

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № \_\_\_\_\_  
ЗДАНИЕМ**

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Космо Сервис Монблан», именуемое в дальнейшем «УК», в лице Генерального директора **Инашевской Анастасии Александровны**, действующего на основании устава, с одной стороны и

**Гр.:**

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий Договор управления о нижеследующем:

Гражданин является собственником/правообладателем апартаментов/нежилого помещения (далее – апартаменты, помещение), расположенного по адресу: гор. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Сестрорецк, улица Инструментальщиков, дом 18, строение 1 (далее ЗДАНИЕ)

№ апартаментов/помещения	Площадь апартаментов/помещения (кв.м.)

**ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ**

В настоящем Договоре используются следующие термины:

«**Управляющая компания**» (далее – **УК**) – организация, созданная для управления зданием, в целях обеспечения деятельности по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в здании, а также по предоставлению коммунальных услуг Собственникам в здании и пользующимися помещениями в здании лицами.

«**Собственник помещения**» (далее – **СП**) – физическое или юридическое лицо, право собственности которого на помещение в здании зарегистрировано в установленном порядке либо помещение получено указанным лицом на основании передаточного акта от Застройщика, либо владение помещением осуществляется на ином законном основании.

«**Здание**» (далее – **Здание**) — обособленное здание, в котором расположены нежилые помещения (апартаменты)

«**Ресурсоснабжающая организация**» - организация или индивидуальный предприниматель, осуществляющие поставку коммунальных услуг (ресурса) в здание.

«**Общее собрание собственников**» (далее – **ОСС**) – Общее собрание собственников помещений в здании является высшим органом управления зданием. Общее собрание собственников помещений в здании проводится в целях, порядке и сроки, установленные Жилищным кодексом РФ.

«**Общее имущество здания**» - принадлежащие собственникам помещений в здании на праве общей долевой собственности, помещения в данном доме, не являющиеся частями апартаментов и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном здании, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного здания, электрическое, и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а так же иное имущество отнесенное жилищным законодательством к общему имуществу собственников помещений здания.

«**Коммунальные услуги**» (далее - **КУ**) – деятельность по предоставлению собственникам и пользователям коммунальных ресурсов (электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализация), газоснабжение, теплоснабжение (отопление)) и оказание услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами (мусор), для обеспечения благоприятных и безопасных условий использования помещений в здании, а также общего имущества в здании

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

ДЕЛАЙ ДОБРО ←

1.1. По договору управления зданием одна сторона (УК) по заданию другой стороны (Собственника) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению зданием, по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества здания, предоставлять коммунальные услуги Собственникам в здании и пользующимся помещениями в здании лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления зданием деятельность, а Собственник, со своей стороны, обязуется оплатить оказанные УК услуги в порядке и размере, предусмотренном Договором и приложениями к нему.

В случае, если УК выступает Исполнителем коммунальных услуг по отношению к Собственникам, Собственник производит оплату денежных средств на расчётный счёт УК за потребленные коммунальные услуги, для последующего их перечисления ресурсоснабжающим организациям.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в здании.

1.3. Состав общего имущества здания определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении №1 к Договору.

1.4. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в отношении общего имущества здания и личного имущества Собственника в Помещении устанавливаются актом разграничения границ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между УК и Собственником, который указан в Приложении №2 к Договору.

1.5. Стандарт услуг и работ по управлению зданием, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества здания, установлен Сторонами договора в Приложении №3 к Договору.

1.6. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (Приложение №2 к Договору), Стандарт услуг и работ по содержанию и текущему ремонту (Приложение №3 к Договору), а также принимаемый Сторонами договора регламент по проведению ремонтно-строительных работ в помещении (Приложение №4 к Договору). Указанные Приложения являются неотъемлемой частью Договора, размещаемом на сайте УК [cosmoservice.space](http://cosmoservice.space)

Стороны Договора признают, что они ознакомлены с вышеуказанными документами, все документы принимаются Сторонами без каких-либо замечаний и не требуют в дальнейшем их обязательного подписания, в том числе при внесении изменений на основании решения общего собрания собственников помещений (далее ОСС).

