

ДОГОВОР №\_\_  
на управление многоквартирным домом между управляющей компанией и  
собственником помещения(ий)  
по адресу: \_\_\_\_\_

г. Санкт-Петербург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ДОВЕРИЕ» (далее - Управляющая организация), в лице Генерального директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава с одной стороны, и гражданин

паспорт \_\_\_\_\_ серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан (дата выдачи) \_\_\_\_\_ (кем) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ подразделения \_\_\_\_\_, собственного жилого помещения - квартиры № \_\_\_\_\_ (части квартиры, комнаты в коммунальной квартире) в многоквартирном доме по адресу: \_\_\_\_\_,

действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, выданном \_\_\_\_\_

(наименование регистрирующего органа)

заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

### 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст.162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома, протокол №\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

1.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

### 2. Предмет Договора

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: \_\_\_\_\_

предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и пользующимся в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором, если иное не установлено законодательством РФ.

2.3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленном в Приложении 1 к Договору, если иное не установлено законодательством РФ.

### 3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

3.1.3. Представлять интересы Собственника(ов) по предмету Договора, в том числе по

заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения Договора.

3.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома с присутствием представителя совета многоквартирного жилого дома, выбранного общим собранием Собственников, и корректировать базы данных, отражающих состояние дома в соответствии с результатами осмотра (если не предусмотрено иное).

3.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются Приложением к настоящему Договору, утвержденным общим собранием Собственников, если не предусмотрено иное. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей организацией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

3.1.7. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

3.1.8. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

3.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 6.2 и 6.3 Договора.

3.1.10. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

3.1.11. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за тридцать дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

3.1.12. Производить начисление платежей, установленных в п. 4.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 1 числа следующего за истекшим.

3.1.13. Производить сбор установленных в п. 4.1. Договора платежей.

3.1.14. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.15. Обеспечить Собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.16. Принимать меры по ликвидации аварии в данном многоквартирном доме.

3.1.17. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

3.1.18. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего года.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

3.2.3. В случае непредоставления Собственником до конца текущего месяца данных с показаниями приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г.Санкт-Петербурга нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета ( если не предусмотрено иное законодательством РФ).

3.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставление услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.6. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора.

3.2.7. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п.п. 3.3.3 - 3.3.17. Договора.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.2.9. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги.

3.3.2. Подавать заявки и оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных в разделе 4 платежей.

3.3.3. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех- организациях.

3.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.5. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из данных, имеющихся в Управляющей организации.

- о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей организации, договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

3.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности, внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

3.3.8. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных

неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

3.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.3.10. Не нарушать имеющуюся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.3.11. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Санкт-Петербурга в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

3.3.12. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.3.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.15. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.

3.3.1.6. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

3.3.17. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

3.3.18. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступившие по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п. 3.3.5-3.3.17 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

3.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

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

3.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, за исключением услуг по управлению, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

3.4.5. Собственники помещений в многоквартирном доме владеть, пользоваться и в установленных Жилищным Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме.

3.4.6. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан.

3.4.7. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

3.4.8. Пользоваться на праве общей долевой собственности помещениями в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного

помещения в данном доме, в том числе межквартирными лестничными площадками, лестницами, коридорами, в пределах установленными Жилищным кодексом и гражданским законодательством.

3.4.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ.

3.5. Зона разграничения ответственности обслуживания инженерного оборудования между Собственником и Управляющей организацией определяется Приложением № 2 к настоящему Договору.

#### **4. Цена и порядок расчетов**

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

- коммунальные услуги (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение);
- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- содержание придомовой территории;
- обслуживание домофона;
- электрическую энергию МОП;
- управление многоквартирным домом.

4.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении N 1.

4.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей организации сроком на 1 год. Если Собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, такой размер устанавливается органом местного самоуправления г. Санкт-Петербурга.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение установленных администрацией тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым администрацией г. Санкт-Петербурга в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.5. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей организацией счета-извещения. В выставяемом Управляющей организацией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущее периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

4.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

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

4.8. Срок внесения платежей:

- до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.9. В случае изменения срока выставления счетов и срока их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственника.

