**ДОГОВОР №**

**НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ И ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ**

**по содержанию автостоянки**

Дата заключения Договора

Индивидуальные данные Сторон:

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «КОСМОСЕРВИС УПРАВЛЕНИЕ»,** именуемое в дальнейшем «Исполнитель»,

именуемый(ая) «Заказчик» с другой стороны, заключили настоящий Договор на оказание услуг и выполнение работ.

Заказчик является правообладателем машиноместа **№**  (далее – помещение) в подземной автостоянки, расположенной по адресу: **г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Рыбацкое, территория Усть-Славянка, Советский проспект, дом 34, корпус 3, строение 1. помещение 20-Н (далее - «автостоянка»).**

Площадь автостоянки оставляет **1 729,2** кв.м. Количество машиномест на автостоянке- **52 шт.**

**ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, обязательными для Сторон действующими нормативными актами:

а) регулирующими отношения в сфере оказания услуг по технической эксплуатации жилищного фонда:

- по управлению жилищным фондом;

- по техническому обслуживанию и ремонту строительных конструкций и инженерных систем зданий;

- по санитарному содержанию мест общего пользования, придомовой территории, уходу за зелеными насаждениями;

б) регулирующими отношения в сфере предоставления коммунальных услуг гражданам.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

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

- организация содержания и управления автостоянкой, и выполнение сопутствующих услуг, таких как содержание автостоянки в надлежащем санитарном состоянии, контроль технического состояния инженерного оборудования путем проведения плановых и внеплановых технических осмотров, обслуживание, в том числе аварийных, инженерных сетей, технологического и специального оборудования, установленного на автостоянке, круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской системы, обслуживание системы контроля доступа автостоянки, автоматизированной противопожарной защиты, электрощитовых и другие виды услуг и работ, определенно не упомянутые в настоящем Договоре, но необходимые для надлежащего обслуживания и управления автостоянкой;

а Заказчик, со своей стороны, обязуется оплатить оказанные Исполнителем услуги в порядке и размере, предусмотренном настоящим Договором, а также произвести оплату на расчётный счёт Исполнителя транзитных денежных средств, предназначенных для перечисления Исполнителем организациям – поставщикам коммунальных услуг, и сумму вознаграждения Исполнителю за организацию оплаты коммунальных услуг, путём перечисления транзитных денежных средств Заказчика организациям – поставщикам коммунальных услуг,

1.2. Состав общего имущества Автостоянки определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении № 2 к Договору.

1.3. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в помещении автостоянки устанавливаются соответствующим актом между Заказчиком и Исполнителем, который приведен в Приложении № 3.

1.4. Стандарт услуг и работ по содержанию и текущему ремонту автостоянки предусмотрен Приложением № 4 к настоящему Договору и не исключает Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290.

**2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Обязанности Исполнителя:**

2.1.1. Организовать:

а) отдельный учет платежей, внесенных Заказчиком, осуществлять контроль за полным и своевременным внесением Заказчиком платежей в счет оплаты услуг, предусмотренных настоящим Договором, при необходимости заключать Договоры с подрядными организациями на оказание услуг по настоящему Договору, организовать и содержать за счёт средств Заказчика, уплачиваемых по настоящему Договору, технический контроль качества предоставляемых поставщиками коммунальных услуг, контроль за состоянием имущества автостоянки, при необходимости вести претензионную работу с подрядными организациями и поставщиками коммунальных услуг;

б) представлять интересы Заказчика 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;

в) представлять интересы Заказчика перед ресурсоснабжающими и иными специализированными организациями для обеспечения бесперебойного предоставления Заказчику теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации), электроснабжения, своевременного вывоза твердых бытовых отходов, обслуживания коллективных приборов учета и другого оборудования, относящегося к общему имуществу Автостоянки, устранять выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества на Автостоянке, а также обеспечивать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

2.1.2. Организовать предоставление Заказчику коммунальных услуг, возможность оплаты Заказчиком коммунальных услуг, включающих в себя, электроснабжение и отопление, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации). При этом Исполнитель обязуется:

а) заключить Договоры с организациями – поставщиками коммунальных услуг;

 б) производить расчет суммы оплаты (в соответствии с тарифами, утвержденными Правительством Санкт-Петербурга и приложением 1, настоящего договора), которую необходимо произвести Заказчику за коммунальные услуги, а также аккумуляцию денежных средств собственников (правообладателей и иных плательщиков) на расчётном счёте Исполнителя и их перечисление организациям – поставщикам коммунальных услуг на основании Договоров, заключенных между Исполнителем и организациями - поставщиками коммунальных услуг;

б) контролировать и требовать исполнения Договорных обязательств подрядными организациями и поставщиками коммунальных услуг;

 в) устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядными организациями и поставщиками коммунальных услуг договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

2.1.3. Собственными силами или путём привлечения подрядных организаций обеспечить содержание в надлежащем состоянии и обслуживание: систем автоматизированной противопожарной защиты, аварийно-диспетчерской службы, вентиляции, автоматического порошкового пожаротушения, видеонаблюдения, контроля доступа на автостоянку.

Содержать общее имущество Автостоянки в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации включая, но не ограничиваясь «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (утв. постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416), (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии обеспечивающем:

а) соблюдение требований к надежности и безопасности Автостоянки;

б) безопасности жизни и здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

в) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества;

г) соблюдение прав и законных интересов Заказчиков, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений Автостоянки, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений Автостоянки, установленных нормативно-правовыми актами;

е) поддержание архитектурного облика Автостоянки в соответствии с проектной документацией.

Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в соответствии с перечнем и периодичностью (стандартом), указанном в Приложении № 4 к настоящему Договору, а также предоставлять коммунальные услуги Заказчику в соответствии с действующими Правилами, установленными Правительством Российской Федерации, в том числе: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление.