1.7. Сторонами договора устанавливаются и принимаются Правила взаимодействия собственников помещений в здании и управляющей компании (Приложение №5 к Договору), которые содержат права и обязанности Сторон по настоящему договору, являются его неотъемлемой частью и носят обязательный характер, как для УК, так и для Собственника. Правила размещаются УК на информационных стендах здания и становятся обязательными для Сторон с момента подписания настоящего договора. Подписание договора означает принятие Собственником и УК указанных Правил и не требует дополнительного их подписания.

## 2. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

2.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, изложенных в Приложении №5 Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

2.1.1 Ответственность УК наступает:

- за ущерб, причиненный Собственнику в результате действий или бездействия УК, в размере причиненного действительного ущерба;

- за нарушение сроков оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором;

- за нарушение требований к качеству предоставляемых услуг (работ).

2.2. Собственник несет ответственность за несвоевременное и (или) неполное внесение денежных средств по настоящему Договору посредством уплаты УК неустойки (пени) размер которой установлен действующим Жилищным кодексом РФ.

2.2.1. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный УК в результате действий или бездействия Собственника, в размере причиненного ущерба.

2.3. В случае, нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в здании или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, общему имуществу Собственников помещений в здании, а также по требованию УК либо Собственника составляется Акт.

## 3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Собственник обязуется своевременно, и полностью вносить плату за нежилое помещение и коммунальные услуги.

3.2. Стоимость работ и услуг, порядок (методика) расчета платы за работы и услуги по Договору определяется в соответствии с Приложением №6 к настоящему Договору. В Приложении №6 приведены

действующие на момент заключения договора тарифы и цены на услуги и работы, оказываемые УК по настоящему договору.

В случае изменения стоимости отдельных видов услуг, предоставляемых специализированными организациями, в том числе при их изменении в связи с введением в действие нормативов и тарифов, утвержденных нормативно-правовыми актами органов государственной власти, местного самоуправления, а также при существенном изменении стоимости работ и услуг специализированных организаций, цен на используемые при осуществлении деятельности УК товары, запасные части и расходные материалы, а также при ином увеличении затрат, включаемых в расчет платы за содержание и текущий ремонт здания, а также при изменении индекса потребительских цен, публикуемых государственными органами статистики РФ, УК один раз в течение календарного года вправе обратиться к собственникам помещений здания с уведомлением об изменении тарифов и цен на услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества здания, действующих на момент уведомления об изменении тарифов и цен на величину индекса потребительских цен в отношении потребительских товаров и услуг, включая но не ограничиваясь индексом потребительских цен на жилищные услуги.

Стороны признают, что на весь период действия настоящего договора согласовали условие, устанавливающее порядок определения платы, поэтому фактическое изменение суммы платы в случаях, определяемых в установленном порядке, не является односторонним изменением условий договора о размере платы и не требуется принятие на ОСС дополнительного решения об утверждении размера платы и внесении соответствующих изменений в договор.

Об изменении стоимости услуг по настоящему Договору УК уведомляет Собственника в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.2.1. Тарифы и порядок начисления Собственнику стоимости за коммунальные услуги устанавливаются нормативными правовыми актами компетентных органов государственной власти или местного самоуправления, устанавливающих тарифы на коммунальные услуги. Порядок уведомления собственников о тарифах и порядке начисления Собственнику стоимости за коммунальные услуги установлен Приложением № 5 к договору.

3.2.2. До даты заключения Собственником индивидуального договора с электроснабжающей организацией, компенсация оплаты за потребление электроэнергии производится Собственником по факту расхода электроэнергии на основании представленных показаний прибора учета электроснабжения в Помещении.

3.3. Работы по ремонту в помещении Собственника, а также иные услуги, связанные с обслуживанием и ремонтом имущества Собственника и внутриквартирных сетей Собственника (не являющихся общим имуществом здания), не входят в стоимость услуг и работ, указанных в настоящем договоре.

3.4. Сумма платежей Собственника по настоящему договору не может быть меньше суммы, необходимой УК для обеспечения содержания и текущего ремонта общего имущества здания в соответствии с требованиями законодательства, а также оплаты потребленных зданием объемов (количества) коммунальных услуг.

3.5. Оплата производится на основании платежных документов (счетов-извещений в бумажной или электронной форме), не позднее 10 (десятого) числа текущего (расчетного) месяца. В случае, внесения Собственником суммы, не соответствующей сумме начислений за указанный в платежном документе период времени (за месяц или несколько месяцев), платежи, оплаченные Собственником без указания цели платежа, погашают оплату услуг и работ по настоящему Договору соразмерно начислениям по каждому виду работ и услуг.

