

**ДОГОВОР № 12/2021-УПР  
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Санкт-Петербург

« 26 МАР 2021 » 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КИПРОКО», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Цыганковой Елены Васильевны, действующего на основании Устава (Лицензия № 78-000621 от 17.05.2019 года на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданная Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга), с одной стороны, и

Акционерное общество «Трест-36», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Самарина Владимира Леонидовича, действующего на основании Устава, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

### 1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников в Многоквартирном доме.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 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 Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.09.2003г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», иными законодательными и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

#### 1.3. Основные понятия, используемые в Договоре:

**Многоквартирный дом** – многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ №65, Богатырский проспект, дом 45, строение 1.

**Помещение** – жилое и/или нежилое помещение в Многоквартирном доме.

**Собственник** –

- физическое лицо или юридическое лицо, которое владеет на праве собственности Помещением, в котором имеется инженерное оборудование, с использованием которого осуществляется потребление коммунальных услуг;
- **в целях настоящего Договора:** физическое лицо или юридическое лицо, принявшее от Застройщика, после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, Помещение по акту приема-передачи (передаточному акту) или иному документу о передаче;
- **в целях настоящего Договора:** Застройщик – юридическое лицо, владеющее Помещениями, не реализованными по Договорам долевого участия на момент выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

**Общее имущество многоквартирного дома** (согласно ст. 36 ЖК РФ) – помещения, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом.

**Потребитель** – Заказчик и/или наниматель помещения, у которого имеются отвечающие установленным техническим требованиям энергопринимающие устройства, присоединенные к сетям Ресурсоснабжающей организации, и другое необходимое оборудование.

### 2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация обязуется обеспечивать управление многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ №65, Богатырский проспект, дом 45, строение 1 (далее – Многоквартирный дом), обеспечивать предоставление коммунальных услуг в жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме (далее - Помещения), обеспечивать вывоз твердых бытовых отходов, а так же, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность.

2.2. Настоящий Договор заключен в соответствии с частью 14 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ.

2.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- год постройки - 2021 год;
- этажность – 14 из них 1, 2 подземный;
- количество квартир – 198 кв
- общая площадь здания – 16 403,9 кв. м;

\_\_\_\_\_  
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

\_\_\_\_\_  
ЗАСТРОЙЩИК

- общая площадь жилых помещений – 9 969,2 кв. м, кроме того,
- общая площадь встроенных нежилых помещений – 942,5 кв. м;
- подземная автостоянка – 2 518,5 кв.м (61 место для парковки и 16 мест для хранения);
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома – 5 640 кв.м;
- кадастровый номер земельного участка 78:34:0004151:8.

2.4. Состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, содержание и текущий ремонт, указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

### 3. Права и обязанности Управляющей организации

#### 3.1. Управляющая организация имеет право:

- 3.1.1. Требовать возмещения затрат на ремонт общего имущества, поврежденного по вине Собственника.
- 3.1.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств в части содержания и технической эксплуатации общего имущества Многоквартирного дома, предоставления жилищных, коммунальных и прочих услуг, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, при необходимости заключать договоры со специализированными и иными организациями.
- 3.1.3. Рассматривать и принимать решение по заявкам на технологическое присоединение энергопринимающих устройств.
- 3.1.4. От своего имени вести гражданские дела во всех судебных учреждениях со всеми правами, которые предоставлены законом истцу, ответчику и третьим лицам: полного или частичного отказа от исковых требований, изменения предмета иска, заключения мирового соглашения, передачи полномочий другому лицу (передоверие), обжалования постановления суда, предъявления исполнительного листа к взысканию, получения присужденного имущества или денег по вопросам, связанным с взысканием с Собственника и с граждан, проживающих в жилых помещениях по договору социального найма, найма, аренды, задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг, штрафов, убытков.
- 3.1.5. Требовать от Собственника внесения платы за выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, оказание коммунальных услуг, принимать меры к взысканию задолженности, а также начисление пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

#### 3.2. Управляющая организация обязана:

- 3.2.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с момента, подписания Сторонами Акта приема-передачи многоквартирного дома в управление (Приложение № 4 к Договору).  
В течение 05 (Пяти) дней с даты выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, осмотреть и принять в управление Многоквартирный дом по Акту приема-передачи многоквартирного дома в управление (Приложение № 4 к Договору), и принять техническую документацию на Многоквартирный дом, перечень которой указан в Приложении № 5 к Договору.
- 3.2.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, указанным в Приложении № 2 к Договору.
- 3.2.3. Вести и хранить техническую и иную документацию (журналы осмотров, паспорта готовности объектов к эксплуатации в зимних условиях, сметы и описи работ на текущий ремонт, журналы заявок от населения и др.), вносить в документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Застройщика, Собственника, знакомить с содержанием указанных документов.
- 3.2.4. В срок не позднее 10 (Десяти) дней от даты передачи Застройщиком нижеперечисленной документации, подать документы на заключение от своего имени договоров с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг:

##### а) холодное водоснабжение:

для заключения договора холодного водоснабжения, Застройщик передает Управляющей организации:

1. Акт технического освидетельствования (приёмки в эксплуатацию) узлов учёта;
2. Исполнительные чертежи водопроводных вводов;
3. Акт технического освидетельствования водопроводного ввода.
4. Акты по Форме ОС-1а о передаче Застройщиком Управляющей организации наружных сетей водоснабжения.

5. Документы о передаче наружных сетей на баланс города и в хозяйственное ведение ГУП Водоканал.

##### б) водоотведение:

для заключения договора водоотведения, Застройщик передает Управляющей организации:

1. Акт освидетельствования общесплавной канализационной сети;
2. Исполнительный чертёж сети канализации.
3. Акты по Форме ОС-1а о передаче Застройщиком Управляющей организации наружных сетей водоотведения.
4. Документы о передаче наружных сетей на баланс города и в хозяйственное ведение ГУП Водоканал.

##### в) электроснабжение:

для заключения договора электроснабжения, Застройщик передаёт Управляющей организации:

1. Акт об осуществлении технологического присоединения ПАО «Ленэнерго»;
2. Акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сетей с ПАО «Ленэнерго»;

«Ленэнерго»;

\_\_\_\_\_  
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

\_\_\_\_\_  
ЗАСТРОЙЩИК

3. Разрешение СЗУ Ростехнадзора на допуск в эксплуатацию энергоустановки.