В случае оказания услуг и выполнения работ не в полном объеме и/или ненадлежащего качества по вине Исполнителя последний обязан устранить все выявленные недостатки в порядке и сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, а также произвести соответствующий перерасчет размера платы в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

При этом Исполнитель обязуется:

а) проводить выбор подрядных организаций (в т.ч. специализированных) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества автостоянки и заключать с ними договоры, либо обеспечивать выполнение вышеуказанных работ и услуг самостоятельно. В случае Решения общего собрания собственников и(или) Совета дома о выборе организаций для выполнения указанных видов работ на сумму свыше 40 000,00 рублей, Исполнитель заключает соответствующие договоры с выбранными организациями;

б) контролировать и требовать исполнения Договорных обязательств подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем;

в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам, нести ответственность за качество исполнения услуг подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем;

г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем, договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов, добиваться устранения выявленных недостатков, требовать перерасчета оплаты оказанных ненадлежащим образом услуг, вести претензионную работу;

д) осуществлять подготовку к сезонной эксплуатации автостоянки;

е) обеспечивать аварийное обслуживание и работу аварийно-диспетчерской службы, принимающей сообщения об авариях сетей, незамедлительно на них реагировать с целью недопущения причинения вреда имуществу, незамедлительно устранять аварийные ситуации в соответствии с Разделом IV «Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания» (утв. постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416). Строго соблюдать сроки устранения выявленных неисправностей, недостатков и аварий при осуществлении содержания общего имущества автостоянки, установленные в Приложении № 4 к настоящему Договору;

ж) проводить плановые, а при необходимости внеплановые технические осмотры состояния оборудования автостоянки (их ремонт или замену), а также несущих конструкций, информировать владельцев автостоянки о текущем состоянии инженерных серей и коммуникаций в соответствии с результатами осмотров.

к) В случае если ремонт общего имущества дома входит в перечень гарантийных работ и вызван неправильным производством работ при строительстве, Исполнитель обязуется взыскать компенсацию за ремонтные работы с Застройщика.

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

Путем размещения уведомлений на информационных стендах Автостоянки уведомлять Заказчика о ремонте, об отключении, испытании или изменении режима эксплуатации инженерных сетей автостоянки (не менее чем за 1 сутки до момента проведения вышеуказанных мероприятий).

2.1.5. Принимать, вести, хранить и передавать техническую документацию (базы данных) на автостоянку, внутридомовое инженерное оборудование и объекты благоустройства (ут. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491), в порядке, установленном этими Правилами, а также осуществлять их актуализацию и восстановление (при необходимости).

2.1.6. Ежемесячно не позднее **15 (Пятнадцатого) числа текущего** месяца производить расчет суммы платежа, который необходимо произвести Заказчику по настоящему Договору.

2.1.7. Перечислять поставщикам коммунальных услуг и подрядным организациям в порядке и сроки, установленные договорами, заключенными с ними во исполнение настоящего Договора, поступившие от Заказчика денежные средства в счёт оплаты платежей за предоставленные ими услуги.

2.1.8. При изменении размеров установленных по настоящему Договору платежей, стоимости предоставляемых услуг информировать Заказчика в письменной форме путем размещения соответствующего сообщения на информационных стендах или платежных документах не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере. Надлежащим также считается уведомление об изменении тарифов (в результате принятия нормативно – правовых актов уполномоченным органом Правительства Санкт – Петербурга к компетенции которого отнесено принятие решений об изменении действующих тарифов) опубликованное в средствах массовой информации (в печатных изданиях и т.д.) доступ к которым является общедоступным.

Ежегодно не позднее «01» июня года, следующего за отчетным, предоставлять отчёт о выполнении настоящего Договора, о начисленных и истраченных денежных средствах за коммунальные услуги, потребленные за прошедший год, о суммах вознаграждения Исполнителю путём размещения информации на информационных стендах Автостоянки и на Интернет-сайте [www.cosmoservice.spb.ru](http://www.cosmoservice.spb.ru)

2.1.9. Производить оценку физического износа, эксплуатационных показателей и работоспособности общего имущества или его отдельных элементов. Производить работы и услуги в соответствии с (включая, но не ограничиваясь) Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества (утв. постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290). Информировать о них Заказчика и иных пользователей Автостоянки.

2.1.10. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.11. В течении 30 (тридцать) календарных дней с момента заключения Договора обеспечить ведение лицевого счета Заказчика, выдачу оборотных ведомостей, справок об отсутствии задолженности по платежам.

2.1.12. Исполнитель несет ответственность за повреждение (причинение вреда) имуществу Заказчика в результате выполнения работ и оказания услуг по содержанию и техническому ремонту общего имущества автостоянки.

2.1.13. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

**2.2. Обязанности Заказчика:**

2.2.1. Ежемесячно не позднее **10 (Десятого) числа месяца**, следующего за месяцем оказания услуги, вносить плату за работы и услуги по настоящему Договору.

2.2.2. Незамедлительно сообщать Исполнителю об обнаружении неисправностей, относящихся к помещению автостоянки (неисправности сетей, оборудования, приборов учета и т.п.), создающих угрозу жизни, здоровью и безопасности граждан.

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

2.2.4. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей автостоянки, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Исполнителем.

2.2.5. Не подключать и не использовать электробытовые приборы, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование на территории автостоянки, без согласования с Исполнителем,

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

2.2.7. Производить переустройства, перепланировки и реконструкции автостоянки, переустройство инженерного оборудования только после предварительного уведомления об этом Исполнителя и только с разрешения Межведомственной Комиссии (Далее - МВК) администрации района Санкт-Петербурга, в котором находится Автостоянка. До начала производства вышеуказанных работ заключить Договор на ведение технического надзора за их выполнением с организацией, имеющей соответствующую лицензию, предоставить Исполнителю копии проектов, разработанных и утвержденных полномочными (имеющими соответствующие лицензии) организациями или физическими лицами с соответствующим разрешением районной МВК (для ознакомления, согласования и создания архива перепланировок помещений Автостоянки). Производство вышеуказанных работ может осуществляться по рабочим дням с 9.00 до 19.00, при этом работы, связанные с повышенным уровнем шума, могут производиться только в период с 10.00 до 18.00 (обязательный перерыв шумных работ с 13.00 до 15.00). В субботние, воскресные и праздничные дни работы связанные с повышенным уровнем шума производить запрещено.