3.6. Отсутствие платежных документов не является основанием для невнесения платы по настоящему Договору. Собственник самостоятельно обращается в УК за отсутствующим платежным документом, либо вправе самостоятельно обратиться за сведениями о наличии платежного документа (счета-извещения) на официальном интернет портале по адресу: <https://dom.gosuslugi.ru/>.

3.7. Неиспользование Собственником принадлежащего ему помещения не является основанием для невнесения платы за апартаменты и коммунальные услуги.

3.8. В случае не предоставления Собственником до 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета коммунальных услуг в Помещении, а также в случае отсутствия прибора учета или нахождения его в состоянии, не пригодном для эксплуатации, повреждения опломбирования, УК производит расчет размера оплаты коммунальных услуг в соответствии с порядком, предусмотренном Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.9. УК ежемесячно не позднее 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца (месяца оказания услуг) производит расчет суммы, подлежащей оплате Собственником по Договору, и предоставляет Собственнику счёт-извещение, в котором указывается перечень и объем услуг (работ), предъявленных к оплате за календарный месяц по настоящему Договору.

В расчет оплаты отдельной строкой также включаются начисленные Собственнику пени.

Услуги, оказанные УК по настоящему Договору, считаются оказанными в полном объеме и принятыми Собственником, за исключением случаев, когда до 10 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, от Собственника поступили мотивированные письменные возражения. В случае наличия возражения от Собственника относительно объема и качества предоставленных услуг УК, осуществляет проверку доводов, изложенных в заявлении и в случае, если доводы, изложенные Собственником, подтверждаются, то УК производит перерасчет в объеме услуг, которые не были оказаны Собственнику.

3.10. Перерасчет Собственнику по оплате коммунальных услуг, начисления за которые осуществляются по индивидуальным приборам учёта, производится УК не менее одного раза в год на основании заявления Собственника и Акта о снятии показаний индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг составленного УК.

3.11. Расходы, связанные с переводом денежных средств, в счет оплаты по настоящему Договору, несет Собственник. Указанные расходы не включаются Управляющей организацией в счет – извещение, а оплачиваются Собственником самостоятельно.

#### **4. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

4.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами связанные с заключением и исполнением обязательств по договору, будут разрешаться в порядке, предусмотренном действующим законодательством, с соблюдением обязательного претензионного порядка разрешения споров.

4.2. Разрешение всех споров, вытекающих из данного Договора, в судебном порядке осуществляется с применением Сторонами договорной подсудности (ст. 32 ГПК РФ) в Красногвардейском районном суде г. Санкт-Петербурга.

#### **5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Настоящий Договор заключен сроком на 1 (один) год или до избрания в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации иного способа управления зданием. При выборе иного способа управления Договор действует в течение срока, установленного на ОСС.

5.2. Договор распространяет свое действие на отношения (т.е. услуги, оказываемые Собственнику), возникшие с даты подписания Собственником Акта приема-передачи помещения с Застройщиком здания или с даты, начиная с которой Собственник осуществляет фактическое владение и/или пользование помещением.

5.3. Условия настоящего договора могут быть изменены в случае их утверждения на ОСС здания. При этом настоящий Договор считается измененным или прекращенным с даты принятия соответствующего решения на ОСС здания без необходимости заключения дополнительного соглашения.

5.4. По истечении срока действия договора, и отсутствии иных решений ОСС, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Количество сроков на которое может продлеваться действие договора Сторонами не ограничивается.

#### **6. ФОРС-МАЖОР**

6.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного и непреодолимого характера. В случае возникновения условий при которых фактические затраты Исполнителя не позволяют предоставлять услуги и выполнять работы в соответствии с Приложением №3 к настоящему Договору Исполнитель вправе изменить указанный стандарт после предварительного уведомления Собственника не менее чем за 10 дней до даты изменения в порядке п. 1.6 настоящего Договора. Снижение услуг и работ не может быть менее установленного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

6.2. 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.

#### **7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

7.1. 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.

7.2. 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 УК, которые непосредственно связаны с исполнением положений настоящего Договора.

