мере необходимости	Обслуживание инженерных систем
16.3.	проведение пробных пусконаладочных работ	один раз в год/по мере необходимости	Обслуживание инженерных систем
16.4.	регулировка и наладка систем	постоянно/по мере необходимости	Обслуживание инженерных систем
16.5.	промывка и опрессовка, системы центрального отопления	один раз в год	Обслуживание инженерных систем
16.6.	удаление воздуха из системы отопления, горячего водоснабжения;	по мере необходимости	Обслуживание инженерных систем
16.7.	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	один раз в год	Обслуживание инженерных систем
16.8.	утепление трубопроводов и укрепление трубопроводов	по мере необходимости	Обслуживание инженерных систем
16.9.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости	Обслуживание инженерных систем
17.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме		
17.1.	плановые осмотры	2 раз в год	Содержание общего имущества
	внеплановые осмотры	по мере необходимости	
	составление дефектных ведомостей	по мере необходимости	
17.2.	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.)	2 раза в год	Обслуживание инженерных систем
17.3.	замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	один раз в три года	Содержание общего имущества
17.4.	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	один раз в месяц	Содержание общего имущества
17.5.	осмотр, проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	по мере необходимости	Обслуживание инженерных систем
17.6.	устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электрооточек в помещениях общественного пользования, технических этажах, в мощении и фасаде, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и изоляции, оконечных устройств и т.д.)	постоянно / по мере необходимости	Обслуживание инженерных систем
17.7.	ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	постоянно / по мере необходимости	Содержание общего имущества

17.8.	укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	постоянно / по мере необходимости	Обслуживание инженерных систем
17.9.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости	Содержание общего имущества
18.	Работы, выполняемые по техническому обслуживанию переговорно-замочного устройства (домофон)		
18.1.	плановые осмотры	ежемесячно	Техническое обслуживание
	внеплановые осмотры	по мере необходимости	
	составление дефектных ведомостей	по мере необходимости	
18.2.	устранение неисправностей, вызванных скрытыми недостатками системы	по мере необходимости	Обслуживание инженерных систем
18.3.	проверка работоспособности системы	1 раз в месяц	Обслуживание инженерных систем
18.4.	устранение неисправностей, вызванных естественным износом;	по мере необходимости	Обслуживание инженерных систем
18.5.	поддержание в рабочем состоянии доводчиков на первых дверях главных входов и входов на чёрные лестницы;	постоянно	Обслуживание инженерных систем
19.	Работы, выполняемые в рамках технического обслуживания и эксплуатации коллективных (общедомовых) приборов учёта ресурсов		
19.1.	плановые осмотры	2 раз в год	Содержание общего имущества
	внеплановые осмотры	по мере необходимости	
	составление дефектных ведомостей	по мере необходимости	
19.2.	Контроль технического состояния работоспособности оборудования	постоянно	эксплуатация ОПУ
19.3.	замена прокладок, замена крепежа, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, обвязки счётчиков и т.д.	согласно техническим (паспортным) характеристикам	эксплуатация ОПУ
19.4.	демонтаж, монтаж, чистка (промывка) расходомеров (водосчётчиков), калибровка средств измерения, наладка оборудования, устранение протечек, ревизия запорной арматуры, антикоррозийная подкраска элементов узла, очистка фильтрующих устройств	согласно техническим (паспортным) характеристикам	эксплуатация ОПУ
19.5.	Проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации, предъявление представителям ресурсоснабжающих организаций	согласно техническим (паспортным) характеристикам	эксплуатация ОПУ
19.6.	для узлов учёта тепловой энергии - подготовка к отопительному сезону: осмотр, промывка и чистка расходомеров, проверка исправности оборудования, предъявление представителю теплоснабжающей организации для составления акта допуска в эксплуатацию	согласно техническим (паспортным) характеристикам	эксплуатация ОПУ
19.7.	Поверка и замена неисправного, либо непрошедшего поверку прибора учёта	по мере необходимости	эксплуатация ОПУ
20.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме		
20.1.	Ежемесячное техническое обслуживание (работы выполняются согласно требованиям руководства по эксплуатации для установленного типа лифтов)	ежемесячно	содержание и ремонт лифтов
	Квартальное техническое обслуживание (работы выполняются согласно требованиям руководства по эксплуатации для установленного типа лифтов)	1 раз в три месяца	
	Полугодовое техническое обслуживание (работы выполняются согласно требованиям руководства по эксплуатации для установленного типа лифтов)	1 раз в 6 месяцев	
	Ежегодное техническое обслуживание (работы выполняются согласно требованиям руководства по эксплуатации для установленного типа лифтов)	1 раз в год	
20.2.	Аварийное обслуживание лифтов	круглосуточно	содержание и ремонт лифтов
20.3.	Страхование опасных производственных объектов (лифтов)	1 раз в год	содержание и ремонт лифтов
20.4.	обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год	содержание и ремонт лифтов
III.	Работы и услуги по содержанию иному общему имуществу в многоквартирном доме		
21.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
21.1.	плановые осмотры	2 раз в год	Содержание общего имущества
	внеплановые осмотры	по мере необходимости	
	составление дефектных ведомостей	по мере необходимости	
21.2.	Уборка и Мытье входного холла первого этажа	ежедневно	уборка лестничных клеток
21.3.	Мытье лифт-холла выше первого этажа	2 раза в неделю	уборка лестничных клеток