**г) отопление и горячее водоснабжение:**

для заключения договора теплоснабжения Застройщик передаёт Управляющей организации:

1. Акт приёмки в постоянную эксплуатацию теплового ввода, ИТП и внутренней системы теплоснабжения (форма 1 часть 2);
2. Разрешение СЗУ Ростехнадзора на допуск в эксплуатацию энергоустановки.

С даты подписания Управляющей организацией от своего имени Договоров с ресурсоснабжающими организациями обязательства по оплате счетов, выставяемых ресурсоснабжающими организациями, за поставляемые в Многоквартирный дом коммунальные услуги, несет Управляющая организация.

В случае, если Застройщиком будут понесены затраты по оплате счетов ресурсоснабжающих организаций за коммунальные услуги, поставляемые в Многоквартирный дом за период с даты передачи Застройщиком Собственнику Помещения до даты заключения Управляющей организацией договоров на поставку коммунальных услуг, Управляющая организация обязуется компенсировать Застройщику, по тарифам для населения и по показаниям общедомовых узлов учета, (согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») затраты Застройщика в течение 10 (Десяти) дней с момента выставления Застройщиком Управляющей организации соответствующего счета с приложением подтверждающих затраты документов.

3.2.5. Заключать договоры от своего имени на выполнение работ и оказание услуг специализированными организациями (обслуживание лифтов, трубочистные работы, электроизмерительные работы, услуги по дератизации, вывоз бытового мусора, обслуживание ИТП и КУУТЭ и др.) в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи многоквартирного дома в управление (Приложение № 4 к Договору).

3.2.6. Обеспечить предоставление иных услуг (обеспечение работы домофона, видеонаблюдение) в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.7. Контролировать и требовать надлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе по объему, качеству и срокам предоставления Застройщику, Собственникам, жилищным, коммунальным и прочим услуг.

3.2.8. Обеспечивать учет и хранение договоров, заключенных в связи с выполнением условий Договора.

3.2.9. Предоставить Застройщику, Собственнику на ознакомление копии заключенных Управляющей организацией договоров на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг, указанных в п. 3.2.4. Договора, а также договоров по п. 3.2.5. -3.2.6 Договора.

3.2.10. Не менее чем за два дня до начала работ, путем вывешивания соответствующих объявлений, информировать Застройщика, Собственника о проведении планового ремонта общего имущества Многоквартирного дома, о планируемом отключении, испытании или ином режиме работы инженерных систем Многоквартирного дома. Информация о работах аварийно-восстановительного характера – по факту возникновения аварии.

3.2.11. Производить начисление платежей за оказываемые в рамках настоящего Договора жилищные, коммунальные и прочие услуги в порядке и на условиях, установленных законодательством, с правом передачи этих полномочий третьим лицам. Обеспечить доставку платежных документов Собственникам не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. Застройщику по окончании расчетного месяца к платежным документам, выставлять Акт по форме, указанной в Приложении №7 к Договору.

Производить перерасчёт начисленных платежей в случае:

- предоставления коммунальных услуг с нарушением их перечня, объёмов и качества;
- принятия органами законодательной власти Санкт-Петербурга или общим собранием собственников иных размеров платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и тарифов на коммунальные и другие услуги.

3.2.12. Обеспечивать мероприятия по сбору платы с Застройщика, Собственников за предоставленные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги, оказываемые в рамках настоящего Договора.

3.2.13. Со дня передачи Собственнику по акту приема-передачи Помещения от Застройщика, все платежи за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, за коммунальные и прочие услуги по переданному Помещению и соответствующей доли общего имущества Многоквартирного дома, пропорциональной общей площади Помещения, предъявлять к оплате к Собственнику. До передачи Помещения Собственнику, вышеуказанные платежи Управляющей организации производит Застройщик.

3.2.14. Вести реестр лиц, принявших от Застройщика по Акту приема-передачи Помещения в Многоквартирном доме на основании полученных от Застройщика сведений.

3.2.15. Контролировать своевременное внесение Собственниками установленных в рамках настоящего Договора обязательных платежей.

3.2.16. По требованию Застройщика производить сверку платежей по Договору.

3.2.17. Принять и обеспечить хранение технической документации на Многоквартирный дом, передаваемой в соответствии с Приложением №5 к Договору.

3.2.18. Обеспечивать надлежащее техническое и санитарное состояние общего имущества в Многоквартирном доме.

3.2.19. Производить проверку технического состояния общего имущества Многоквартирного дома.

3.2.20. Вести прием и рассмотрение обращений, жалоб Застройщика, Собственников на действия (бездействия) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций; не позднее 30 рабочих дней со дня получения

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ЗАСТРОЙЩИК

письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.2.21. Незамедлительно информировать Застройщика, Собственников в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутрименовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне Многоквартирного дома, о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

3.2.22. Информировать Застройщика и Собственников о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей, не позднее, чем за сутки до начала перерыва, путем вывешивания объявлений на информационных стендах.

3.2.23. Производить в установленном порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги в случае нарушения установленного режима и качества предоставления коммунальных услуг, в соответствии с действующим законодательством.

3.2.24. Произвести приемку в эксплуатацию индивидуальных (в квартирах и во встроенных нежилых помещениях) приборов учета тепловой энергии, ХВС и ГВС с установкой контрольных пломб, с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов:

- Для помещений, Собственником которых на дату подписания Сторонами Акта приема-передачи многоквартирного дома в управление (Приложение № 4 к Договору) является Застройщик, при участии представителя Застройщика - в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи многоквартирного дома в управление (Приложение № 4 к Договору).

- Для всех остальных помещений: при участии Собственника (или его представителя) - в течение 5 (пяти) рабочих дней после поступления от Собственника соответствующей заявки или в сроки, согласованные с Собственником.

3.2.25. На основании заявки Застройщика, Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (помещениям) Застройщика, или Собственника.

3.2.26. Осуществлять сбор и анализ информации о состоянии Многоквартирного дома и территории (проведение системы технических осмотров).

3.2.27. Предоставлять Застройщику, Собственнику по его требованию информацию, связанную с исполнением условий Договора.

3.2.28. Осуществлять контроль за целевым использованием Собственниками Помещений в Многоквартирном доме, до момента полной передачи Застройщиком всех Помещений в Многоквартирном доме. В случае использования Помещений не по назначению, незамедлительно информировать Застройщика об указанных нарушениях.