2.2.8. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество, инженерные сети и коммуникации Автостоянки, без согласования с Исполнителем. В противном случае нести всю ответственность за самовольное вмешательство в соответствии с действующим законодательством, в том числе полностью компенсировать Исполнителю сумму уплаченного Исполнителем административного штрафа за несоответствие общего имущества Автостоянки, его инженерных сетей и коммуникаций (после вмешательства Заказчика) нормам безопасности или санитарным нормам, а также при необходимости затраты Исполнителя на восстановление (ремонт) общего имущества Автостоянки, его инженерных сетей и коммуникаций.

2.2.9. Не заключать аналогичные Договоры с другими лицами, а также воздерживаться от осуществления самостоятельной деятельности аналогичной той, которая составляет предмет настоящего Договора.

2.2.10. Не оставлять бытовой и строительный мусор, на местах проезда, въезда/выезда с автостоянки и местах предназначенных для парковки авто транспортных средств.

2.2.11. Не использовать места, предназначенные для парковки автотранспорта под складские нужды (в том числе хранение шин и запчастей).

 2.2.12. Не курить и не использовать огне- и взрывоопасные предметы и материалы, не заряжать аккумуляторы, не производить ремонт и мытье автотранспортных средств на территории автостоянки.

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

2.2.14. При переходе права собственности Заказчик обязан в трехдневный срок с даты регистрации перехода права собственности, письменно уведомить об этом Исполнителя с приложением копий соответствующих документов.

2.2.15. Полностью выполнять обязанности по настоящему Договору, а также нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

**3. ПРАВА СТОРОН**

**3.1. Исполнитель имеет право:**

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

3.1.2. Оказывать дополнительные услуги, предварительно согласованные с Заказчиком и принимать от Заказчика плату за оказанные услуги. Перечень расценок на дополнительные услуги располагать на стенде автостоянки.

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

3.1.4. В случае образования задолженности Заказчика по настоящему Договору в сумме превышающей двухмесячную сумму начислений по настоящему Договору, производить ограничение в предоставлении отдельных видов услуг, предусмотренных настоящим Договором.

3.1.5. Осуществлять целевые сборы денежных средств, в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством и только на условиях ОСС (Общего Собрания Собственников), с обязательным предоставлением отчета не позднее следующего месяца.

3.1.6. Не обращая в прибыль Исполнителя, в рамках организации оплаты коммунальных услуг Заказчиком, принимать от Заказчика и иных собственников (правообладателей) парковочных мест денежные средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг организациям – поставщикам коммунальных услуг, аккумулировать принятые в рамках организации оплаты коммунальных услуг средства Заказчика и собственников и своевременно перечислять данные денежные средства организациям – поставщикам коммунальных услуг.

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

3.1.8. Реализовывать иные права, предусмотренные законодательством.

**3.2. Заказчик имеет право:**

3.2.1. Своевременно получать услуги в соответствии с настоящим Договором с качеством, установленным для соответствующего вида работ и услуг.

3.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Исполнителя.

3.2.3. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества Автостоянки, об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг.

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

3.2.5. Осуществлять контроль за выполнением Исполнителем обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

а) участвовать в осмотрах (измерениях параметров и характеристик, испытаниях, проверках) общего имущества Автостоянки;

б) присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Исполнителем, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

в) знакомиться с содержанием технической документации на Автостоянку.

3.2.6. За свой счет привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Заказчика, оформленное в письменном виде.

3.2.7. Требовать изменения размера платы (перерасчет) за содержание и ремонт в соответствии с настоящим Договором в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Автостоянки ненадлежащего качества.

3.2.8. Требовать от Исполнителя возмещения убытков причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Исполнителем своих обязанностей, приведших к порче общего имущества Автостоянки.

3.2.9. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на автостоянку, предусмотренные законодательством.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

4.1.1 Исполнитель несет ответственность:

а) за ущерб, причиненный Заказчику в результате действий или бездействия Исполнителя и третьих лиц, привлеченных им в целях исполнения обязательств по Договору, в размере причиненного ущерба;

б) за нарушение сроков предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором.

4.2. Заказчик несет ответственность за несвоевременное и (или) неполное внесение денежных средств по настоящему Договору путем оплаты Исполнителю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

Начисление пени, также производится на средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг. Полученный Исполнителем доход в виде пени, не обращается в прибыль Исполнителя и может использоваться только на покрытие штрафных санкций организаций – поставщиков коммунальных услуг, или для оплаты коммунальных услуг.

4.2.1 Заказчик несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.3 В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Автостоянки или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика, общему имуществу Заказчика на Автостоянке , а также по требованию Исполнителя либо Заказчика составляется Акт.

4.4. В случае письменного признания Исполнителем или Заказчиком своей вины в возникновении нарушения, акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость с указанием виновной стороны.

**5. ФОРС-МАЖОР**

5.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

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

**6. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

6.1. Стоимость работ и услуг, методика расчета услуг по Договору определяется в соответствии с
Приложением № 1 к настоящему Договору. В Приложении № 1 к настоящему Договору приведен действующий на момент заключения настоящего Договора прейскурант тарифов и цен на услуги и работы, оказываемые по настоящему Договору. Тарифы, определенные Приложением № 1, могут быть изменены Исполнителем в одностороннем порядке в случаях изменения нормативных актов города Санкт-Петербурга, определяющих тарифы на соответствующие услуги, в связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги на рынке города Санкт-Петербурга, а также в связи с ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ - только после согласования на общем собрании собственников. Об изменении тарифов и цен исполнитель уведомляет Заказчика в порядке, установленном пунктом 2.1.8. настоящего Договора. Повышение тарифов на основаниях, не связанных с нормативными правовыми Актами, не может быть более 15 % в год от стоимости услуг, приведенной в Приложении № 1.

6.2. Тарифы и порядок начисления Заказчику стоимости за коммунальные услуги устанавливается нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга

6.3. Сумма платежей Заказчика по настоящему Договору рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений (утв. пост. Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354) и в соответствии с настоящим договором.

6.4. Оплата производится на основании платежных документов (счета-извещения), представленных Исполнителем не позднее **15 (Пятнадцатого)** числа следующего за расчетным месяцем. В случае внесения Заказчиком суммы, не соответствующей сумме начислений за определённый период времени (за месяц или несколько месяцев), платежи, оплаченные Заказчиком без указания цели платежа, идут на оплату услуг и работ по настоящему Договору соразмерно начислениям по каждому виду работ и услуг.