21.4.	Мытье межквартирных коридоров на этажах	1 раз в неделю	уборка лестничных клеток
21.5.	Мытье пола кабины лифта	ежедневно	уборка лестничных клеток
21.6.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков лифтовых кабин	ежедневно	уборка лестничных клеток
21.7.	Влажная уборка переходных балконов (в теплый период) Сухая уборка переходных балконов (в холодный период)	1 раз в месяц	уборка лестничных клеток
21.8.	Мытье окон переходных балконов	2 раза в год	уборка лестничных клеток
21.9.	Мытье окон первого этажа	2 раза в год	уборка лестничных клеток
21.10.	Мытье пола и пылеудаление с горизонтальных поверхностей, а также уборка санузлов в помещении диспетчера и помещении Управляющей компании	1 раз в сутки	уборка лестничных клеток
21.11.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полов дверей, доводчиков, дверных ручек	4 раза в год	уборка лестничных клеток
21.12.	очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков);	постоянно/по мере необходимости	уборка лестничных клеток
21.13.	проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	по мере необходимости	Техническое обслуживание
21.14.	Уборка технических помещений дома	1 раз в месяц	уборка лестничных клеток
22.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория)		
22.1.	Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года		содержание придомовой территории
22.1.1.	очистка наружных площадок у входных дверей от снега и наледи	1 раз в сутки	содержание придомовой территории
22.1.2.	подметание территории в дни без снегопада, подметание свежеснежавшего и наносного снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки	содержание придомовой территории
22.1.3.	сдвигание свежеснежавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки	содержание придомовой территории
22.1.4.	посыпка территории песком или противогололедными составами и материалами	1 раз в сутки во время гололеда	содержание придомовой территории
22.1.5.	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	1 раз в сутки	содержание придомовой территории
22.1.6.	сдвигание свежеснежавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	1 раз в сутки	содержание придомовой территории
22.1.7.	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	1 раз в сутки	содержание придомовой территории
22.1.8.	очистка придомовой территории от наледи и льда;	1 раз в 2 суток во время гололеда	содержание придомовой территории
22.1.9.	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	1 раз в сутки	содержание придомовой территории
22.1.10.	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	1 раз в сутки	содержание придомовой территории
22.2.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года		содержание придомовой территории
22.2.1.	подметание и уборка придомовой территории	1 раз в сутки	содержание придомовой территории
22.2.2.	частичная уборка придомовой территории	1 раз в сутки (50% территории)	содержание придомовой территории
22.2.3.	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома	1 раз в сутки	содержание придомовой территории