4.10. 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. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

4.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.12. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления г. Санкт-Петербурга. Перерасчет платы по услуге "управление" не производится.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий, бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

5.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

5.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения установленных разделом 4 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

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

5.6. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.7. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.8. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления г. Санкт-Петербурга в соответствии с действующим законодательством.

5.9. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество

коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.11. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **6. Особые условия**

6.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде, и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

6.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

6.4. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора в письменной форме рассматриваются Управляющей организацией в течение 2-х недель со дня регистрации в Управляющей организации с уведомлением Собственника о принятых мерах.

6.5. В случае изменения действующей нормативной базы может быть заключено дополнительное соглашение с внесением корректировки или переформулировки отдельных положений Договора.

## **7. Форс-мажор**

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

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

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

## **8. Конфиденциальность**

8.1. Вся информация по настоящему Договору является конфиденциальной и может быть передана третьей стороне только с обоюдного согласия сторон, подписавших Договор.

8.2. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность в отношении информации, полученной ими друг от друга или ставшей известной им в ходе выполнения работ по настоящему Договору.

8.3. Требования п. 8.1. настоящего Договора не распространяются на случаи раскрытия конфиденциальной информации по запросу уполномоченных организаций в случаях, предусмотренных законодательством. Однако даже в этом случае Стороны обязаны согласовывать друг с другом объем и характер предоставляемой информации.

8.4. Любой ущерб, причиненный Стороне несоблюдением положений раздела 8 настоящего Договора, подлежит полному возмещению Стороной, нарушившей конфиденциальность соответствующей информации.

## **9. Срок действия Договора**

9.1. Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.2. Договор заключен сроком на 2 года, при этом датой начала действия Договора считается дата передачи дома в управление Управляющей организации с подписанием в

установленном порядке унифицированной формы первичной документации по учету основных средств № ОС-1а «Акт о приемке-передаче здания (сооружения)». Управляющая организация обязана оповестить собственников о дате передачи Многоквартирного дома в управление Управляющей организации путем размещения на входных дверях (информационных щитах) в каждый подъезд Многоквартирного дома соответствующей информации.

9.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей организации за два месяца до даты расторжения.

9.4. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных; на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, одному из 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.

9.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9.6. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

9.7. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.8. В случае подачи заявления о продлении срока и изменении условий Договора составляется дополнительное соглашение.

#### **Приложения:**

1. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (приложение №1).
2. Правила эксплуатации Объекта (приложение №2).
3. Акт разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования между Собственником и Управляющей организацией (приложение №3).
4. Копия решения собственника помещения №\_\_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_20\_\_г. – на \_\_\_листе(ах).
5. Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности.

### **9. Реквизиты и подписи сторон**

#### **Собственник**

\_\_\_\_\_  
Фамилия И.О.

\_\_\_\_\_  
Адрес регистрации

\_\_\_\_\_  
Паспорт серия, номер

\_\_\_\_\_  
Дата выдачи

\_\_\_\_\_  
Кем выдан

\_\_\_\_\_  
Телефон

#### **Собственник**

\_\_\_\_\_  
подпись / Фамилия И.О. /

#### **Управляющая организация**

**ООО «ДОВЕРИЕ»** ОГРН 1069847006338  
ИНН 7811342463 КПП 781101001  
р/с 40702810255130001454 Северо-  
Западный банк ОАО Сбербанк России  
к/сч 30101810500000000653 БИК 044030653  
Юр. адрес: 193318, Санкт-Петербург,  
Искровский пр., дом 6, корп.5, литер О  
Факт.адрес:196602, Санкт-Петербург,  
г.Пушкин,ул.Гусарская,дом ,4а  
Тел/факс. 451-56-26  
e-mail:inbox@uk-doverie.ru,  
www.uk-doverie.ru

#### **Генеральный директор**

\_\_\_\_\_  
подпись / Фамилия И.О. /



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

### **1. По содержанию общего имущества в Многоквартирном доме**

1.1. Осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

1.2. Освещение помещений общего пользования.