#### **8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. В случае если УК понесены фактические расходы в части механизированной уборки, транспортировки и утилизации снега, сбора, вывоза и утилизации строительного мусора, а также иных услуг необходимых для надлежащего содержания и эксплуатации здания, прямо не предусмотренные настоящим договором, но связанные с выполнением обязательств по настоящему договору, расходы подлежат компенсации всеми Собственниками исходя из фактического объема оказанной услуги пропорционально площади занимаемого ими помещения. Начисление компенсации фактических расходов, понесенных УК, производится путем включения собственникам помещений отдельной строки в выставляемую ежемесячно единую квитанцию на оплату ЖКУ с наименованием оказанной услуги (фактически понесенных затрат).

8.2. УК вправе заключать договоры об использовании общего имущества в здании (кровля, чердак, слаботочные системы и проч.) для организации услуг связи и кабельного вещания, устанавливать цену за использование общего имущества в здании операторам связи и производить начисление и сбор денежных средств в Резервный фонд дома.

При этом поступающие денежные средства от использования общего имущества расходуются следующим образом:

- 10% - организационные расходы Управляющей организации
- 90% расходуются Управляющей организацией: а) либо на цели, согласованные с Советом здания, избранного в установленном действующим законодательством РФ порядке; б) либо на цели, установленные ежегодным собранием собственников помещений в здании в) либо по предварительному согласованию с Советом Дома на работы по текущему ремонту общего имущества в здании и неотложные или аварийные работы.

8.3. УК вправе передавать в пользование общее имущество здания (фасады здания, места общего пользования и прочее) под размещение рекламных конструкций на здании, заключать от своего лица Договоры с третьими лицами на сдачу в аренду рекламного места, устанавливать цену за использование рекламного места в зависимости от спроса и предложений на данную услугу, производить начисление и сбор денежных средств на свой расчетный счет.

При этом поступающие денежные средства от использования общего имущества расходуются следующим образом:

- 10% - организационные расходы Управляющей организации
- 90% расходуются Управляющей организацией: а) либо на цели, согласованные с Советом здания, избранного в установленном действующим законодательством РФ порядке; б) либо на цели, установленные ежегодным собранием собственников помещений в здании в) либо по одностороннему решению Управляющей организации исключительно на работы по текущему ремонту общего имущества в здании.

8.4. В случае возникновения опасности для граждан, угрозы возникновения аварийной ситуации в здании и Помещении Собственника УК сообщает Собственнику по указанному им контактному телефону, а Собственник обязан обеспечить доступ в Помещение представителей УК для ликвидации возникшей аварийной ситуации или причин, создающих угрозу ее возникновения.

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

8.6. Контроль за выполнением УК обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственником в соответствии с действующим законодательством, а также в случае создания Советом здания из числа собственников Помещений в здании.

8.7. 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.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Один экземпляр передан Собственнику, один экземпляр остается в УК.

9.2. Если одно или несколько условий настоящего Договора теряют силу вследствие изменения действующего законодательства или принятия решения на ОСС или по иным причинам, то это не затрагивает действительности остальных его условий.

9.3. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством.



**Состав общего имущества здания  
Комплекса апартаментов с подземной автостоянкой, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Сестрорецк, ул. Инструментальщиков, дом 18 строение 1:**

Год постройки:	2024
Фундамент (тип и материал):	Монолитная железобетонная фундаментная плита. Фундаменты блоков подземной автостоянки – свайные, состоящие из свай и фундаментной плиты
Несущие стены (материал):	Монолитный железобетон
Перекрытия (материал):	Железобетонная плита
Крыша (материал кровли, площадь):	Мягкая рулонная
Инженерное и иное оборудование:	Система холодного водоснабжения Система горячего водоснабжения Система водоотведения Система отопления Система электроснабжения Индивидуальные тепловые пункты – 3 Лифты – 15 шт Система диспетчеризации Система контроля и управления доступом Система охранного телевиденья Специализированный комплекс технических средств оповещения населения о чрезвычайных ситуациях Система пожарной безопасности Система автоматического пожаротушения паркинга Система вентиляции
Площадь	
Количество зданий:	1
Количество подъездов:	13
Количество этажей	6, в том числе 1 подземный
Площадь здания	58 644,8
Количество апартаментов	715
Площадь апартаментов	32 446,0
Количество мест хранения	401
Коммерческие помещения	14
Количество машино-мест	188
<b>Управляющая компания: Генеральный директор ООО «УК «КОСМО СЕРВИС МОНБЛАН»</b>  _____ /Инашевская А.А./	<b>Собственник:</b>  _____