3.2.29. В случае возникновения аварийной ситуации в помещении Собственника на инженерных сетях, грозящей повреждению имущества других Собственников или имуществу Застройщика (при отсутствии Собственников, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства), ликвидировать её в оперативные сроки в соответствии с действующим законодательством.

3.2.30. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома. Прием заявок по тел. (812) 664-10-35.

3.2.31. Рассматривать обращения, заявления и жалобы Застройщика, Собственников, принимать меры для устранения указанных в них недостатков, вести учет заявлений.

3.2.32. Информировать Застройщика, Собственников о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома.

3.2.33. Представлять Застройщику, Собственнику отчет о выполнении условий Договора, включающий информацию о выполненных работах и оказанных услугах за истекший календарный год в течение первого квартала текущего года. В случае имеющейся задолженности (остатка) по итогам года, учитывать при формировании плана работ на следующий год. Отчет размещается путем размещения информации на официальном сайте Управляющей организации, а также в помещениях Многоквартирного дома, доступных для всех Собственников, на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания Собственников помещений.


3.2.34. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Застройщика, Собственников, без письменного разрешения Застройщика, Собственника или наличия иного законного основания.

3.2.35. Предоставлять Застройщику, Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества.

3.2.36. За 30 (тридцать) дней до даты прекращения действия Договора:

- передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников недвижимости, либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников.
- произвести выверку расчетов по платежам, внесенным Застройщиком, Собственниками Помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт выверки произведенных Застройщиком, Собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

В случае переплаты Застройщиком, Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Застройщика, Собственника о сумме переплаты и получить распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

 УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

 ЗАСТРОЙЩИК

3.2.37. В случае привлечения Управляющей организации к административной ответственности и наложения контролирующими надзорными организациями (в том числе Государственной Жилищной Инспекцией Санкт-Петербурга, МЧС России, Роспотребнадзором и т.д.) штрафных санкций на Управляющую организацию из-за виновных действий Собственника Помещения, Управляющая организация вправе предъявить требование Собственнику Помещения о возмещении убытков в размере суммы наложенного штрафа.

3.3. Подписанием настоящего Договора Управляющая организация подтверждает, что уведомлена:

- о наличии в Многоквартирном доме сетей связи и сооружений связи, принадлежащих АО «Квантум»;

- о необходимости заключения с АО «Квантум» договора на услуги связи трехпрограммного проводного радиовещания и организацию канала для получения сигналов ГО и ЧС, на технико-эксплуатационное обслуживание слаботочных сетей и сооружений связи.

3.4. Управляющая организация обязуется обеспечить допуск работников АО «Квантум» в Многоквартирный дом с целью обеспечения оказания услуг связи, проведения инсталляционных, аварийных и аварийно-восстановительных работ на сооружениях связи, обслуживаемых АО «Квантум». Застройщик при передаче Многоквартирного дома в управление по Акту приема-передачи, передает Управляющей организации находящиеся в Многоквартирном доме построенные сети связи и сооружения связи.

#### **4. Права и обязанности Застройщика, Собственника**

##### **4.1. Застройщик, Собственник имеет право:**

4.1.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору.

4.1.2. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора.

4.1.3. Требовать изменения размера платы при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

4.1.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении условий настоящего Договора.

4.1.6. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору, в т. ч. ежегодно в течение первого квартала текущего года получать в Управляющей организации письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

##### **4.2. Застройщик, Собственник обязан:**

4.2.1. Своевременно в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также оплачивать предоставленные в Помещение коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

4.2.2. До 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги, указанную в счете-квитанции.

4.2.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей, не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, а также не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети Помещения;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) 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;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

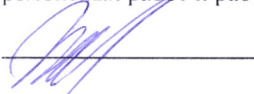
з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

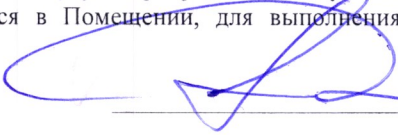
и) не создавать шум в помещениях и местах общего пользования превышающий нормативный уровень, установленный законодательством РФ, Санкт-Петербурга, а также решениями общих собраний МКД;

к) при проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, в том числе при замене оконных и дверных заполнений, дополнительно оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов;

л) не производить работы по перепланировке и/или переустройству Помещений, оказывающие влияние на безопасность конструкций здания и нарушающих целостность несущих конструкций здания.

4.2.4. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителям Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ и работ по ликвидации аварий.

  
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

  
ЗАСТРОЙЩИК

4.2.5. В целях исполнения настоящего Договора предоставить Управляющей организации право на обработку своих персональных данных в соответствии с п. 9 ФЗ «О персональных данных». Уведомлять Управляющую организацию или указанную Управляющей организацией специализированную организацию о смене собственника помещений в Многоквартирном доме в пятидневный срок с момента регистрации перехода права, а также об изменении количества зарегистрированных (проживающих) лиц в занимаемом жилом помещении, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в наем (поднаем).

4.2.6. Застройщик, Собственник обязан информировать Управляющую организацию о возможных способах связи с ним или иными указанными Собственником лицами в целях исполнения договора, а также на случай возникновения аварийной ситуации в его отсутствие. В противном случае при возникновении опасности причинения вреда жизни, здоровью, имуществу проживающих граждан представители Управляющей организации вправе, для устранения возникшей опасности и проведения ремонтных работ, проникнуть в квартиру либо помещение Собственника без его разрешения, в присутствии представителя правоохранительных органов и не менее двух свидетелей из числа проживающих в доме, и с условием составления акта о проникновении и выполненных ремонтных работах.

4.2.7. Для обеспечения при необходимости оперативной связи в целях, связанных с исполнением Договора, Собственник или иной владелец Помещения обязан сообщить Управляющей организации свои либо Представителя контактные телефоны.

## 5. Расчеты по договору и порядок оплаты

5.1. Размер платы определяется ежемесячно в порядке, установленном действующим законодательством Санкт-Петербурга, в зависимости от объема работ и услуг, предоставленных за отчетный период, с учетом площади Помещения Собственника, иных количественных и качественных характеристик Помещения и Многоквартирного дома, численности семьи Собственника и иных лиц, проживающих в Помещении, нормативов предоставления коммунальных услуг, объема их потребления, установленных действующим законодательством РФ, Санкт-Петербурга, Управляющей организацией, исходя из стоимости услуг, в соответствии с п. 2 ст. 162 ЖК РФ. При отсутствии приборов учета размер платежа за коммунальные услуги определяется по нормативам потребления.