1.3. Обеспечение температуры и влажности в помещениях общего пользования.

1.4. Уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества.

1.5. Сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме.

1.6. Меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

1.7. Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

1.8. Текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

### **2. По текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме**

2.1. Фундаменты.

Усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостков и входов в подвалы.

2.2. Стены и фасады.

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов.

2.3. Перекрытия.

Заделка швов и трещин, укрепление и окраска.

2.4. Крыши.

Антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей кровли, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

2.5. Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов и заполнений.

2.6. Лестничные марши, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

2.7. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования.

2.8. Внутренняя отделка.

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, других общедомовых вспомогательных помещениях. Ликвидация последствий протечек (не по вине проживающих).

2.9. Центральное отопление.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, согласно приложения №3.

2.10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях, согласно приложения №3.

### 2.11 Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, согласно балансного разграничения (приложение № 3).

### 2.12 Вентиляция.

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

2.13 Специальные общедомовые технические устройства.(Индивидуальный тепловой узел оборудованный УУТЭ, Водомерный узел)

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником жилищного фонда (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованным государственными надзорными органами.

### 2.14 Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных дворовых участков тротуаров, проездов, дорожек, отмостков, ограждений и оборудования хозяйственных площадок и площадок для контейнеро-мусоросборников.

## **3. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и по заявкам жильцов**

3.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, набивка сальников у водозапорной арматуры с устранением утечки, устранение течи или смена гибкой подводки присоединения санитарных приборов, смена выпусков, переливов, сифонов, участков трубопроводов к сантехническим приборам, замена резиновых манжет унитаза, подчеканка раструбов). Регулировка смывного бачка с устранением утечки. Укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки. Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов и санитарных приборов, произошедших не по вине проживающих.

3.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывкой трубопроводов и отопительных приборов.

3.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др. в помещениях общего пользования).

3.4. Прочистка канализационного лежачка.

3.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

3.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

3.7. Проверка заземления ванн.

3.8. Промазка свищей, участков гребней стальной кровли и др.

3.9. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

3.10. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

## **4. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период**

4.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

4.2. Консервация системы центрального отопления.

4.3. Ремонт просевших отмостков.

## **5. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период**

5.1. Замена разбитых стекол окон на лестничных клетках и дверей вспомогательных помещений.

5.2. Утепление оконных проемов на лестничных площадках.

5.3. Утепление чердачных перекрытий, трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

5.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

5.5. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.

5.6. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.

5.7. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

5.8. Прочистка и утепление дымовентиляционных каналов.

5.9. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

5.10. Ремонт и укрепление входных дверей, дверей вспомогательных помещений, дверей и решеток чердачных и подвальных помещений.

## **6. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров**

- 6.1. Промазка гребней и свищей в местах протечек кровли.
- 6.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
- 6.3. Смена прокладок в водопроводных кранах.
- 6.4. Уплотнение сгонов.
- 6.5. Прочистка внутренней канализации.
- 6.6. Регулировка смывного бачка.
- 6.7. Регулировка и ремонт трехходового крана.
- 6.8. Укрепление расшатавшихся сантехприборов в местах их присоединения к трубопроводу.
- 6.9. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
- 6.10. Укрепление трубопроводов.
- 6.11. Проверка канализационных вытяжек.
- 6.12. Мелкий ремонт изоляции.
- 6.13. Смена перегоревших электролампочек на лестничных клетках, чердаках и в технических подпольях.
- 6.14. Устранение мелких неисправностей электропроводки.