22.2.4.	промывка урн, установленных возле подъездов	2 раза в месяц	содержание придомовой территории
22.2.5.	уборка газонов	1 раз в 2 суток	содержание придомовой территории
22.2.6.	выкашивание газонов	3 раза в месяц	содержание придомовой территории
22.2.7.	прочистка ливневой канализации	по мере необходимости	содержание придомовой территории
22.2.8.	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	1 раз в сутки	содержание придомовой территории
23.	Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов		
23.1.	организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание контейнерных площадок;	постоянно	содержание придомовой территории
23.2.	Сбор и вывоз твёрдых бытовых отходов	постоянно	вывоз и утилизация ТБО
24.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности		
24.1.	плановые осмотры	2 раз в год	Техническое обслуживание
	внеплановые осмотры	по мере необходимости	
	составление дефектных ведомостей	по мере необходимости	
24.2.	осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противоподымной защиты.	ежемесячно	Обслуживание инженерных систем
24.3.	Оказание услуг по техническому обслуживанию системы АУПС.		
24.3.1.	Контроль текущего состояния установки: -просмотр буфера сообщений по LCD дисплею пульта (прибора) контроля и управления; -контроль световых индикаторов пультов (приборов) контроля и управления системы; -контроль рабочего положения выключателей и переключателей, световой индикации. -контроль текущего состояния и мониторинг системы АУПС с использованием АРМ.	постоянно	Обслуживание инженерных систем
24.3.2.	Внешний осмотр составных частей системы (приемно-контрольных приборов, приборов управления, шлейфов сигнализации, кабельной сети, коммутационных устройств, извещателей, оповещателей, релейных блоков, блоков питания). Проверка вышеперечисленного оборудования на предмет отсутствия повреждений, коррозии, грязи, течи, прочности креплений, наличие пломб (при необходимости).	ежемесячно	Обслуживание инженерных систем
24.3.3.	Контроль основного и резервного источников питания и автоматического переключения питания с рабочего режима на резервный и обратно. Проверка надежности подключения шин заземления.	ежемесячно	Обслуживание инженерных систем
24.3.4.	Комплексная проверка автоматической установки охранно-пожарной сигнализации.	1 раз в квартал	Обслуживание инженерных систем
24.3.5.	Проверка соответствия нормативным требованиям продолжительности работы системы, питающейся от автономного источника питания (аккумуляторов).	1 раз в год	Обслуживание инженерных систем
24.4.	Оказание услуг по техническому обслуживанию системы СОУЭ.		
24.4.1.	Контроль текущего состояния установок: - контроль световых индикаторов пультов (приборов) контроля и управления системы; - контроль исправности линий оповещения на обрыв и короткое замыкание встроенными средствами контроля; -контроль рабочего положения выключателей и переключателей, световой индикации.	ежемесячно	Обслуживание инженерных систем
24.4.2.	Проверка работоспособности составных частей системы. Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах.	ежемесячно	Обслуживание инженерных систем
24.4.3.	Проверка работоспособности системы: -При формировании запускающего сигнала оповещения от сухих контактов АПС; -При формировании запускающего сигнала оповещения от оборудования централизованного оповещения (ГМЦ, ГОИЧС); -При формировании запускающего сигнала оповещения от микрофонной консоли.	ежемесячно	Обслуживание инженерных систем
24.4.4.	Комплексная проверка системы СОУЭ (совместно с системой АУПС).	1 раз в квартал	Обслуживание инженерных систем
24.5.	Оказание услуг по техническому обслуживанию системы СКУД и ДФ.		
24.5.1.	Внешний осмотр составных частей системы на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений, наличие пломб. Проверка соответствия графических мнемосхем (обозначений) устройств управления системы.	ежемесячно	Обслуживание инженерных систем