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

6.6. Неиспользование Заказчиком машиноместа не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору.

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

В расчет оплаты отдельной строкой также включаются пени, предусмотренные п. 4.2. настоящего Договора, а также суммы перерасчета.

Услуги, оказанные Исполнителем по настоящему Договору, считаются оказанными в полном объеме и принятыми Заказчиком, если до 25 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, от Заказчика не поступило письменных возражений.

6.8. Расходы, связанные с переводом денежных средств, в счет оплаты по настоящему Договору несет Заказчик. Указанные расходы НЕ включаются Исполнителем в счет – квитанцию.

**7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, будут разрешаться с использованием претензионного порядка урегулирования споров.

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

7.3. Разрешение всех споров, вытекающих из данного Договора, в судебном порядке осуществляется сторонами в Выборгском районном суде г. Санкт-Петербурга.

**8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Условия настоящего Договора устанавливаются едиными для всех собственников Автостоянки.

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

Договор заключен сроком на 1 (один) год или до избрания в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации иного способа управления Автостоянкой. При выборе иного способа управления Договор действует в течение срока, установленного общим собранием собственников.

8.3. Договор может быть досрочно расторгнут по решению Общего Собрания Собственников. Основанием для расторжения Договора по инициативе Общего собрания собственников является поступление в адрес Управляющей организации от председателя Совета Дома либо лица из числа Собственников, уполномоченного общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, письменного уведомления о принятом на общем собрании Собственников решении с приложением копии этого решения. В этом случае Договор прекращает свое действие по истечение двух недель со дня получения Управляющей организации уведомления, предусмотренного настоящим пунктом Договора.

8.4. Настоящий Договор подлежит изменению в случае утверждения иных условий настоящего Договора на общем собрании собственников помещений Автостоянки. При этом настоящий Договор считается измененным или прекращенным с даты принятия соответствующего решения на Общем собрании собственников помещений Автостоянки без заключения дополнительного соглашения.

**9. КОНФИДЕНЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**.

9.1. Стороны гарантируют сохранение конфиденциальности информации, переданной им в соответствии с условиями настоящего Договора. Стороны примут все меры для того, чтобы предотвратить полное или частичное разглашение информации, документации или ознакомление с ней третьих лиц без письменного согласия Сторон.

9.2. Стороны обязуются не разглашать третьим лицам, в число которых не входят компетентные государственные органы РФ, конфиденциальную информацию без согласования друг с другом. С переданной документацией и информацией будут ознакомлены только те лица из персонала управляющей компании, которые непосредственно связаны с исполнением положений настоящего Договора.

**10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

10.2. Плата за коммунальные услуги для Заказчика, равно как и иных собственников (правообладателей) машино-мест рассчитываются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг (утв. пост. Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354).

10.3. Место исполнения настоящего договора: **г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Рыбацкое, территория Усть-Славянка, Советский проспект, дом 34, корпус 3, строение 1.**

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

10.3. Условия Договора, ущемляющие права Собственников и лиц, пользующихся Автостоянкой, по сравнению с правилами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации, ничтожны.

**11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

11.3. В остальных случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

11.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1. Тарифы на услуги;

Приложение № 2. Состав общего имущества многоквартирного Автостоянки;

Приложение № 3. АКТ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем, касающихся Помещения Заказчика.

Приложение № 4. Стандарт оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества автостоянки;

11.5.. Все уведомления и сообщения в рамках исполнения обязательств сторон по настоящему договору могут быть направлены посредством электронной почты по адресам, указанным в Разделе 12 «Реквизиты сторон» настоящего договора. Стороны договорились, что письма, сообщения, уведомления, направленные посредством электронной почты, являются документацией, исходящей от стороны по договору.

11.6. Стороны установили, что в состав общего имущества включаются приборы учета индивидуального потребления холодного и горячего водоснабжения изменив границы общего имущества, установленные п. 5 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 27.03.2018) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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".

**РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Исполнитель:****Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «КОСМОСЕРВИС УПРАВЛЕНИЕ»****ИНН: 7802879533****КПП: 780601001****ОГРН: 1147847425263****ОКПО: 76145250****БИК 044030790/ Корр. счет: 30101810900000000790** **Расчетный счет: 40702810390650000636/ Банк: ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"****Юридический адрес:   195112, Санкт — Петербург, Перевозный переулок, дом 4, стр.1, помещение 73-Н**Генеральный Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Инашевская А.А./ ПодписьМ.П. | **Заказчик:**Тел. (моб.) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Тел. (раб.дом) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Email: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ / |

***Приложение №1***

***к Договору на оказание услуг***

***и выполнению работ по содержанию автостоянки***

***ПРЕЙСКУРАНТ ТАРИФОВ И ЦЕН НА УСЛУГИ И РАБОТЫ***

***для владельцев автостоянки, расположенной по адресу:***

***г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Рыбацкое, территория Усть-Славянка, Советский проспект, дом 34, корпус 3, строение 1.***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Наименование** | **Ед. измерения (в месяц)** | **Тариф на м/м** | **Основание** |
| **I.** | **Содержание и ремонт автостоянки** |  |  |  |
|  | Содержание общего имущества Автостоянки  | руб./ машиноместо | 288,32 | Тариф установлен в соответствии с стандартом предоставления данной услуги |
|  | Текущий ремонт общего имущества Автостоянки  | руб./ машиноместо | 176,24 | Тариф установлен в соответствии с стандартом предоставления данной услуги |
|  | Санитарное содержание придомовой территории  | руб./ машиноместо | 81,8 | Тариф установлен в соответствии с стандартом предоставления данной услуги |
|  | Уборка территории автостоянки | руб./ машиноместо | 548,17 | Тариф установлен в соответствии с стандартом предоставления данной услуги |
|  | Обслуживание системы видеонаблюдения | руб./ машиноместо | 19,29 | Тариф установлен в соответствии с стандартом предоставления данной услуги |
|  | Обслуживание систем автоматической противопожарной защиты | руб./ машиноместо | 14,63 | Тариф установлен в соответствии с стандартом предоставления данной услуги |
|  | Обслуживание системы приточно-вытяжной вентиляции | руб./ машиноместо | 51,87 | Тариф установлен в соответствии с стандартом предоставления данной услуги |
|  | Обслуживание водяной спринклерной системы | руб./ машиноместо | 61,02 | Тариф установлен в соответствии с стандартом предоставления данной услуги |
|  | Обслуживание подъемно-секционных ворот | руб./ машиноместо | 61,02 | Тариф установлен в соответствии с стандартом предоставления данной услуги |
|  | Эксплуатация коллективных приборов учета электрической энергии | руб./ машиноместо | 2,33 | Тариф установлен в соответствии с стандартом предоставления данной услуги |
|  | Эксплуатация коллективных приборов учета тепловой энергии и горячей воды | руб./ машиноместо | 17,95 | Тариф установлен в соответствии с стандартом предоставления данной услуги |
|  | Эксплуатация коллективных приборов учета холодной воды | руб./ машиноместо | 2,0 | Тариф установлен в соответствии с стандартом предоставления данной услуги |
|  | Управление автостоянкой | руб./ машиноместо | 166,27 | Тариф установлен в соответствии с стандартом предоставления данной услуги |
|  | Служба администраторов автостоянки | руб./ машиноместо | 116,38 | Тариф установлен в соответствии с стандартом предоставления данной услуги |
|  | Аварийно-диспетчерская служба | руб./ машиноместо | 69,51 | Тариф установлен в соответствии с стандартом предоставления данной услуги |
|  | Электрическая энергия, потребляемая в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (день/ночь) | руб./кВт |  | Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 26.05.2017 N 50-р |
|  | Холодная вода для производства горячей воды, потребляемой в целях содержания общего имущества  | руб. /куб.м. |  | Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 26.05.2017 N 50-р |
|  | Тепловая энергия для производства горячей воды, потребляемой в целях содержания общего имущества  | руб./Гкал |  | Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 26.05.2017 N 50-р |
|  | Холодная вода, потребляемая в целях содержания общего имущества  | руб. /куб.м. |  | Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 26.05.2017 N 50-р |
|  | Водоотведение в целях содержания общего имущества  | руб./куб.м. |  | Распоряжение Комитета по тарифам СПб  |
|  | Прочие (могут быть включены иные виды услуг, а также платежи на основании договора либо решения, принятого на общем собрании) |  |  |   |
| **II** | **Коммунальные услуги** |  |  |  |
|  | Электроснабжение автостоянки (день/ночь) | руб./кВт.ч. |  | Распоряжение Комитета по тарифам СПб  |
|  | Отопление автостоянки | руб./Гкал |  | Распоряжение Комитета по тарифам СПб  |
| **III** | **Пени** |  | ***30дней-0 с31-90день-1/300ставки с 91 дня-1/130ставки*** | *Жилищный кодекс РФ ст.155,п14* |

***Приложение № 2***

***к Договору на оказание услуг***

***и выполнению работ по содержанию автостоянки***

***Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:***

***г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Рыбацкое, территория Усть-Славянка, Советский проспект, дом 34, корпус 3, строение 1.***

Год постройки: **2017 г.**

Фундамент (тип и материал) – **сваи, монолитный железобетонный ростверк**

Несущие стены (материал) – **монолитный железобетон, кирпич, газобетон**

Перекрытия (материал) - **монолитный железобетон**

Крыша (материал кровли) ***–* мягкий рулонный**

Инженерное и иное оборудование: **система холодного водоснабжения, система горячего водоснабжения, системы водоотведения, отопления, электроснабжения; индивидуальные тепловые пункты – 5; автоматизированная система противопожарной защиты; автоматизированная система сбора и передачи данных индивидуальных приборов учета холодной воды и горячей воды; лифт грузопассажирский – 14; инвалидные подъемники – 0; системы радиофикации, телевидения, диспетчеризации; система видеонаблюдения; переговорно-замочные устройства; система контроля и управления доступом; специализированный комплекс технических средств оповещения населения о чрезвычайных ситуациях.**

Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас): **25 124,5 кв.м.**

**О**бщая площадь нежилых помещений **9 249,0 кв.м. (**в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме **7 314,3 кв.м.)**

Общая площадь встроенно-пристроенных помещений, в том числе помещение автостоянки: **1 934,7 кв.м.** (помещение 20-Н – автостоянка – **1 729, 2** **кв.м.**)

Количество квартир: **797**

Количество зданий: **1**

Количество секций: **3**

Количество этажей: **26, в том числе 1 подземный, кроме того мезонин-надстройка.**

Общая площадь Здания**: 45 438,8 кв.м**

**Земельный участок с кадастровым номером: 78:12:0721302:4527**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

***Приложение № 3***

***к Договору на оказание услуг***

***и выполнению работ по содержанию автостоянки***

***АКТ***

***балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности***

***в отношении инженерных систем помещения Заказчика, расположенного по адресу:***

***г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Рыбацкое, территория Усть-Славянка, Советский проспект, дом 34, корпус 3, строение 1.***

Обслуживаются Исполнителем:

* система электроснабжения;
* система теплоснабжения;
* система водоснабжения и водоотведения;
* автоматическая противопожарная защита;
* система контроля управления доступом;
* системы принудительной приточно-вытяжной вентиляции;
* система видеонаблюдения;
* автоматические подъёмно-секционные ворота;
* система диспетчеризации;
* сети связи, телефонизация.