## **7. Прочие работы**

- 7.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
- 7.2. Регулировка и наладка вентиляции.
- 7.3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
- 7.4. Очистка и промывка водопроводных кранов, согласно балансного разграничения (приложение 3).
- 7.5. Уход за зелеными насаждениями на придомовой территории.
- 7.6. Удаление с крыш снега и наледей.
- 7.7. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

## **8. Работы, выполняемые в квартирах в счет коммунальных платежей**

- Смена прокладок в смесителях и кранах;
- Набивка сальниковых вентилях;
- Смена гибкой подводки (материал жильца);
- Смена выпуска к умывальнику или мойке;
- Временная заделка свищей;
- Укрепление расшатанного унитаза;
- Зачеканка раструбов;
- Ремонт смесителя без снятия с места;
- Замена кран буксы (материал жильца), соответствующих проектной установки;
- Замена выключателей (материал жильца), соответствующих проектной установки;
- Замена розеток (материал жильца), соответствующих проектной установки;
- Ремонт патронов (материал жильца), соответствующих проектной установки.

**Собственник**

**Управляющая организация**

\_\_\_\_\_ /  
подпись

\_\_\_\_\_ /  
Фамилия И.О

\_\_\_\_\_ /  
подпись

\_\_\_\_\_ /  
Фамилия И.О

## **Правила эксплуатации Объекта**

Настоящие правила эксплуатации Объекта, далее «Правила», регламентируют порядок эксплуатации Жилого многоквартирного дома, в т.ч. правила поведения Собственниками, нанятого персонала и арендаторов.

Ответственность за невыполнение настоящих правил арендаторами, персоналом, обеспечивающего функционирование Коммерческой недвижимости, принимают на себя Собственники. Обязанность по ознакомлению лиц, привлеченных Собственником (персонал, арендаторы и пр. лица), с Договором на оказание услуг и настоящими Правилами эксплуатации лежит на Собственнике.

### **Эксплуатация объекта**

Во избежание конфликтных ситуаций все строительные и шумные работы связанные с применением электроинструмента производить только в период с 8.00 до 20.00., кроме выходных. В выходные производство шумных работ запрещено.

### **Собственнику Коммерческой недвижимости запрещается:**

- Склади́ровать различного рода отходы, в т.ч. ТБО, пищевые отходы на территории Функциональной недвижимости.
- Оставлять включенными без контроля электронагревательные приборы.
- Использовать приборы, электропотреблением более 5 кВт на одну электро точку.
- Использовать электроприборы, не отвечающие требованиям пожарной безопасности и не имеющие сертификата соответствия правил и норм эксплуатации и ГОСТам.
- Курение на территории Функциональной недвижимости.

### **Гарантийные обязательства Собственника**

При подписании настоящего Договора Собственник принимает на себя перед Исполнителем нижеуказанные обязательства, в рамках которых Собственник категорически запрещено без письменного согласования с Управляющей организацией и наличия соответствующих документов:

- Изменять схему и комплектацию электроснабжения Функциональной и Коммерческой недвижимостью, использовать электрооборудование, суммарная мощность которого превышает выделенную мощность по проекту на Коммерческую недвижимость Собственника;
- Заменять и изменять количество автоматических переключателей электросети;
- Срывать пломбы на счетчиках;
- Устанавливать дополнительные электронагревательные приборы, в т.ч. установку «теплых» полов / кондиционеров и пр. без согласования с Исполнителем и наличия проектной документации;
- «Заужать» стояки ХВС, ГВС и отопления;
- «Замоноличивать» любые стояки в стены или перегородки без согласования с Исполнителем;
- Устанавливать запорную и регулирующую арматуру на стояках ГВС, ХВС или отопления, которая ухудшает или исключает циркуляцию энергоносителя;
- Применять не предусмотренные проектные материалы при проведении каких-либо работ по стоякам ГВС, ХВС или отопления без соответствующих разрешительных документов (новое проектное решение).
- Устанавливать «теплые» полы, подключенные к системе ГВС или отопления;
- Уменьшать или демонтировать вентиляционные блоки (шахты) или прокладывать в них коммуникации.
- Ослаблять несущие конструкции в т.ч. путем штробления, выбуривания отверстий

коронками, выдалбливания ударным инструментом, выпиливанием алмазными дисками без согласованного и утвержденного проекта;

- Демонтировать элементы систем: охранно-пожарной сигнализации (шлейфы, противопожарные датчики и т.д., и т.п.), оповещения, принудительной вентиляции.