24.5.2.	Подстройка запирающих устройств.	ежемесячно	Обслуживание инженерных систем
24.5.3.	Проверка работоспособности оконечных устройств (котроллеров), проверка исправности световой индикации, положения переключателей, датчиков положения запорных устройств (дверей).	ежемесячно	Обслуживание инженерных систем
24.5.4.	Проверка работоспособности турникетов (калиток) во всех режимах. Профилактика механических элементов турникетов (калиток).	ежемесячно	Обслуживание инженерных систем
24.5.5.	Проверка экстренной разблокировки дверей при формировании сигнала «Пожар» .	ежемесячно	Обслуживание инженерных систем
24.5.6.	Проверка основного и резервного источников питания и автоматического переключения питания с рабочего режима на резервный и обратно. Проверка надежности подключения шин заземления.	ежемесячно	Обслуживание инженерных систем
24.5.7.	Резервное копирование базы данных по доступу сотрудников.	1 раз в квартал	Обслуживание инженерных систем
24.5.8.	Комплексная проверка системы СКУД (совместно с системой АУПС).	1 раз в квартал	Обслуживание инженерных систем
24.5.9.	Проверка соответствия нормативным требованиям продолжительности работы системы, питающейся от автономного источника питания (аккумуляторов).	1 раз в год	Обслуживание инженерных систем
24.6.	Оказание услуг по техническому обслуживанию систем СПДЗ и ППА.		
24.6.1.	Внешний осмотр составных частей системы: - огнезадерживающих клапанов и их электроприводов; - клапанов дымоудаления, подпора воздуха и их электроприводов; - двигателей и вентиляторов систем дымоудаления и подпора воздуха; - сигнализационной части (приемно-контрольных приборов, шлейфов сигнализации и управления, кабельной сети, релейных блоков, датчиков контроля положения исполнительных устройств); - устройств местного (этажного) управления систем дымоудаления; - устройств местного управления огнезадерживающих клапанов; - устройств (приборов) управления инженерным оборудованием здания при пожаре. Проверка вышеперечисленного оборудования на предмет отсутствия повреждений, коррозии, грязи, течи, прочности креплений, наличие пломб (при необходимости).	ежемесячно	Обслуживание инженерных систем
24.6.2.	Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, световой индикации.	постоянно	Обслуживание инженерных систем
24.6.3.	Контроль основного и резервного источников питания и автоматического переключения питания с рабочего режима на резервный и обратно. Проверка надежности подключения шин заземления.	ежемесячно	Обслуживание инженерных систем
24.6.4.	Проверка состояния и работоспособности противопожарных клапанов дымоудаления и их электроприводов. Настройка при необходимости	ежемесячно	Обслуживание инженерных систем
24.6.5.	Проверка состояния и работоспособности шиберов и регулировочных устройств (при наличии). Настройка при необходимости.	ежемесячно	Обслуживание инженерных систем
24.6.6.	Проверка состояния и работоспособности двигателей и вентиляторов систем дымоудаления и подпора воздуха.	ежемесячно	Обслуживание инженерных систем
24.6.7.	Проверка состояния и работоспособности устройств местного (этажного) управления систем дымоудаления.	ежемесячно	Обслуживание инженерных систем
24.6.8.	Проверка работоспособности системы СПДЗ и ППА в ручном дистанционном и автоматическом режимах	ежемесячно	Обслуживание инженерных систем
24.6.9.	Проверка состояния и работоспособности устройств (приборов) управления инженерным оборудованием здания при пожаре.	ежемесячно	Обслуживание инженерных систем
24.6.10.	Комплексная проверка системы СПДЗ и ППА (совместно с системой АУПС).	1 раз в квартал	Обслуживание инженерных систем
24.6.11.	Протяжка всех клеммных соединений, проверка состояния изоляции проводов в местах подключения, щитах ЩУ управления системы.	1 раз в полгода	Обслуживание инженерных систем
24.6.12.	Замер токовой нагрузки по каждой фазе вентиляторов.	1 раз в полгода	Обслуживание инженерных систем
24.6.13.	Оказание услуг по техническому обслуживанию системы ВПТ.		Обслуживание инженерных систем
24.6.14.	Внешний осмотр составных частей системы (технологической части - трубопроводов, водосигнальных устройств, оросителей, обратных клапанов, дозирующих устройств, запорной арматуры, манометров, пневмобака, насосов; электротехнической части - шкафов электроуправления, электродвигателей, сигнализационной части-приборов приемно-контрольных и управления). Проверка вышеперечисленного оборудования на предмет отсутствия повреждений, коррозии, грязи, течи, прочности креплений, наличие пломб (при необходимости).	ежемесячно	Обслуживание инженерных систем