Плата по Договору производится Застройщиком, Собственником по счету-квитанции и включает:

- а) платежи за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома;
- б) платежи за коммунальные услуги;
- в) платежи за иные услуги, предоставляемые в соответствии с п.3.2.5. Договора.

5.2. Плата по Договору вносится Собственником ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом – счетом-квитанцией и Актом оказанных услуг к Договору, подтверждающим оказание услуг и выполнение работ по Договору (для Застройщика).

5.3. Размер ежемесячной платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома рассчитывается в соответствии с Перечнем стоимости работ и услуг, указанных в Приложении № 3 настоящего Договора.

5.4. Размер ежемесячной платы за коммунальные услуги (горячее, холодное водоснабжение; водоотведение; отопление; электроснабжение), поставляемые в жилые помещения, рассчитывается в соответствии с показаниями приборов учета, согласно тарифам установленным органами государственной власти и местного самоуправления для населения и правил расчета платы за коммунальные услуги, регулируемых Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». Утвержденные на 2021 год тарифы на предоставляемые коммунальные услуги приведены в Приложении №3 к Договору.

Размер платы Застройщика, Собственника за коммунальные услуги, поставляемые в нежилые помещения, определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - в установленном законодательством порядке, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.5. 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 гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

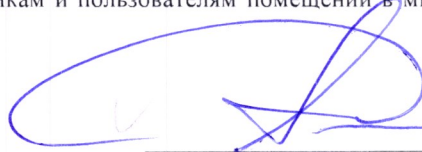
5.6. В случае изменения в установленном законом порядке тарифов на коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества дома, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

При этом, Управляющая организация обязана информировать Застройщика, Собственников об изменении размера платы за коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества дома не позднее, чем за 30 тридцать календарных дней до даты представления платежных документов на основании которых будет осуществляться оплата, путем размещения данной информации на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, а также в лифт-холлах, расположенных на первом этаже в каждом подъезде Многоквартирного дома.

5.7. При временном отсутствии граждан – Собственников, размер платы Собственника Помещения по Договору за услуги по холодному, горячему водоснабжению, а также электроснабжению, рассчитанный исходя из нормативов потребления, подлежит перерасчету в порядке, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».



УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ



ЗАСТРОЙЩИК

5.8. В случае изменения доли Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее законодательство, сумма платежа по Договору подлежит изменению.

5.9. Затраты по содержанию Помещения и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома до подписания Собственником Акта приема-передачи Помещения, несет Застройщик.

5.10. Застройщик ежемесячно до 10 числа следующего за отчетным месяцем, направляет Управляющей организации сведения о дате и лицах принявших по акту приема-передачи Помещения в Многоквартирном доме.

5.11. С даты подписания акта приема-передачи Помещения Собственником и Застройщиком, либо с даты подписания Застройщиком акта приема-передачи Помещения в порядке, установленном п. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ, расходы по содержанию Помещения и общего имущества Многоквартирного дома несет Собственник Помещения, и Управляющая организация выставляет счета на оплату услуг по настоящему Договору Собственнику. При этом стоимость работ и оказываемых услуг, выставляемая Застройщику, изменяется соразмерно переданным Помещениям Собственникам.

## **6. Ответственность Сторон**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

6.2. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Застройщика, Собственника, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6.4. В случае нарушения Собственником пункта 4.2.3 Договора, Собственник несет ответственность за ущерб перед Управляющей организацией и третьими лицами в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

6.6. В случае нарушения Застройщиком, Собственником сроков внесения платежей, установленных п. 4.2.2. Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, установленном Жилищным Кодексом 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 Застройщиком, Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

6.7. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств в случае, если это вызвано обстоятельствами непреодолимой силы: техногенные и природные катастрофы, военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. 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. 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.

## **7. Порядок изменения и расторжения Договора**

7.1. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, кроме случаев, установленных Договором или гражданским законодательством.

7.2. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Сторон иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре.

7.3. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон, и в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

7.4. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

## **8. Срок действия Договора**

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами. Договор действует в течение трех месяцев с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи многоквартирного дома в управление (Приложение № 4 к Договору). Срок действия Договора пролонгируется на тот же срок в случае, если:

- не проведено общее собрание собственников помещений МКД об отказе в одностороннем порядке от исполнения Договора;

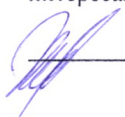
- не проведен открытый конкурс по отбору управляющей компании для управления МКД.

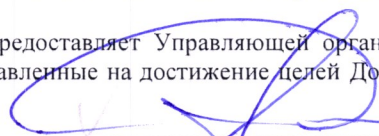
8.2. Управляющая организация обязана оповестить Собственников о дате передачи Многоквартирного дома в управление Управляющей организации путем размещения информации в помещениях Многоквартирного дома, доступных для всех Собственников или лиц, принявших помещение по Акту приема-передачи.

## **9. Особые условия**

9.1. Застройщик подтверждает, что Управляющая организация является единственной организацией, с которой заключен Договор управления Многоквартирным домом.

9.2. Застройщик подтверждает, что подписанием Договора предоставляет Управляющей организации право в интересах и от имени Собственника заключать договоры, направленные на достижение целей Договора (включая

 УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

 ЗАСТРОЙЩИК

договоры на предоставление коммунальных ресурсов) с любыми организациями, предприятиями, учреждениями, органами власти РФ и органами местного самоуправления.

9.3. При осуществлении полномочий по управлению Многоквартирным домом генеральный директор Управляющей организации действует от имени Собственника без доверенности. Другие работники Управляющей организации - только на основании доверенности, выдаваемой генеральным директором.

9.4. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания Собственников помещений за счет Собственника или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета города Санкт-Петербурга.

9.5. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

9.6. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Застройщиком, Собственником и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией.

9.7. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматривает суд.

9.8. Условия Договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению Сторон, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания.