- Собственникам (без наличия согласованного и утвержденного проекта) и согласования с Исполнителем: перенос (объединение), устройство санузла (или изменение его площади) за счет площади иных помещений, увеличение/уменьшение помещений за счет иных помещений, в т.ч. лоджии, балкона или Функциональной и Жилой недвижимости, установку приборов центрального отопления на лоджии или балконе.

**Собственник**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
подпись / Фамилия И.О

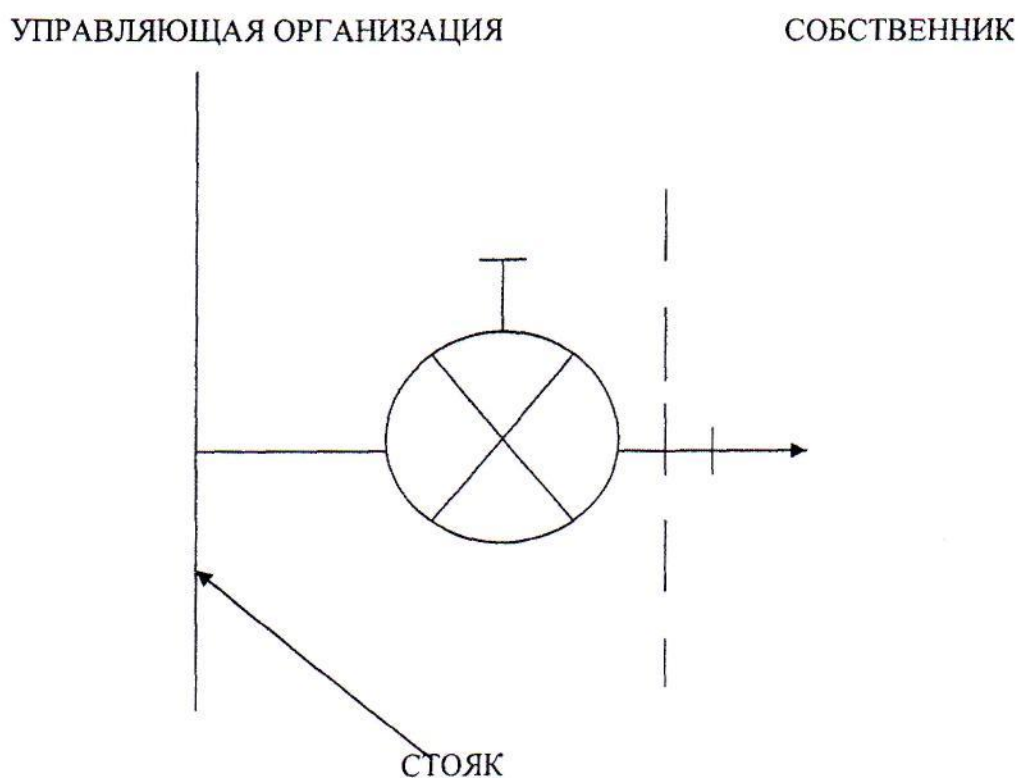
**Управляющая организация**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
подпись / Фамилия И.О