**АКТ**  
**балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности**  
**в отношении инженерных систем помещения Собственника, расположенного по адресу:**  
**г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Инструментальщиков, дом 18, стр. 1.**

Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

- по системе энергоснабжения (для апартаментов): точки крепления в квартирном электрощите, подходящих к Помещению **Собственника** фазового (L), нулевого (N), заземляющего (PE) проводов от вводного (этажного) распределительного щита. Стояковую разводку до точки крепления обслуживает **Управляющая компания**. Точки креплений и отходящие от точек провода Помещения, и все электрооборудование (автоматы на электрощите, розетки, выключатели и пр.), расположенное после этих точек, обслуживает **Собственник**.

- по системе энергоснабжения (для встроенных нежилых помещений): точки присоединения в щите арендаторов, расположенном в помещении ГРЩ. Щит арендатора находится в обслуживании Управляющей организации. Точки присоединения, кабельную линию, отходящую от точки присоединения в щите арендаторов, все провода Помещения и все электрооборудование (автоматы, розетки, выключатели и пр.), расположенные после этих точек, обслуживает **Собственник**.

- по системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает **Управляющая компания**, оставшуюся часть (краны, фильтры, водосчетчики и другие приборы, расположенные в Помещении) – **Собственник**.

- по системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения Помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает **Управляющая компания**, оставшуюся часть и точку присоединения – **Собственник**.

- по системе теплоснабжения: обслуживается Управляющей Компанией: внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях и предназначенного для обслуживания более одного помещения в здании. В случае, если в указанную систему **Собственник** вносит изменения, не согласованные с **Управляющей Компанией**, а также производит работы по замене отдельных ее элементов, не согласованные с **Управляющей Компанией**, последний не несет ответственности за вред, причиненный такими действиями. Индивидуальные приборы учета тепловой энергии обслуживает **Собственник**.

- по системе теплоснабжения в части отдельных обогревательных элементов (полотенцесушителей): транзитные стояки до первого резьбового соединения к запорной арматуре обогревающих элементов (полотенцесушителей) обслуживает **Управляющая организация**, непосредственно обогревающие элементы (полотенцесушители) обслуживаются **Собственником**.

- по системе автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ): точка присоединения подводящего кабеля до первого извещателя Помещения АППЗ. Общедомовую систему и подводку до первого извещателя Помещения АППЗ обслуживает **Управляющая организация**, остальное – **Собственник**.

- по системе приема телевидения: точка крепления в щитке мест общего пользования, подходящего к Помещению **Собственника**. Разводку до точки крепления обслуживает **Управляющая организация**. Точки крепления и отходящие от точек провода Помещения обслуживает **Собственник**.

- по системе радиовещания: точка крепления в щитке мест общего пользования, подходящего к Помещению **Собственника**. Разводку до точки крепления обслуживает **Управляющая организация**. Точки крепления и отходящие от точек провода Помещения обслуживает **Собственник**.

- по системе автоматизированной системе сбора и передачи данных индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды – обслуживает **Управляющая организация**.

**Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон (для автостоянки):**

Обслуживаются Управляющей организацией:

- 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;
- объединенные диспетчерские системы;
- система телефонизации;
- специализированный комплекс технических средств оповещения населения о чрезвычайных ситуациях.
- лифты;
- система сигнализации загазованности.

<b>Управляющая компания:</b> Генеральный директор ООО «УК «КОСМО СЕРВИС МОНБЛАН»  _____ /Инашевская А.А./	<b>Собственник:</b>    _____
--	--