***Приложение № 4***

***к Договору на оказание услуг***

***и выполнению работ по содержанию автостоянки***

**СТАНДАРТ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ
ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, В ТОМ ЧИСЛЕ АВТОСТОЯНКИ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Виды работ (услуг)** | **Периодичность****(количество в месяц)** |
| **1** | **СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА** |
| **1.1** | **Содержание общего имущества жилого дома (работы выполняются только при обнаружении соответствующих недостатков)** |
| **1.1.1** | **Стены и фасады** |  |
|  | Отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки) | по мере необходимости |
|  | Удаление элементов декора, представляющих опасность | по мере необходимости |
|  | Снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укреплённых домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации  | по мере необходимости  |
|  | Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец | по мере необходимости |
|  | Покраска фасада (частичная покраска фасада) | По мере необходимости (за исключением работ по капитальному ремонту фасада) |
| **1.1.2** | **Крыши и водосточные системы** |  |
|  | Укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год |
|  | Укрепление защитной решетки водоприемной воронки | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год |
|  | Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока  | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год |
|  | Прочистка водостока от засорения  | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год |
|  | Укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен наружного водостока; промазка образовавшихся свищей мастиками | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
|  | Проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год |
| **1.1.3** | **Оконные и дверные заполнения** |  |
|  | Укрепление, регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях | по мере необходимости |
|  | Установка, укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях | по мере необходимости |
|  | Утепление оконных и дверных проемов | по мере необходимости |
| **1.1.4** | **Внешнее благоустройство** |  |
|  | Вывеска, снятие, укрепление фасадных табличек | по мере необходимости |
|  | Закрытие и раскрытие продухов | 1 раз год |
|  | Установка и окраска урн, решетчатых ограждений, ворот | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
|  | Агротехнические мероприятия по уходу за зелеными насаждениями | по графику регламентных работ |
|  | Подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок | 1 раз в год |
| **1.2** | **Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств  и технических помещений жилого дома** |
| **1.2.1** | **Центральное отопление** |  |
|  | Консервация и расконсервация систем центрального отопления | 1 раз в год |
|  | Регулировка кранов, вентилей и задвижек в технических подпольях, помещениях индивидуальных тепловых пунктов | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
|  | Регулировка и набивка сальников | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
|  | Уплотнение сгонов | По мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
|  | Очистка от накипи запорной арматуры | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
|  | Испытание систем центрального отопления | 1 раз в год |
|  | Отключение радиаторов при их течи | по мере необходимости |
|  | Очистка грязевиков воздухосборников | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
|  | Промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом | 1 раз в год |
|  | Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках | по мере необходимости |
|  | Утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях | по мере необходимости |
| **1.2.2** | **Водопровод и канализация, горячее водоснабжение** |  |
|  | Смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических помещениях | по мере необходимости |
|  | Уплотнение сгонов | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
|  | Прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
|  | Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках | по мере необходимости |
|  | Консервация и расконсервация поливочной системы | 1 раз в год |
|  | Утепление трубопроводов | по мере необходимости |
|  | Прочистка дренажных систем | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год |
|  | Проверка исправности канализационной вытяжки | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год |
|  | Прочистка канализационных стояков от жировых отложений | по мере необходимости |
|  | Проветривание канализационных колодцев | 1 раз в год |
|  | Прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев | 1 раза в год |
|  | Прочистка ливневой, дворовой канализационной сети | по мере необходимости, но не реже 1 раз в год |
|  | Устранение течи санитарно-технических приборов в технических помещениях | по мере необходимости |
|  | Утепление трубопроводов в технических подпольях | по мере необходимости |
| **1.2.3** | **Электроснабжение** |  |
|  | Замена перегоревших электроламп | По мере необходимости |
|  | Укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки | по мере необходимости |
|  | Протяжка электрических контактов в щитах | 1 раз в год |
|  | Ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов | по мере необходимости |
|  | Обеспыливание электрооборудования |  2 раза в год |
|  | Замеры сопротивления изоляции электрооборудования | 1 раз в 3 года |
|  | Измерение температуры электрических контактов с помощью пирометра | 1 раз в неделю |
| **1.3** | **Аварийное обслуживание** |
| **1.3.1** |  **Водопровод и канализация, горячее водоснабжение** |  |
|  | Ремонт и замена сгонов, фитингов на трубопроводе, ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры | в рабочее время – немедленно, в не рабочее время – не позднее 12 часов, за исключением сложного ремонта |
|  | Установка бандажей на трубопроводе | в рабочее время – немедленно, в не рабочее время – не позднее 12 часов, за исключением сложного ремонта |
|  | Смена небольших участков трубопровода (до 2 м) | в рабочее время – немедленно, в не рабочее время – не позднее 12 часов, за исключением сложного ремонта |
|  | Ликвидация засора канализации внутри дома | в рабочее время – немедленно, в не рабочее время – не позднее 12 часов, за исключением сложного ремонта |
|  | Ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца | в рабочее время – немедленно, в не рабочее время – не позднее 12 часов, за исключением сложного ремонта |
|  | Заделка свищей и зачеканка раструбов | в рабочее время – немедленно, в не рабочее время – не позднее 12 часов, за исключением сложного ремонта |
|  | Замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи | в рабочее время – не позднее 12 часов, в не рабочее время – не позднее суток, за исключением сложного ремонта |
|  | Выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода | в рабочее время – не позднее 12 часов, в не рабочее время – не позднее суток, за исключением сложного ремонта |
| **1.3.2** | **Центральное отопление** |  |
|  | Ремонт и замена сгонов на трубопроводе, ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры | в рабочее время – немедленно, в нерабочее время – в течение 12 часов, за исключением сложного ремонта |