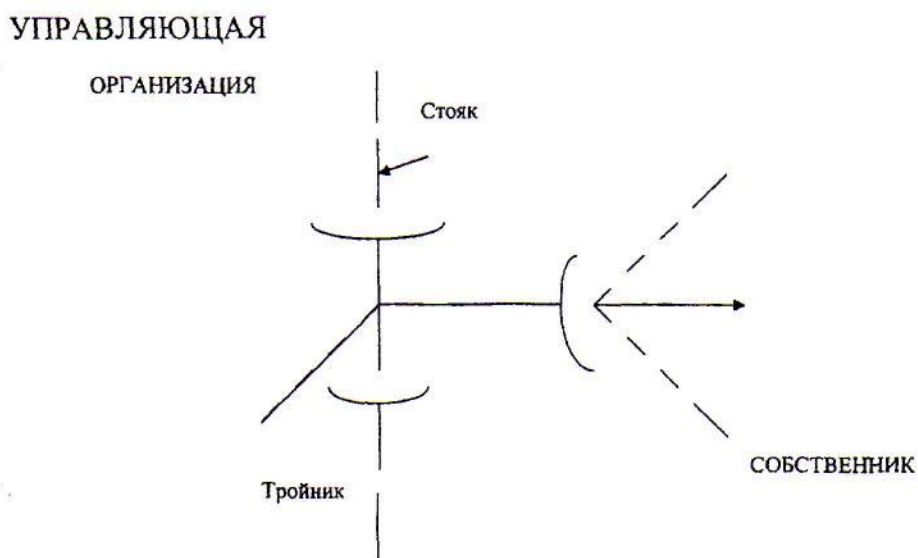
**АКТ**  
**разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования**  
**домохозяйства между Собственником и Управляющей компанией**

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности владельца Квартиры является точка отвода инженерных сетей к квартире от обще домовых систем. В связи с этим устанавливаются границы эксплуатационной ответственности сторон:

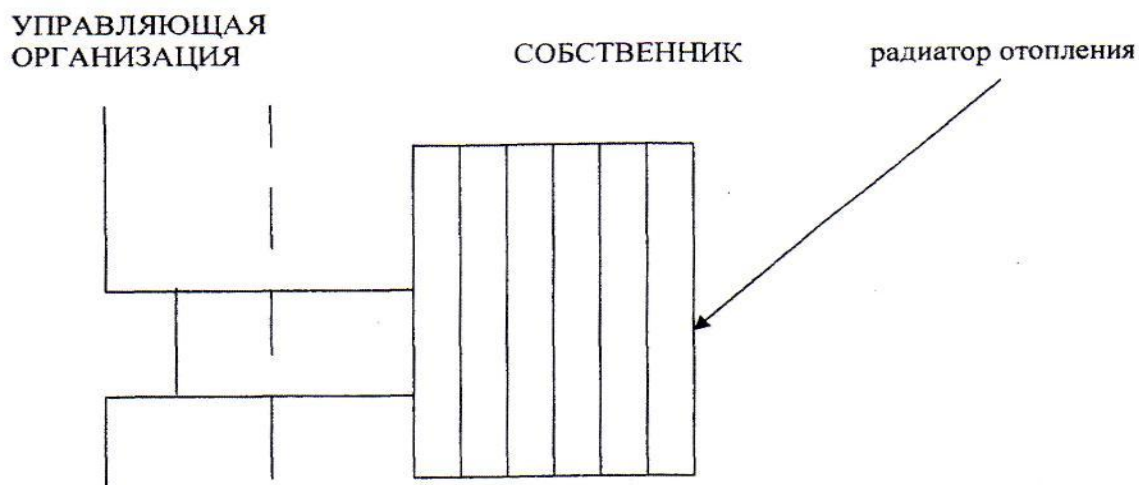
1. По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть - Собственник.