**Стандарт услуг и работ по содержанию и текущему ремонту  
общего имущества Комплекса апартментов**

	Виды работ (услуг)	Периодичность (количество в месяц)
<b>1</b>	<b>СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА КОМПЛЕКСА АПАРАТМЕНТОВ</b>	
<b>1.1</b>	<b>Содержание общего имущества Комплекса апартментов (работы выполняются только при обнаружении соответствующих недостатков)</b>	
<b>1.1.1</b>	<b>Стены и фасады</b>	
	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 укрепленных 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)
<b>1.1.2</b>	<b>Крыши и водосточные системы</b>	
	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
<b>1.1.3</b>	<b>Оконные и дверные заполнения</b>	
	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
<b>1.1.4</b>	<b>Внешнее благоустройство</b>	
	Вывеска, снятие, укрепление фасадных табличек	по мере необходимости
	Установка и окраска урн, решетчатых ограждений, ворот	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок	1 раз в год
<b>1.2</b>	<b>Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений Комплекса апартментов</b>	
<b>1.2.1</b>	<b>Центральное отопление</b>	
	Консервация и расконсервация систем центрального отопления	1 раз в год
	Регулировка кранов, вентиля 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 воздухоотборников	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
<b>1.2.2</b>	<b>Водопровод и канализация, горячее водоснабжение</b>	
	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 раза в год
	Устранение течи санитарно-технических приборов в технических помещениях	по мере необходимости
	Утепление трубопроводов в технических подпольях	по мере необходимости
<b>1.2.3</b>	<b>Обслуживание бассейна</b>	
	Очистка фильтров грубой очистки в насосах	1 раз в неделю
	Обратная промывка фильтрованных установок	1 раз в неделю
	Уборка стен и дна бассейна ручным пылесосом	1 раз в неделю
	Контроль за работой автоматической станции хим водоподготовки бассейна	1 раз в неделю
	Проверка наличия хим реагентов, при необходимости загрузка	1 раз в неделю
	Проверка работоспособности автоматической системы подпитки бассейна	1 раз в неделю
	Общий контроль за состоянием бассейна	1 раз в неделю
	Проверка срабатывания блокировки и установок датчиков температуры и потока	1 раз в неделю
	Проверка работоспособности автоматической системы нагрева	1 раз в неделю
	Ремонт оборудования и систем непосредственно на объекте (запасные части и расходные материалы (датчики, прожекторы)	1 раз в неделю
	Калибровка датчиков автоматической станции хим водоподготовки бассейна	1 раз в месяц
	Проверка срабатывания УЗО	1 раз в месяц

	Протяжка контактов электрооборудования бассейна	1 раз в месяц
<b>1.2.3</b>	<b>Электроснабжение</b>	
	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
<b>1.3</b>	<b>Аварийное обслуживание</b>	
<b>1.3.1</b>	<b>Водопровод и канализация, горячее водоснабжение</b>	
	Ремонт и замена сгонов, фитингов на трубопроводе, ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры	отключение стояков (локализация) на отдельных участках трубопроводов – в течение 30 минут, устранение аварийных повреждений и обратное наполнение систем – не более 3 суток с момента регистрации заявки в аварийно-диспетчерской службе дома
	Установка бандажей на трубопроводе	
	Смена небольших участков трубопровода (до 2 м)	
	Ликвидация засора канализации внутри дома	
	Ликвидация засора канализационных труб "лежаков" 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	
<b>1.3.2</b>	<b>Центральное отопление</b>	
	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 ремонта в 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
<b>1.3.3</b>	<b>Электроснабжение</b>	
	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	<b>Аварийный ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты</b>	незамедлительно, не более 3 часов, за исключением сложного ремонта
1.3.5	<b>Аварийный ремонт общедомовых систем приема телевидения (антенн)</b>	не более 3 часов, за исключением сложного ремонта
1.3.6	<b>Аварийный ремонт объединенных диспетчерских систем</b>	не более 12 часов, за исключением сложного ремонта
1.3.7	<b>Аварийный ремонт индивидуального теплового пункта</b>	не более 8 часов, за исключением сложного ремонта
1.3.8	<b>Аварийный ремонт повысительных насосных станций</b>	не более 3 часов без замены насоса не более 8 часов при замене насоса, за исключением сложного ремонта
1.3.9	<b>Сопутствующие работы при ликвидации аварий</b>	
	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	отключение стояков (локализация) на отдельных участках трубопроводов – в течение 30 минут, устранение аварийных повреждений и обратное наполнение систем – не более 3 суток с момента регистрации заявки в аварийно-диспетчерской службе дома
<b>1.4</b>	<b>Работы, выполняемые в ходе технического обслуживания систем домофонии и контроля доступа</b>	
	Проверка сетевого и автономного электропитания	ежемесячно
	Внешний осмотр оборудования на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочность креплений и т.д.	ежемесячно
	Проверка целостности корпусов	ежемесячно
	Проверка кабельных коммуникаций путем внешнего осмотра	ежемесячно
	Корректировка часов, таймеров и др. измерительных приборов	ежемесячно
	Контроль рабочего положения выключателей	ежемесячно
	Корректировка программно-настраиваемых режимов работы	ежемесячно
	Архивирование базы данных СКУД	ежемесячно
	Проверка работоспособности узлов управления в целом и их технических средств	ежемесячно
	Чистка, протирка вызывных панелей, серверов, УРМ, сетевого оборудования, замков	Ежемесячно
	Необходимые работы, согласно требованиям производителя оборудования	Согласно требованиям производителя
	Консультацию персонала и собственников (пользователей системы) по вопросам эксплуатации оборудования	ежемесячно
	Ремонт/восстановление системы или ее частей и компонентов, в т. ч. программных	По необходимости
<b>1.5</b>	<b>Работы, выполняемые в ходе технического обслуживания систем контроля доступа (шлагбаумы и ворота)</b>	
	Проверка состояния монтажного основания	ежемесячно
	Проверка состояния конструкции тумбы шлагбаума на предмет разрушения или предельного износа	ежемесячно
	Проверка элементов крепления тумбы на монтажное основание, протяжка (при необходимости)	ежемесячно
	Проверка состояния опоры стрелы и элементов её крепления	ежемесячно
	Проверка стрелы на предмет механического повреждения, образования трещин и изломов	ежемесячно
	Проверка состояния крепёжных элементов стрелы к выходному валу, протяжка (при необходимости)	ежемесячно