24.6.15.	Контроль давления, уровня воды, рабочего положения запорной арматуры.	ежемесячно	Обслуживание инженерных систем
24.6.16.	Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего режима на резервный и обратно. Проверка надежности подключения шин заземления.	ежемесячно	Обслуживание инженерных систем
24.6.17.	Проверка работоспособности составных частей системы (технологической части, электротехнической части и сигнализационной части). Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах.	ежемесячно	Обслуживание инженерных систем
24.6.18.	Проверка работоспособности системы связи станции ВПТ с пожарным постом.	ежемесячно	Обслуживание инженерных систем
24.6.19.	Проверка работоспособности электроуправления инженерными системами здания (электроздвижек водомерного узла) при срабатывании системы.	1 раз в квартал	Обслуживание инженерных систем
24.6.20.	Комплексная проверка системы ВПТ (совместно с системой АУПС).	1 раз в квартал	Обслуживание инженерных систем
24.6.21.	Проверка соответствия нормативным требованиям продолжительности работы элементов системы, питающихся от автономного источника питания (аккумуляторов).	1 раз в год	Обслуживание инженерных систем
24.7.	Оказание услуг по техническому обслуживанию системы ВППВ.		
24.7.1.	Внешний осмотр составных частей системы (технологической части - трубопроводов, шкафов ПК, обратных клапанов, датчиков потока, запорной арматуры;	ежемесячно	Обслуживание инженерных систем
24.7.2.	Осмотр сигнализационной части приемно-контрольных приборов и шлейфов сигнализации датчиков потока). Проверка вышеперечисленного оборудования на предмет отсутствия повреждений, коррозии, грязи, течи, прочности креплений, наличие пломб (при необходимости).	ежемесячно	Обслуживание инженерных систем
24.7.3.	Контроль давления, уровня воды, рабочего положения запорной арматуры.	ежемесячно	Обслуживание инженерных систем
24.7.4.	Проверка работоспособности составных частей системы (технологической части, сигнализационной части). Проверка работоспособности системы в ручном (местном) и автоматическом режимах (совместно с системой ВПТ).	ежемесячно	Обслуживание инженерных систем
24.7.5.	Проверка работоспособности пожарного крана внутреннего пожарного водопровода.	1 раз в полгода	Обслуживание инженерных систем
24.7.6.	Проверка внутреннего пожарного водопровода на водоотдачу.	1 раз в полгода	Обслуживание инженерных систем
24.7.7.	Пережатка пожарного рукава на новый шов.	1 раз в год	Обслуживание инженерных систем
24.7.8.	Контроль текущего состояния, отображения контролируемых параметров инженерных систем, просмотр буфера сообщений и конфигурации системы с использованием АРМ системы. Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, световой индикации	постоянно	Обслуживание инженерных систем
24.7.9.	Внешний осмотр составных частей системы (приемно-контрольных (измерительных) и управляющих приборов, датчиков, шлейфов сигнализации, источников питания). Проверка вышеперечисленного оборудования на предмет отсутствия повреждений, коррозии, грязи, течи, прочности креплений, наличие пломб (при необходимости).	ежемесячно	Обслуживание инженерных систем
24.7.10.	Контроль источников питания. Проверка надежности подключения шин заземления.	ежемесячно	Обслуживание инженерных систем
24.7.11.	Проверка работоспособности составных частей системы. Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах.	ежемесячно	Обслуживание инженерных систем
25.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	постоянно/ по мере необходимости	Обслуживание инженерных систем
26.	Работы и услуги, предусмотренные разделами I и II настоящего перечня, которые могут повлиять на обеспечение условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома, выполняются с учетом обеспечения такого доступа.	по мере необходимости	Обслуживание инженерных систем
27.	Аварийно-диспетчерское обслуживание		диспетчерская
27.1.	Непрерывный контроль за работой внутридомового инженерного оборудования и сетей, принятие решений в зависимости от характера аварий и связь с соответствующим подразделением по аварийному обслуживанию.	постоянно	диспетчерская
27.2.	Прием и регистрация заявок населения, выяснение их причин и характера. Учет заявок в специальных журналах и другой технической документации на оперативное устранение неисправностей и повреждений внутридомового инженерного оборудования, организация выполнения заявок. Оперативное решение вопроса о направлении аварийной службы на место аварии.	постоянно	диспетчерская
27.3.	Осуществление связи с аварийной службой, для оперативного контроля за ходом ликвидации аварий и неполадок и сроками выполнения данных работ, а также причин их вызвавших.	постоянно	диспетчерская
27.4.	Информирование жильцов (собственников) о причинах, характере, ответственных за устранение и сроки устранения неисправностей инженерного оборудования	по мере необходимости	диспетчерская