9.9. Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

#### 10. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1 – Состав общего имущества Многоквартирного дома.
2. Приложение № 2 – Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.
3. Приложение № 3 – Перечень тарифов и цен на работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома и на поставляемые коммунальные услуги.
4. Приложение № 4 – Акт приема-передачи Многоквартирного дома в управление - форма.
5. Приложение № 5 – Печень технической документации на Многоквартирный дом.
6. Приложение № 6 – Акт разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования между Собственником и Управляющей организацией.
7. Приложение №7 – Акт об оказании услуг – форма.

#### 11. Реквизиты Сторон

<p><b>Управляющая организация:</b> <b>ООО «КИПРОКО»</b> <b>Юридический адрес:</b> 197110, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ГОРОД, УЛИЦА МАЛАЯ ЗЕЛЕНИНА, ДОМ 4, ЛИТЕР А, ОФИС 39, ПОМ. 1-Н Почтовый адрес: 197110, Санкт-Петербург, ул. Малая Зеленина, д.4Б, 2 этаж</p> <p><b>Реквизиты</b> ОГРН 1077847671109 ИНН 7805444234 КПП 781301001 ОКПО 82261635 ОКТМО 40 ОКВЭД 68.32 Расчётный счёт 40702810.2.55000020701 СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, Г. Санкт-Петербург БИК 044030653 Корр. Счёт 3010181050000000653</p> <p>Телефон: (812) 920-05-90 Электронная почта: info@kiproko.ru</p> <p>Генеральный директор _____/Цыганкова Е.В./</p> <p>м.п. </p>	<p><b>Застройщик</b> <b>АО «Трест-36»</b> Адрес: 191186, г. Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, дом 25</p> <p>ОГРН 1027809240381 ИНН 7830000539 КПП 784001001</p> <p>р/с 40702810332000005032 ПАО «Банк «Санкт-Петербург» г. Санкт-Петербург к/с 30101810900000000790 БИК 044030790</p> <p>Тел.: 315-24-32, факс 571-34-48 Электронная почта: direkt@trest36.ru</p> <p>Генеральный директор _____/Самарин В.Л./</p> <p>м.п. </p>
---	---



**Состав общего имущества многоквартирного дома  
расположенного по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское  
муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ №65,  
Богатырский проспект, дом 45, строение 1**

Наименование элементов		Описание элементов	Техническое состояние элементов общего имущества
<b>№№</b>	<b>Общие данные</b>		
1	Адрес объекта	<i>Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ №65, Богатырский пр., д. 45, строение 1</i>	
2	Назначение объекта	<i>Многоквартирный дом (со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой)</i>	
3	Год постройки	<i>2021</i>	
4	Наличие парковки (количество машиномест (шт), площадь (м2))	<i>Подземная, 61 машиноместо, площадь 2 518,5 м2</i>	
5	Среднее количество людей в здании	<i>-</i>	
		<b>Конструктивные элементы здания</b>	
6	Тип фундамента	<i>Свайный с монолитным железобетонным ростверком плитного типа толщ. 600мм</i>	
7	Конструктивная схема здания	<i>перекрестная колонно-стенная</i>	
8	Количество и высота этажей	<i>14, из них 2 подземных, высота этажей: варьируется от 2,1м до 4,8м, 1 этаж - 3,28м, 2-12 жилые - 2,7м (в чистоте)</i>	
9	Количество лестничных клеток	<i>3 в подземной части, 2 в надземной</i>	
10	Материал фасадных стен	<i>монолитный железобетон, газобетон, минераловатный утеплитель, тонкослойная штукатурка, облицовочный кирпич</i>	
11	Материал перекрытий	<i>монолитный железобетон</i>	
12	Материал внутренних перегородок	<i>бетонные вибропресованные блоки, кирпич</i>	
13	Тип и материал кровли	<i>Плоская, эксплуатируемая с организованным водостоком. ИКОПАЛ ЭКП 5мм, ИКОПАЛ ЭПП 3мм, праймер битумный ИКОПАЛ, лист ХЦЛ (10мм) в 2 слоя, П/Э пленка 200мкм, Rockwool РУФ БАТТС В ОПТИМА 40мм, Rockwool РУФ БАТТС Н ОПТИМА 150мм, керамзитовый гравий с проливкой ЦПР 30мм, ИКОПАЛ ХПП3мм.</i>	
14	Наличие подвального помещения, высота	<i>См. п.п. 4, 8</i>	
		<b>Общие характеристики здания</b>	
15	Линейные размеры (высота*длина*ширина), (м)	<i>Жилой дом секционного типа 38,8*69*32м</i>	
16	Площадь объекта (общая/полезная), (м2)	<i>Общая 16 403,9 м<sup>2</sup>, 198 квартир площадью 9 969,2 м<sup>2</sup>, площадь встроенных нежилых помещений 942,5 м<sup>2</sup>, площадь встроенно-пристроенной подземной автостоянки 2 518,5 м<sup>2</sup></i>	
17	Площадь, сдаваемая в аренду (м2)	<i>-</i>	
18	Площадь общественных зон (м2)	<i>2630,9 м2</i>	
19	Площадь технических помещений (м2)	<i>322,5 м2</i>	
20	Площадь прилегающей территории (м2)	<i>3 914,98 м2</i>	
21	Площадь газонов (м2)	<i>На кровле паркинга 294,18 м2, на земле 657,82 м2</i>	