	Проверка крепления фотоэлементов и их стоек	ежемесячно
	Протирка корпусов фотоэлементов	ежемесячно
	Проверка работоспособности сигнальной лампы, замена лампочки в сигнальной лампе (при необходимости)	ежемесячно
	Проверка состояния демпферных накладок и световозвращающих наклеек стрелы	ежемесячно
	Проверка работы системы подсветки стрелы и элементов её подключения к блоку управления	ежемесячно
	Проверка механизма аварийной разблокировки	ежемесячно
	Проверка балансировки стрелы пружиной при разблокированном механизме шлагбаума	ежемесячно
	Проверка состояния пружины и узлов её крепления, регулировка пружины (при необходимости);	ежемесячно
	Внешний осмотр гидравлического цилиндра, гидравлической станции и гидравлических рукавов на предмет нарушения герметичности;	ежемесячно
	Проверка уровня масла в гидравлической системе	ежемесячно
	Проверка срабатывания фотоэлементов в процессе работы шлагбаума	ежемесячно
	Проверка работы концевых выключателей на замедление/остановку стрелы	ежемесячно
	Проверка крепления антенны радиоприёмника	ежемесячно
	Проверка автоматической остановки/поднятия стрелы шлагбаума при встрече препятствия в зоне движения	ежемесячно
	Проверка работоспособности устройств управления	ежемесячно
<b>1.6</b>	<b>Работы, выполняемые в ходе технического обслуживания автоматизированной системы контроля и учета энергии</b>	
	Проверка сетевого и автономного электропитания	ежемесячно
	Внешний осмотр оборудования на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочность креплений и т.д.	ежемесячно
	Проверка кабельных коммуникаций путем внешнего осмотра	ежемесячно
	Корректировка часов, таймеров и др. измерительных приборов	ежемесячно
	Корректировка программно-настраиваемых режимов работы	ежемесячно
	Архивирование базы данных АСТУЭ	еженедельно
	Необходимые работы, согласно требованиям производителя оборудования	согласно требованиям производителя
	Снятие и передача показаний в Управляющую компанию	ежемесячно
<b>1.7</b>	<b>Работы, выполняемые в ходе технического обслуживания системы охранного телевидения</b>	
	Проверка сетевого и автономного электропитания	ежемесячно
	Проверка элементов заземления (зануления)	ежемесячно
	Проверка целостности корпусов	ежемесячно
	Проверка кабельных коммуникаций путем внешнего осмотра	ежемесячно
	Корректировка часов, таймеров и др. измерительных приборов	ежемесячно
	Контроль рабочего положения выключателей	ежемесячно
	Корректировка программно-настраиваемых режимов работы,	ежеквартально
	Проверка автоматического переключения цепей питания с основного ввода на резервный	ежемесячно
	Проверка работоспособности узлов управления в целом и их технических средств	ежеквартально
	Чистка, протирка видеокамер, серверов, АРМ, видеорегистратора, сетевого оборудования	по необходимости
	Необходимые работы, согласно требованиям производителя оборудования	согласно требованиям производителя
<b>1.8</b>	<b>Работы, выполняемые в ходе технического обслуживания системы диспетчеризации инженерных систем</b>	