	обслуживаемых домов или других возникших аварийных ситуаций (при наличии достоверной оперативной информации).		
27.5.	Выдача ключей от технических помещений обслуживающему персоналу, аварийным службам, представителям подрядных организаций. Ведения журнала учёта.	по мере необходимости	диспетчерская
27.6.	Обеспечение громкоговорящей (двухсторонней) связи с абонентами (пассажирами лифтов), организациями по обслуживанию жилищного фонда, объектами другого инженерного оборудования, установок и средств автоматизированной противопожарной защиты зданий повышенной этажности;	по мере необходимости	диспетчерская
27.7.	Обеспечение функционирования сигнализации (системы диспетчеризации) при открывании дверей подвалов, машинных помещений лифтов, щитовых.	постоянно	диспетчерская
27.8.	Контроль работы и состояния системы видеонаблюдения, техническое обслуживание системы, в т.ч.: регулярный визуальный осмотр оборудования (видеорегистраторов, камер видеонаблюдения, блоков питания и т.д.) в целях выявления дефектов и неполадок; ремонт камер видеонаблюдения, видеорегистраторов, мониторов и другого оборудования; проверка соединений и разъемов; очистка линз и стеклянных поверхностей камер от пыли и грязи; настройка видеокамер и объективов; очистка внешних и внутренних элементов видеосерверов и регистраторов от пыли; диагностика, прочистка и ремонт системы вентиляции и охлаждения видеосервера (видеорегистратора); проверка параметров и настроек ПО видеосервера или видеорегистратора; проверка прочности и надежности крепежа элементов систем; диагностика кабельных трасс и системы питания видеокамер; проверка системы электропитания. Предоставление собственникам помещений и специальным службам записей системы видеонаблюдения.	постоянно/по мере необходимости	диспетчерская
27.9.	Контроль работы и состояния системы контроля доступа (шлабгаумов, ворот) техническое обслуживание системы, в т.ч.: внешний осмотр коммутационных центров контроля и управления доступом; проверка режимов работы программ и отбельных элементов системы контроля и управления доступом; проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах; проверка правильности функционирования контроля и управления доступом; чистка, протирка от пыли и грязи; проверка работоспособности источников бесперебойного питания; проверка целостности кабельных линий.	постоянно/по мере необходимости	диспетчерская
27.10.	Осуществление функции контроля доступа на огороженную территорию.	постоянно/по мере необходимости	диспетчерская
27.11.	Локализация аварийных ситуаций путем:	постоянно	диспетчерская
27.11.1.	срочной ликвидации засоров инженерной системы водоотведения (канализации);		диспетчерская
27.11.2.	устранения аварийных повреждений инженерных систем водоснабжения, водоотведения (канализации) и отопления;		диспетчерская
27.11.3.	ликвидации повреждений системы электроснабжения;		диспетчерская
27.11.4.	Сопутствующие работы по ликвидации аварий: откачка воды из подвала, отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков инженерных систем отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение	по мере необходимости	диспетчерская
27.12.	Обеспечение безопасности граждан при обнаружении аварийного состояния строительных конструкций путем ограждения опасных зон или принятия иных мер в соответствии с законодательством	по мере необходимости с 17:00 до 08:00 в будние дни, круглосуточно в выходные и праздничные дни	диспетчерская
IV.	Управление многоквартирным домом		
28.	прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);	постоянно	управление МКД
29.	сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных;	постоянно	управление МКД
30.	подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:	по мере необходимости	управление МКД
31.	разработка, с учетом минимального перечня, перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ);	по мере необходимости	управление МКД
31.1.	расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);	постоянно	управление МКД
31.2.	осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;	постоянно	управление МКД
31.3.	подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;	по мере поступления коммерческих предложений (аренда, размещение	управление МКД