|  | Ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов | в рабочее время - немедленно, в нерабочее время – в течение 12 часов |
|  | Смена небольших участков трубопровода (до 2 м) | в рабочее время – немедленно, за исключением сложного ремонтав не рабочее время – не позднее 12 часов |
|  | Выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода | в рабочее время – не позднее 12 часов, в не рабочее время – не позднее суток, за исключением сложного ремонта |
| **1.3.3** |  **Электроснабжение** |  |
|  | Замена (восстановление) неисправных участков электрической сети:- внешние линии электроснабжения- внутридомовая электрическая сеть | - при наличии переключателей кабелей на вводе в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом -в рабочее время - в течение 4 часов в нерабочее время – в течение 12 часов,за исключением сложного ремонта |
|  | Замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах | в рабочее время – немедленно, за исключением сложного ремонта,в нерабочее время – в течение 4 часов, за исключением сложного ремонта |
|  | Ремонт электрощитов | в рабочее время – немедленно, за исключением сложного ремонта,в нерабочее время – в течение 4 часов, за исключением сложного ремонта |
| **1.3.4** |  **Аварийный ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты** | незамедлительно, не более 3 часов, за исключением сложного ремонта |
| **1.3.5** | **Аварийный ремонт общедомовых систем приема телевидения (антенн)** | не более 3 часов, за исключением сложного ремонта |
| **1.3.6** | **Аварийный ремонт объединенных диспетчерских систем**  | не более 12 часов, за исключением сложного ремонта |
| **1.3.7** | **Аварийный ремонт индивидуального теплового пункта**  | не более 8 часов, за исключением сложного ремонта |
| **1.3.8** | **Аварийный ремонт коммерческого узла учета тепловой энергии** | не более 15 дней, за исключением сложного ремонта |
| **1.3.9** | **Аварийный ремонт повысительных насосных станций** | не более 3 часов без замены насосане более 8 часов при замене насоса, за исключением сложного ремонта |
| **1.3.10** | **Сопутствующие работы при ликвидации аварий** |  |
|  | 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  | в рабочее время –немедленно,в не рабочее время – не позднее 2 часов |
| **1.4** | **Обслуживание слаботочных систем**   |
|  | Обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты | 2 раза в месяц |
|  | Обслуживание системы видеонаблюдения территории | 2 раза в месяц |
|  | Обслуживание объединенных диспетчерских систем | 2 раза в месяц |
|  | Обслуживание автоматических ворот | 2 раза в месяц |
|  | Обслуживание систем противопожарного водоснабжения  | 2 раза в месяц  |
|  | Обслуживание радиоточки | по мере необходимости |
|  | Обслуживание внутридомовой системы оповещения МЧС  | 1 раз в месяц |
|  | Обслуживание системы водяного пожаротушения | 1 раз в месяц |
| **1.5** | **Обслуживание индивидуальных технических устройств и сложных инженерных систем** |
|  | Техническое обслуживание, регулировка и наладка систем автоматического управления индивидуального теплового пункта | 1 раз в месяц |
|  | Техническое обслуживание коммерческого узла учета тепловой энергии | 1 раз в месяц |
|  | Техническое обслуживание повысительных насосных станций | 1 раз в месяц |
|  | Техническое обслуживание узла учета холодной воды, горячей воды и электроэнергии | 1 раз в месяц |
|  | Обслуживание системы приточно-вытяжной вентиляции | 1 раз в месяц |
| **2** | **ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА** |
| **2.1** | **Фундаменты** |  |
|  | - заделка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен, поврежденных участков гидроизоляции;- устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки;- ремонт просевшей отмостки **(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)**  | по мере необходимости |
|  | Устройство и ремонт вентиляционных продухов | по мере необходимости |
|  | Восстановление приямков, входов в подвалы | по мере необходимости |
| **2.2** | **Стены и фасады** |  |
|  | Заделка трещин, отверстий, расшивка швов, герметизация стыков, утепление промерзающих участков стен во вспомогательных помещениях, восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки**(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)** | по мере необходимости |
|  | Ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных элементов | по мере необходимости |
| **2.3** | **Перекрытия** |  |
|  | Заделка швов в стыках сборных перекрытий, заделка выбоин и трещин**(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)** | по мере необходимости |
| **2.4** | **Крыши** |  |
|  | - все виды работ по устранению неисправностей кровли, включая все элементы: примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, козырьки над трубами и пр.; - замена водосточных труб **(кроме полной замены и за исключением других случаев, относящихся к капитальному ремонту)** | по мере необходимости |
|  | Ремонт слуховых окон и выходов на крыши | по мере необходимости |
| **2.5** | **Оконные и дверные заполнения** |  |
|  | Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных проемах | по мере необходимости |
|  | Замена сломанных доводчиков пружин, упоров  | по мере необходимости |
|  | Смена оконных и дверных приборов | по мере необходимости |
| **2.6** | **Полы** |  |
|  | Замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к обязательному имуществу дома**(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)** | по мере необходимости |
| **2.7** | **Внутренняя отделка и ремонт входных зон** |  |
|  | Восстановление штукатурки стен и потолков, облицовки стен и полов отдельными участками **(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)** | по мере необходимости |
|  | Все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах и т.п.) | по мере необходимости |
|  | Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, проступей, подступенков **(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)** | по мере необходимости |
|  | Частичная замена и укрепление металлических перил  | по мере необходимости |
|  | Заделка выбоин, трещин, восстановление гидроизоляции крылец **(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)** | по мере необходимости |
|  | Окраска стен входных зон | по мере необходимости |
| **2.8** |  **Центральное отопление** |  |
|  | - Замена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры, водоразборных кранов, расширительных баков;- Ремонт циркуляционных, повысительных насосов, воздушных кранов, фитингов **(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)** | по мере необходимости |
|  | Замена контрольно-измерительных приборов | согласно техническому регламенту |
|  | Восстановление разрушенной тепловой изоляции трубопроводов | по мере необходимости |
|  | Укрепление трубопровода | по мере необходимости |
| **2.9** | **Водопровод и канализация, горячее водоснабжение** |  |
|  | - Замена отдельных участков трубопроводов, запорно-регулировочной арматуры, водоразборных кранов, сифонов, трапов, фитингов, расширительных баков;- Ремонт циркуляционных, повысительных насосов;- Уплотнение соединений **(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)** | по мере необходимости |
|  | Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов | по мере необходимости |
|  | Прочистка ливневой и дворовой канализации, дренажа | по мере необходимости |