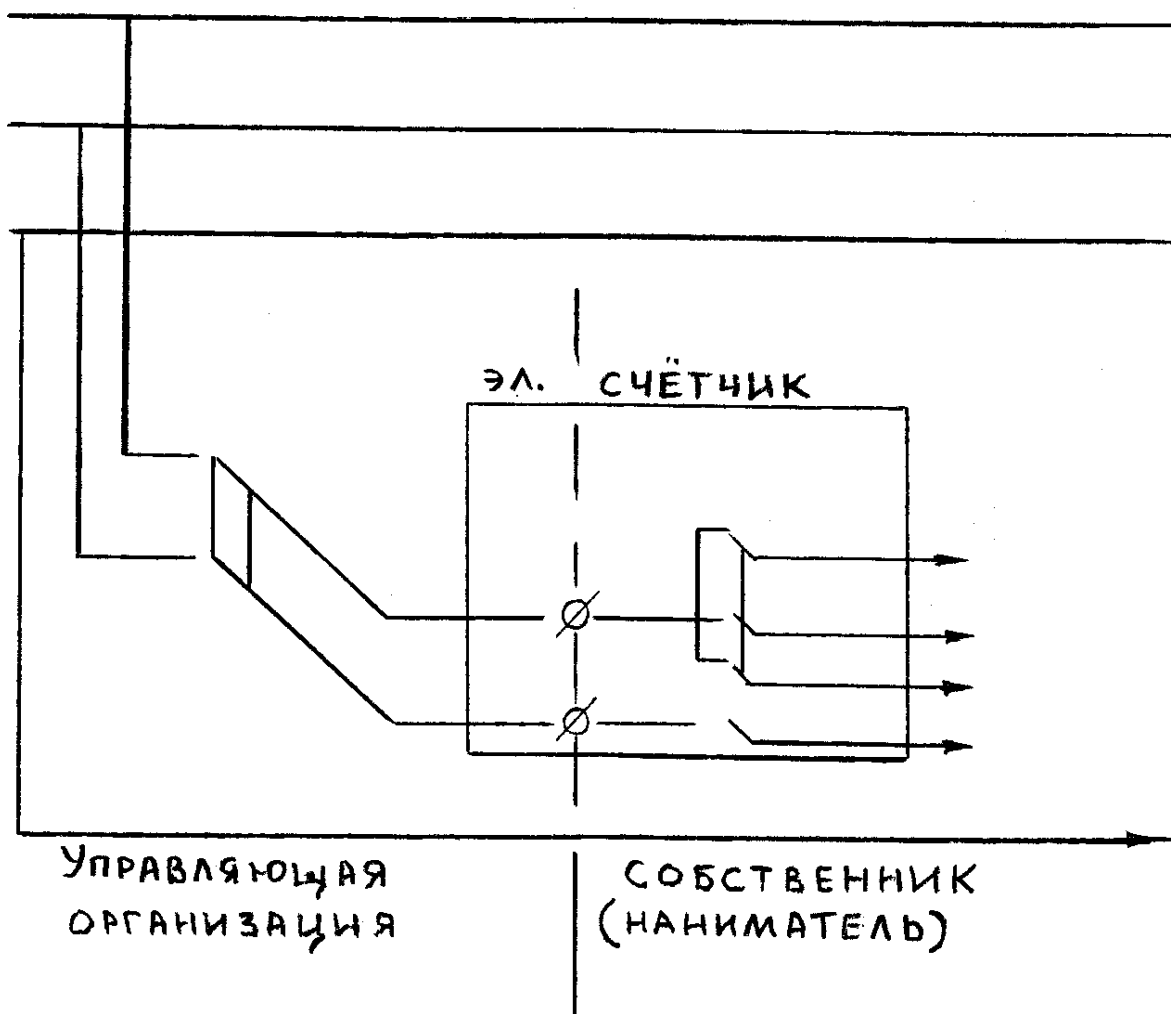
2. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения квартиры к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшаяся часть - Собственник.



3. По системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения дома, подводящие и отводящие от них трубы до точек присоединения обслуживает Управляющая организация, оставшаяся часть - Собственник.



4. По системе энергоснабжения: от точки крепления отходящих к квартире Собственника фазового, нулевого (N), и заземляющего (PE) проводов до вводного выключателя. Разводку и точки крепления провода и все электрооборудование, расположенное после этих точек обслуживает Собственник.



**Собственник**

**Управляющая организация**

\_\_\_\_\_ /  
подпись

\_\_\_\_\_ /  
Фамилия И.О

\_\_\_\_\_ /  
подпись

\_\_\_\_\_ /  
Фамилия И.О