		рекламных конструкций и т.д.)	
31.4.	обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;	по мере необходимости	управление МКД
31.5.	организация собственниками помещений в многоквартирном доме, а в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:	по мере необходимости	управление МКД
32.	уведомление собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания;	10 дней до проведения собрания	управление МКД
32.1.	обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;	10 дней до проведения собрания	управление МКД
32.2.	подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;	По мере необходимости	управление МКД
32.3.	подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;	не позднее дня собрания	управление МКД
32.4.	документальное оформление решений, принятых собранием;	10 дней	управление МКД
32.5.	доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании;	10 дней с момента составления протокола	управление МКД
32.6.	организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:		управление МКД
33.	определение способа оказания услуг и выполнения работ;	постоянно	управление МКД
33.1.	подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;	по мере необходимости	управление МКД
33.2.	выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;	по мере необходимости	управление МКД
33.3.	заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;	по мере необходимости	управление МКД
33.4.	заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;	по мере необходимости	управление МКД
33.5.	заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством РФ);	по мере необходимости	управление МКД
33.6.	заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;	по мере необходимости	управление МКД
33.7.	осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;	постоянно	управление МКД
33.8.	взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;	по мере необходимости	управление МКД
34.	организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:	постоянно	управление МКД
34.1.	начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства РФ;	1 раз в месяц	управление МКД
34.2.	оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;	1 раз в месяц	управление МКД
34.3.	осуществление управляющими организациями расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;	1 раз в месяц	управление МКД
34.4.	обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достигением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:		управление МКД
35.	предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;	до 31 марта (первый квартал) года, следующего за отчетным	управление МКД
35.1.	раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731;	по мере необходимости	управление МКД

35.2.	прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;	январь - декабрь; на каждое обращение; по мере обращения	управление МКД
36.	прием показаний приборов учета объема потребления коммунальных ресурсов.	ежемесячно	управление МКД
36.1.	прием (снятие) показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета объема потребления коммунальных ресурсов различными способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений об этих показаниях (Интернет и др.)	с 25 по 30 (31) число	управление МКД
36.2.	занесение показаний коллективных (общедомовых) приборов учета объема потребления коммунальных ресурсов в журнал учета показаний этих приборов учета	с 25 по 30 (31) число	управление МКД
V.	Текущий ремонт		
37.	Проведение работ по текущему ремонту общего имущества для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.	по мере необходимости	текущий ремонт

Собственник(и) (представитель собственника):

Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Бау Комфорт»

Генеральный директор

_____ / С.Ю. Дурягин /

М.П.

**Перечень и расчет обязательных работ и услуг по управлению,
содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу: Санкт-Петербург, проспект Космонавтов, дом 102.**

Тарифы для начисления платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги с возможностью их автоматического пропорционального изменения в случае увеличения соответствующих тарифов поставщиками услуг и/или Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга (в последнем случае тарифы увеличиваются пропорционально увеличению тарифов для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, по договорам найма жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга коммерческого использования, по договорам найма специализированного жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга):

Наименование услуги (работы)	Тариф для жилых помещений, руб/мес	Тариф для нежилых помещений, руб/мес	Ед. измерения
Управление многоквартирным домом	11,43	11,43	за 1 м ² общей площади жилого (нежилого) помещения
Уборка лестничных клеток и МОП	12,87 2,80	12,87	
Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	6,31	6,31	
Вывоз ТКО	5,13	0,51 руб.- для нежилых помещений кладовок, паркинга, открытой автостоянки; для нежилых помещений 1 этажа -718,95 руб за 1 куб. м.	
Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	5,59	5,59	
Содержание и ремонт систем АППЗ	0,44	0,44	
Содержание и ремонт лифтов	2,10	2,10 руб., кроме нежилых помещений 1 этажа	
Эксплуатация коллективных (общедомовых)приборов учета	0,67	1,00	
Обслуживание инженерных систем	8,22	8,22	
Обслуживание систем вентиляции	2,75	5,20 руб., кроме помещений открытой автостоянки	
Диспетчерская служба	14,92	14,92	
Уход за зелеными насаждениями	2,50	2,50	
Служба администратора	9,00	9,00	
Уборка паркинга	0,00	39,21	
Уборка открытой автостоянки	0,00	29,15	
Отопление	1775,45	2428,20	Гкал
Электричество дневной тариф	3,84	5,13	руб./кВт·ч
Электричество ночной тариф	2,22	2,96	
Электричество одноставочный тариф	3,48	4,65	
Холодное водоснабжение	31,58	35,64	руб/м ³ (есть ИПУ (счетчик))
	по нормативу потребления		руб/м ³ (нет ИПУ (счетчика))
Горячее водоснабжение = 1) Компонент на холодную воду 2) Компонент на тепловую энергию (абз.6 п.38 Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 №354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов")	31,58	35,64	руб/м ³ (есть ИПУ (счетчик))
	1775,45	2428,2	руб/Гкал
	по нормативу потребления		руб/м ³ (нет ИПУ (счетчика))