|  | Укрепление трубопроводов | по мере необходимости |
|  | Замена контрольно-измерительных приборов | согласно техническому регламенту |
| **2.10** | **Электроснабжение и электротехнические устройства** |  |
|  | Замена неисправных участков электрической сети здания **(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)** | по мере необходимости |
|  | Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки) | по мере необходимости |
|  | Замена светильников | по мере необходимости |
|  | Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, вводно-распределительных устройств, щитов | по мере необходимости |
|  | Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту) | по мере необходимости |
| **2.11** |  **Вентиляция** |  |
|  | Устранение засоров вентиляционных шахт | по мере необходимости |
| **2.12** |  **Внешнее благоустройство** |  |
|  | Замена, ремонт элементов оборудования детских игровых, спортивных площадок, площадок для отдыха, мусорных площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д. **(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)** | по мере необходимости |
| **3** | **УБОРКА ТЕРРИТОРИИ АВТОСТОЯНКИ** |
|  | Уборка территории автостоянки | ежедневно |
|  | Уборка мусора | ежедневно |
|  | Протирка батарей, пожарных шкафов (снаружи), табличек, указателей, кнопок сигнализации и др. элементов интерьера | 1 раз в 6 месяцев |
|  | Дератизация  | 1 раз в месяц |
|  | Обеспыливание коммуникаций | 1 раз в 6 месяцев |
| **4** | **САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ** |
|  | Уборка площадки перед входом в парадные, въезда/выезда в/из паркинг(а) | 1 раз в день |
|  | Очистка металлической решетки и приямка | 4 раза в месяц |
|  | Подметание снега ручное | по мере необходимости |
|  | Сдвигание снега ручное | по мере необходимости |
|  | Пескопосыпка ручная | по мере необходимости |
|  | Посыпка территории противогололедными материалами | по мере необходимости |
|  | Подметание территории в дни без снегопада | 1 раз в день |
|  | Подметание территории в летний период | 1 раз в день |
|  | Уборка мусора с газонов зимой | 1 раз в день |
|  | Уборка мусора с газонов летом | 1 раз в день |
|  | Выкашивание газонов | 1 раз в месяц  |
|  | Уборка скошенной травы | 1 раза в месяц |
|  | Уборка контейнерных площадок | 1 раз в день |
|  | Работы по очистке от мусора  | 1 раз в день |
|  | Помывка урн в теплый сезон | 1 раз в месяц |
|  | Дератизация  | 1 раз в месяц |
|  | Дезинсекция  | 1 раз в месяц |
| **5** | **УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ** |
| **5.1** | **Услуги центра по работе с клиентами** |
|  | Прием телефонных и электронных сообщений клиентов, выдача консультаций | ежедневно |
|  | Подготовка и направление ответов на устные, письменные обращения клиентов | ответ на письменные обращения предоставляется в течение 20 рабочих дней после регистрации обращения в офисе, ответ на электронные обращения – не позднее 3 рабочих дней с момента получения |
|  | Подготовка и проведение общих собраний собственников помещений  | раз в год |
|  | Проведение переговоров и заключение договоров оказания услуг между управляющей компанией и собственниками помещений  | еженедельно |
|  | Претензионная работа с должниками, досудебное взыскание задолженности  | раз в месяц |
|  | Подготовка и проведение опросов о состоянии качества оказания услуг | раз в год |
|  | Выездной контроль качества оказания услуг на объектах управления | еженедельно |
|  | Проведение личного приема клиентов, урегулирование разногласий | по мере необходимости |
|  | Поддержка деловых контактов с инициативными группами собственников, Советами МКД | еженедельно |
|  | Размещение и поддержка актуальной информации на сайте, в социальных сетях, инфостендах  | ежедневно |
|  | Анализ, разработка и внедрение новых процедур по повышению качества предоставления услуг  | по мере необходимости |
| **5.2** | **Услуги расчетного центра** |
|  | Ведение бухгалтерского и налогового учетов юридического лица, производство расчетов | ежедневно |
|  | Сбор, анализ и предоставление отчетов акционерам и собственникам помещений | по мере необходимости |
|  | Производство начислений квартирной платы, расчет льгот, выдача финансовых справок | 1 раз в месяц |
|  | Проведение личных приемов собственников по вопросам начисления квартирной платы | 2 раза в неделю |
|  | Производства закупок услуг, расходных материалов, запасных частей и оборудования  | по мере необходимости |
| **5.3** | **Услуги юридического отдела** |
|  | Разработка договоров с контрагентами, контроль соблюдения договорных обязательств | по мере необходимости |
|  | Представление интересов управляющей компаний в судах | по мере необходимости |
|  | Представление интересов управляющей компаний в контролирующих органах исполнительной власти  | по мере необходимости |
|  | Представление интересов собственников помещений по возмещению ущерба страховыми компаниями | по мере необходимости |
|  | Предоставление правовых консультаций собственникам и объединениям собственников помещений по вопросам обслуживания общедомового имущества | по мере необходимости |
|  | Судебное взыскание задолженности собственников помещений перед управляющей компанией | по мере необходимости |
| **5.4** | **Услуги отдела по работе с персоналом** |
|  | Поиск, прием и увольнение персонала для объектов управления, кадровое делопроизводство  | ежедневно |
|  | Проведение мероприятий по охране труда и технике безопасности | 1 раз в месяц |
|  | Организация обучения персонала процедурам исполнения стандартов обслуживания | по мере необходимости |
| **5.5** | **Услуги службы технической эксплуатации** |
|  | Организация текущего обслуживания и текущего ремонта инженерных систем многоквартирного дома, приемка качества выполнения работ  | ежедневно |
|  | Прием инженерных систем новых объектов, текущий мониторинг состояния конструкций, узлов и соединений  | по мере необходимости |
|  | Заключение прямых договоров на поставку коммунальных услуг, сопровождение исполнения договоров  | по мере необходимости |
|  | Выдача консультаций по устройству инженерных систем внутри помещений собственников, технический надзор за качеством проведения работ | по мере необходимости |
|  | Организация и контроль мероприятий по исполнению гарантийных обязательств застройщиков | по мере необходимости |
|  | Организация и контроль исполнения противопожарных мероприятий, обучение персонала | по мере необходимости |
|  | Руководство выездными инженерными группами по обслуживанию и ремонту тепловых, слаботочных систем, систем электроснабжения зданий | ежедневно |
| **6** | **ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ** |
| **6.1.** | **Аварийно-диспетчерская служба** |  |
|  | Прием заявок, заявлений  от жильцов, в т.ч. по гарантийным обязательствам Застройщика, их обработка и доведение до Управляющей организации | круглосуточно |
|  | Контроль работы диспетчерских систем жилого комплекса, прием и обработка сигналов, поступающих на диспетчерский пульт | круглосуточно |
| **6.2** | **СЛУЖБА АДМИНИСТРАТОРОВ ТЕРРИТОРИИ И АВТОСТОЯНКИ** |  |
|  | Обеспечение установленного порядка на территории автостоянки и пропускного режима на территории | круглосуточно |
|  | Пресечение преступлений против имущества автостоянки и предупреждение чрезвычайных ситуаций | круглосуточно |