Управляющая компания

Застройщик

22	Площадь мощения (м2)	На кровле паркинга 220м2, на земле 240,92м2	
23	Площадь парковочных мест с проездами (прилегающая территория) (м2)	На земле 1 184,02м2, на кровле паркинга 576,6м2	
24	Площадь витражного остекления фасада (м2)	1 954,66м2	
25	Площадь фасада (м2)	7 240м2	
26	Площадь внутренних стеклянных перегородок (м2)	-	
27	Площадь подземной парковки (м2)	2518,5м2	
28	Площадь кровли (м2)	1 275,79	
29	<b>Инженерные системы. Наружные коммуникации</b>		
30	Электрокабель	4АПвБШп 4*240 мм <sup>2</sup>	На балансе филиала ПАО «Россети Ленэнерго» «Кабельная сеть»
31	Теплосеть (dy)	Ø133, 108, 76 и 57 мм	Передается в хозяйственное ведение ГУП «ТЭК СПб»
32	Водопровод (dy)	Ø150- Ø225	
33	Канализация (хозяйственно-бытовая) (dy)	Ø100- Ø325	
34	Ливневые стоки (dy)	Ø250	
	<b>Тепловые сети</b>		
35	Потребляемая тепловая мощность, (Гкал/час)	1,332 Гкал/ч	
36	Тип внутренней системы отопления (одно- или двухтрубная, открытая или замкнутая)	Двухтрубная поквартирная коллекторная, двухтрубная попутная, двухтрубная горизонтальная	
37	Количество стояков	В соответствии с проектом	
38	Магистралы (материалы)	Стальные трубы	
39	ИТП	Есть, кол-во 3 шт.	
40	Насосное оборудование ИТП	<p>ИТП №1 - Насос циркуляционный содовый, фланцевый, 50Гц, 3 x 400V; 3,18 А; 1,5 кВт, PN 10 (DPL 65/115-1,5/2 2121261) – 1шт, Насос одинарный повысительный, муфтовый 50Гц, 1 x 230V; 4.10 А; 0,55 кВт, PN 10 (MHIL 303-E-1-230 4083896)- 2шт..</p> <p>Насос циркуляционный одинарный, муфтовый, 50Гц, 1x230 V; 1,62 А; P=0,335 кВт, Ру=6/10 бар (TOP-Z 30/10 EM 2059857) – 1шт.</p> <p>ИТП № 2 - Насос циркуляционный одинарный, муфтовый 50Гц, 1 x 230V; 1,33 А; 0,31 кВт, PN 10 (Yonos MAXO 25/0,5-12 2120641) -1 шт.</p> <p>Насос циркуляционный одинарный, муфтовый, 50Гц, 1 x 230 V; 1 А; P=0,2 кВт, Ру=6/10 бар (TOP-Z 25/6 EM 2045521) – 1шт.</p> <p>ИТП № 3 - Насос циркуляционный одинарный, муфтовый 50Гц, 1 x 230V; 1,3 А; 0,19 кВт, PN 10 (Yonos MAXO 25/0,5-10 2120640) – 1шт.</p> <p>Насос циркуляционный одинарный, фланцевый, 50Гц, 1 x 230 V; 2,4 А; P=0,55 кВт, Ру=6/10 бар (Yonos MAXO 40/0,5-12 2120647)</p> <p>Согласно технических паспортов ИТП №1, 2 и 3</p>	
41	Водоподогреватели	Нет	
42	Аккумуляционные баки	Нет	
43	Узел учета	Есть	
44	Радиаторы (тип, материалы, фирма производитель)	Радиаторы «PURMO» и регистры из гладких труб на сварке	
	<b>Водоснабжение и канализация</b>		
45	Среднемесячное водопотребление	-	
46	Водомерный узел, тип водосчетчиков	Водомерный узел с комбинированным счетчиком I-150.сч.50(сч.20)/150 с	

Управляющая компания

Застройщик

		возможностью подключения устройств по передаче информации (M-Bus) – ЦИРВ 02А.00.00.00, л.л.224,225.	
47	Горячее водоснабжение	Есть, закрытая система	
48	Расположение подающего трубопровода (верхнее или нижнее), предусмотрена ли закольцовка или раздельное отключение отдельных участков	Нижнее расположение подающего трубопровода	
49	Материал трубопроводов магистральных/стояковых/подводящих	сталь/полипропилен/-	
50	Тип канализации (раздельная или общесплавная)	общесплавная	
51	Тип водостоков ливневой канализации, их количество	4 стояка ливневой канализации	
52	Количество унитазов/умывальников/писсуаров	Умывальник – 3шт. Унитаз – 3шт. Мойка – 3шт.	
53	Душевые кабины, биде, др. санитарные приборы, количество	-	
54	Насосная ХВС	Wilo COR-3 MVIS 805/CC	
55	Жируловители	-	
56	Канализационные насосные станции	нет	
57	Дренажные насосные станции	WILO DrainLift TMW-32/8 – 13шт.	
58	Дренажные приямки	есть	
59	Дренажи пристенные	нет	
<b>Электроснабжение</b>			
60	Установленная мощность	Не указана	
61	Разрешенная мощность	605,9 кВт	
62	Уровень получаемого напряжения (10; 6; 0,4)кВ	0,4кВ	
63	Категория электроснабжения	I и II	
64	Количество ЩС, ЩО, ЩР, ЩУ	226	
65	Среднемесячное электропотребление	-	
66	ТП (оборудование)	Нет	
67	ГРЩ (оборудование)	ГРЩ дома - ЩО70-1-112У3 - 4шт., ВППКВ-400-М56 - 2шт., ЩО70-1-212У3 - 1шт., ЩО70-1-154У3 - 1 шт.	
68	АВР (оборудование)	нет	
69	Количество, сечение, материал питающих вводов	По спецификации	
70	Материалы проводки	Алюминий, медь	
71	Количество светильников (люминесцентных/накаливания)	Светодиодные – 480шт.	
<b>Вентиляция</b>			
72	Общая производительность приточной вентиляции (м³/ч)	14460	
73	Мощность электрическая, кВт	4,4	
74	Кратность воздухообмена	1,53	
75	Оборудование приточной вентиляции	Приточные вент установки	
76	Производители оборудования	Вега	
77	Общая производительность вытяжной вентиляции, (м³/ч)	19635	
78	Мощность электрическая, кВт	8,39	
79	Кратность воздухообмена	1,9	
80	Оборудование вытяжной вентиляции	Вытяжные вент установки	
81	Производители оборудования	Вега	
82	Превышение производительности вытяжных установок над приточными	1,36	
83	Тепловые завесы водяные (шт.)	Нет	
84	Тепловые завесы электрические (шт.)	3	
108	Грузоподъемность	2 лифта по 1000кг, 2 лифта по 450кг	

Управляющая компания

Застройщик

Системы пожарной безопасности		
116	Пожарный водопровод	есть
117	Система пожарной сигнализации	есть
118	Система дымоудаления	есть
119	Производительность системы дымоудаления (м3/ч)	37320
120	Мощность электрическая СДУ, кВт	27,3
121	Оборудование Системы дымоудаления	КРОВ61-090-ДУ, КРОВ61-063-ДУ
122	Фирма производитель СДУ	ВЕЗА
123	Система подпора воздуха	есть
124	Производительность системы подпора (м3/ч)	36130
125	Мощность электрическая СПВ, кВт	21,3
126	Оборудование Системы подпора воздуха	ОСА 501-056 – 2 шт., ВКОПО – 045 – 1шт., ВКОПО – 050 – 1шт.
127	Фирма производитель СПВ	ВЕЗА
128	Пожаротушение (порошок/вода/газ), защищаемая площадь	Водяное – подземная автостоянка
129	Насосная пожаротушения	есть
130	Спринклера, пожарные краны	есть
131	Система оповещения о ЧС (СОУЭ)	есть
Другие инженерные системы		
132	Газоснабжение	нет
133	Автоматизированная диспетчерская система	есть
134	Система доступа	есть
135	Видеонаблюдение	есть
136	Система автоматической парковки	нет
137	Автоматические распашные двери, ворота	есть
138	Структурированные кабельные сети	есть
139	Телевидение	есть
140	Телефон	есть
141	Радио	есть
142	Интернет	есть

Управляющая компания

Генеральный директор  
ООО «КИПРОКО»



М.П.