Водоотведение ХВС	31,58	41,77	руб./м ³
Водоотведение ГВС	31,58	41,77	
Электроснабжение, циркуляция ГВС, ХВС на общедомовые нужды	Согласно Приложению №2 к Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 Распределять объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.		
Телекоммуникационные услуги	Услуга предоставляется по тарифу провайдера	--	с 1 квартиры

Собственник(и) (представитель собственника):

Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Бау Комфорт»

Генеральный директор
_____/ С.Ю. Дурягин /

М.П.

Информация об Управляющей организации.

1. Управляющая организация - **Общество с ограниченной ответственностью «Бау Комфорт».**
2. Почтовый адрес - **192241, Санкт-Петербург, ул., Фучика дом № 17 литера А, помещение 2Н**
3. Адрес фактического местонахождения органов управления Управляющей организации пр. Космонавтов 102
4. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация осуществляет информирование о деятельности по управлению многоквартирным домом - **В-COMFORT.RU**
5. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731 - **В-COMFORT.RU**
6. Адрес электронной почты - info@b-comfort.ru
7. Режим работы подразделений (служб) Управляющей организации и телефоны:
 - Аварийно-диспетчерская служба – прием заявок потребителей – 24 часа – тел. +7(812)509-68-59, +7(921)3966827

Собственник(и) (представитель):

Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Бау Комфорт»

Генеральный директор

_____/ С.Ю. Дурягин /

М.П.

Границы эксплуатационной ответственности.

- по системе энергоснабжения: границами зон ответственности являются: точка подключения фазного (L) кабеля (провода) от стояковой разводки к вводному автомату в квартиру, точка подключения нулевого (N) кабеля (провода) от квартиры к нулевой шине в этажном электрощите, точка подключения заземляющего (PE) кабеля (провода) от квартиры к заземляющей шине в этажном электрощите. Стояковую разводку до точки крепления обслуживает **Управляющая организация**. Автоматы в этажном электрощите, узел учета, подводящий кабель, квартирный щиток, розетки, выключатели и иное оборудование, расположенное после этих точек, обслуживает **Собственник**.
- по системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения после запорной арматуры (после коллектора). Коллектор, а также запорно-регулирующую арматуру до и после коллектора обслуживает **Управляющая организация**. Узел учета, отходящий трубопровод и запорную арматуру в квартире обслуживает **Собственник**.
- по системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает **Управляющая организация**, оставшуюся часть и точку присоединения **Собственник**.
- по системе теплоснабжения: точка первого резьбового соединения после запорной арматуры (после коллекторе) прямого и обратного трубопровода. Запорно-регулирующая арматура и коллектора обслуживает **Управляющая организация**. Индивидуальный прибор учета трубопроводы, краны и радиаторы обслуживается **Собственником**. В случае, если в указанную систему **Собственник** вносит изменения, не согласованные с **Управляющей организацией**, последний за данные действия ответственности не несет.
- по системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ): точка присоединения подводящего кабеля в помещении собственника к оборудованию. Разводку кабеля по дому обслуживает **Управляющая организация**, остальное – **Собственник**.
- по системе автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ): общедомовую систему, подводящий кабель и тепловые датчики в помещении собственника обслуживает **Управляющая организация**. **Собственник** обязан предоставить доступ в помещение для ТО АППЗ.

Собственник(и) (представитель собственника):

Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Бау Комфорт»

Генеральный директор

_____/ С.Ю. Дурягин /

**Информация о территориальных органах исполнительной власти,
уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства**

- 1. Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга**
195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д.68 Лит.А
- 2. Прокуратура Московского района Санкт-Петербурга**
196006 Санкт-Петербург, Московский пр. д. 129
- 3. Южный территориальный отдел Управления Роспотребнадзора по городу Санкт-Петербургу (Московский, Фрунзенский, Пушкинский, Колпинский районы)**
196143, Санкт-Петербург, пр. Юрия Гагарина, д. 55 (812) 727-72-20

Собственник(и) (представитель собственника):

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Бау Комфорт»

Генеральный директор

_____ / С.Ю. Дурягин /

М.П.