/Цыганкова Е.В./

Застройщик

Генеральный директор  
АО «Трест-36»



М.П.

/Самарин В.Л./

Управляющая компания

Застройщик

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ  
ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА  
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ: Российская Федерация, Санкт-Петербург,  
внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ №65,  
Богатырский проспект, дом 45, строение 1.**

Содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома включает в себя комплекс работ и услуг по техническому обслуживанию инженерных коммуникаций и технических устройств, выполняемых в течение всего жизненного цикла здания постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью в целях поддержания его сохранности, обеспечения функционирования и надлежащего санитарно-гигиенического состояния.

**I. Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя:**

- услуги аварийного обслуживания;
- общие и частичные осмотры;
- работы и услуги по договорам со специализированными организациями (трубочистные работы, замер сопротивления изоляции проводов, проверка манометров, счетчиков, техническое обслуживание лифтов, газовых сетей и оборудования, ПЗУ, сбор и вывоз бытовых отходов, услуги по дератизации и др.);
- услуги и работы по санитарному содержанию помещений, являющихся общим имуществом (лестничные клетки, подвальные и др. помещения), и придомовой территории.

I. К работам аварийного характера относятся:

- повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования многоквартирного дома во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
- засоры стояков и лежачков канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению многоквартирного дома;
- выходы из строя запорной, водозаборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий, приводящие к нарушению функционирования систем;
- поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;
- выход из строя оборудования электрических щитов, повреждение электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире.

Нижеуказанный перечень работ по аварийному обслуживанию является открытым и включает в себя, в том числе:

- Устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения.
- Незамедлительная ликвидация засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения внутри многоквартирного дома.
- Выполнение иных работ по аварийному обслуживанию, таких как:

а) водопровод и канализация:

- ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
- установка бандажей на трубопроводе;
- замена небольших участков трубопровода (до 2 м);
- ликвидация засора канализации внутри строения;
- ликвидация засора канализационных труб "лежачков" до первого колодца;
- заделка свищей и зачеканка раструбов;
- замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи;
- выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;

б) центральное отопление, горячее водоснабжение:

- ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;
- ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;
- ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
- смена небольших участков трубопровода (до 2 м);
- выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;

в) электроснабжение:

- замена (восстановление) неисправных участков электрической сети;
- замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;
- ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;
- замена плавких вставок в электрощитах;

г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:

- отрывка траншей;
- откачка воды из подвала;
- вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над открытыми трубопроводами;
- отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности;
- другие работы по аварийному обслуживанию.

**2 Требования к содержанию общего имущества**

В вестибюле подъезда, на лестничной клетке должен поддерживаться температурно-влажностный режим, соответствующий нормативным требованиям, путем регулярного проветривания, обеспечения исправности приборов отопления и влажной уборки лестничной клетки и вестибюля. Работы по уборке вестибюля подъезда, лестничных клеток (влажная уборка, мытье лестниц, стен и окон) должны производиться с установленной периодичностью.

**Вид и периодичность работ по уборке мест общего пользования (МОП)**

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей, в том числе холлы и коридоры нижних двух этажей	Ежедневно

Управляющая компания

Застройщик

2	Влажное подметание площадок и маршей выше двух этажей, в том числе холлы и коридоры выше двух этажей	2 раза в неделю (согласно графику)
3	Мытье площадок и маршей на пожарной/черной лестнице	2 раза в неделю (согласно графику)
4	Мытье пола кабины лифта	Ежедневно
5	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 раз в неделю
6	Мытье окон (фасадного остекления) МОП	1 раз в год (в весенний период)
7	Уборка площадки перед входом в подъезд; очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю ( по необходимости)
8	Влажная протирка стен, дверей, плафонов, подоконников и т.д.	1 раз в неделю
9	Влажная протирка топительных приборов	1 раза в квартал

В подвалах и технических подпольях должен обеспечиваться температурно-влажностный режим, исключающий конденсацию влаги на ограждающих конструкциях или появление плесени, путем проветривания и вентиляции через продухи (окна), обеспечения исправности изоляции трубопроводов системы отопления и других мер в зависимости от местных условий.

Захламление, загрязнение и затопление подвалов и технических подполий, лестничных клеток и других мест общего пользования не допускаются.

Подвалы, технические подполья должны быть защищены от проникновения животных: грызунов, кошек и собак.

Для предупреждения возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием жилого здания; при необходимости проводить дезинсекцию и дератизацию помещений.

Работы, выполняемые при уборке придомовой территории, различаются в зависимости от сезона.

Зимняя уборка должна обеспечивать нормальное движение пешеходов и транспорта независимо от погодных условий. Зимняя уборка включает: подметание и сдвигание снега, устранение скользкости, удаление снега и снежно-ледяных образований. Очистка внутриквартальных проездов во время снегопада должна быть начата с окончанием снегопада и завершена не позднее 6-12 часов (в зависимости от класса территории) после завершения снегопада.

Летняя уборка включает: подметание пыли и сора с поверхности покрытий, поливку территории для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха, удаление мусора с газонов, мойку покрытий и полив зеленых насаждений.

В осеннее время помимо обычных уборочных работ производится подметание и сгребание листьев, очистка от мусора территории, на которых зимой предполагается складировать снег.

Весной помимо обычных работ расчищаются канавы для стока талых вод к люкам и приемным колодцам ливневой сети и т.д.

#### Вид и периодичность работ по санитарному содержанию придомовой территории

N п/п	Вид работ	Периодичность
1	Подметание снега (ручное)	По мере необходимости
2	Пескопосыпка ручная	По мере необходимости
3	Сдвигание снега (ручное)	По мере необходимости
4	Подметание территории в летний период	2 раза в неделю
5	Уборка газонов зимой	По мере необходимости
6	Уборка газонов летом	Ежедневно
7	Выкашивание газонов	1 раз в неделю (по мере необходимости)
8	Уборка скошенной травы	1 раз в неделю (по мере необходимости)
9	Очистка газонов от опавшей листвы	1 раз в неделю (по мере необходимости)
10	Уборка мусоросборной камеры	Ежедневно

#### 3. Требования к сбору и вывозу бытовых отходов

Вывоз бытового мусора осуществляется по договору между Управляющей организацией и специализированными организациями, имеющими специально оборудованный транспорт, подготовленный персонал и лицензию на право осуществления этой деятельности.

Крупногабаритный мусор - отходы потребления и хозяйственной деятельности (бытовая техника, мебель и др.), утратившие свои потребительские свойства, загрузка которых в контейнеры для сбора твердых бытовых отходов не представляется возможной, складывается в специально отведенных для этого местах и вывозится транспортом специализированной организации по мере его накопления.

Неутилизируемые отходы, образующиеся при строительстве, ремонте, реконструкции помещений и зданий, вывозятся транспортом строительной (ремонтной) организации на специальные полигоны или сооружения для их обезвреживания и (или) захоронения.

Управляющая организация обязана контролировать соблюдение своевременности вывоза бытового мусора и состояние контейнеров (исправность и мытье в установленные нормативными документами сроки).

Сбор жидких отходов в неканализованных домовладениях, в том числе емкостями для сбора, и порядок их очистки установлены соответствующими нормативными документами.

#### 4. Периодичность проведения осмотров и текущих ремонтов лифтов

N п/п	Виды периодических осмотров и текущих ремонтов	Периодичность
1	ЕТО - ежесуточный осмотр (проводится на лифтах, которые не оборудованы устройствами автоматического контроля, выключателей ДК и ДШ)	Не реже одного раза в сутки
2	ТР - месячный (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в месяц
3	ТР-1 - квартальный (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в квартал

Управляющая компания

Застройщик

4	ТР-2 - полугодовой (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в полугодие	
5	ТР-2 - полугодовой (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в полугодие	
6	ТР-3 - годовой (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в год	

Техническое обслуживание и ремонт лифтов, установленных в доме, осуществляется по договору со специализированной организацией, которая обеспечивает: содержание лифтов в исправном состоянии и безопасную их эксплуатацию путем надлежащего обслуживания, неукоснительного осуществления системы планово-предупредительных ремонтов, своевременного производства диагностического обследования лифтов, отработавших нормативный срок службы.

## II. Текущий ремонт общего имущества дома

Текущий ремонт включает работы неотложного характера, а также планово-предупредительный ремонт, формируемый на основании технических осмотров общего имущества дома, в соответствии с объемом поступивших платежей Собственников и других категорий граждан.

Текущий ремонт общего имущества жилого дома (помещения и инженерные коммуникации) включает:

- систему технических осмотров жилых зданий;
- техническое обслуживание;
- аварийное обслуживание;
- текущий ремонт;
- подготовку к сезонной эксплуатации.

### 1. Периодичность технических осмотров

№ п/п	Конструктивные элементы: отделка, домовое оборудование	Профессия осматривающих рабочих	Расчетное количество осмотров в год
1	Вентиляционные каналы	Специализированная организация	2
2	Холодное и горячее водоснабжение канализация мест общего пользования Поливочные наружные устройства (краны, разводка) Система внутреннего водоотвода с крыш зданий	Слесарь-сантехник	2
		Слесарь-сантехник Слесарь-сантехник	1 2
3	Центральное отопление	Слесарь-сантехник	2
4	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	Электромонтер	В соответствии с договором, но не менее 2 раз
5	Осмотр электрической сети, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	Электромонтер	В соответствии с договором, но не менее 2 раз

### 2. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров

- 2.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации
- 2.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывкой трубопроводов и отопительных приборов.
- 2.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др. в помещениях общего пользования).
- 2.4. Прочистка канализационного лежачка.
- 2.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
- 2.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
- 2.7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
- 2.8. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

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

- 3.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
- 3.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
- 3.3. Снятие доводчиков на входных дверях.
- 3.4. Консервация системы центрального отопления.
- 3.5. Ремонт отмстки.
- 3.6. Устройство дополнительной сети поливочных систем.

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

- 4.1. Замена разбитых стекол окон, балконных дверей и дверей вспомогательных помещений.
- 4.2. Утепление оконных проемов.
- 4.3. Утепление, трубопроводов в подвальных помещениях.
- 4.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- 4.5. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
- 4.6. Прочистка и утепление дымовентиляционных каналов.
- 4.7. Консервация поливочных систем.
- 4.8. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
- 4.9. Ремонт и укрепление входных дверей, дверей вспомогательных помещений, дверей и решеток подвальных помещений, дверей и решеток лифтовых шахт.
- 4.10. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- 4.11. Удаление с крыш снега и наледей.
- 4.12. Выполнение мероприятий по подготовке ИТП к работе в отопительный сезон с подписанием акта готовности с теплоснабжающей организацией и Администрацией Приморского района.

### 5. Перечень планируемых работ по текущему ремонту

#### 1. Фундаменты.



Управляющая компания



Застройщик

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

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

3. Перекрытия

Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска.

4. Крыши.

Замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки.

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования.

9. Внутренняя отделка.

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

10. Центральное отопление.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.

11. 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.

12. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

13. Специальные общедомовые технические устройства.

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.

14. Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмостки, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, помещений для контейнеров-мусоросборников.

15. Озеленение территории: посев газонной травы, покос травы, высадка однолетних цветов в вазоны, уход за ними. Уход за зелеными насаждениями, расположенными на территории многоквартирного дома, переданными Застройщиком по акту.

Управляющая организация:  
ООО «КИПРОКО»

Генеральный директор

/Цыганкова Е.В./

Застройщик  
АО «Трест-36»

Генеральный директор

/Самарин В.Л./



Управляющая компания

Застройщик