	Проверка работоспособности автоматизированного рабочего места диспетчера (далее АРМ) на наличие неисправностей основных блоков контроля.	ежемесячно
	Контроль работоспособности извещателей (герконов, датчиков протечки и т.д) посредством передачи тревожного сигнала на АРМ диспетчера.	ежемесячно
	Проверка работоспособности переговорных устройств (в технологических помещениях, в лифтах)	ежемесячно
	Внешний осмотр составных частей системы (блоков контроля, датчиков, линий связи) на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений и т.д.	ежемесячно
	Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации, наличие пломб на блоках контроля	ежемесячно
	Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный	ежемесячно
	Проверка работоспособности составных частей системы (АРМ, блоков контроля, датчиков, линий связи и т.д.)	ежемесячно
	Профилактические работы	ежемесячно
	Измерение сопротивления изоляции электрических цепей	1 раз в 3 года
<b>1.9</b>	<b>Работы, выполняемые в ходе эксплуатационно-технического обслуживания СКТСО</b>	
	Проверка наличия и состояния основных комплектующих блоков, исправности источников электроснабжения и готовности их к применению.	1 раз в месяц
	Детальный осмотр и чистка технических средств оповещения; проверка работоспособности технических средств оповещения с использованием встроенных систем контроля и автономных средств измерений; проведение при необходимости электрических и механических регулировок, а также чистки и смазки трущихся частей.	1 раз в месяц
	Инспекция и обслуживание станционного оборудования ОСО, обслуживание линейных сооружений и громкоговорителей	1 раз в месяц
	Оформление документации	1 раз в месяц
	Участие в проверках системы надзорными органами	По потребности, не чаще 1 раза в год
	Проверка системы оповещения при проведении комплексной проверки РАСЦО	1 раз в месяц
	Восстановительный ремонт длительностью до 8 часов	На основании заявки Заказчика (или обнаружении неисправности)
	Обслуживание системы контроля доступа и видеонаблюдения территории	1 раз в месяц
	Обслуживание общедомовых систем приема телевидения	1 раз в месяц
	Обслуживание объединенных диспетчерских систем	1 раз в месяц
	Обслуживание автоматических ворот	1 раз в месяц
	Обслуживание радиоточки	по мере необходимости
	Обслуживание внутридомовой системы оповещения МЧС	1 раз в месяц
<b>1.10</b>	<b>Обслуживание индивидуальных технических устройств и сложных инженерных систем</b>	
	Техническое обслуживание, регулировка и наладка систем автоматического управления индивидуального теплового пункта	1 раз в месяц
	Техническое обслуживание повысительных насосных станций	1 раз в месяц
	Техническое обслуживание коммерческого узла учета тепловой энергии	1 раз в месяц
	Техническое обслуживание общедомовых узлов учета холодной воды, горячей воды и электроэнергии	1 раз в месяц
	Техническое обслуживание лифтов	1 раз в месяц
	Освидетельствование и страхование лифтов	1 раз в год
<b>2</b>	<b>Текущий ремонт общего имущества комплекса апарт-отелей</b>	

<b>2.1</b>	<b>Фундаменты</b>	
	- заделка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен, поврежденных участков гидроизоляции; - устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки; - ремонт просевшей отмостки <b>(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)</b>	по мере необходимости
	Устройство и ремонт вентиляционных продухов	по мере необходимости
	Восстановление прямиков, входов в подвалы	по мере необходимости
<b>2.2</b>	<b>Стены и фасады</b>	
	Заделка трещин, отверстий, расшивка швов, герметизация стыков, утепление промерзающих участков стен во вспомогательных помещениях, восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки <b>(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)</b>	по мере необходимости
	Ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных элементов	по мере необходимости
<b>2.3</b>	<b>Перекрытия</b>	
	Заделка швов в стыках сборных перекрытий, заделка выбоин и трещин <b>(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)</b>	по мере необходимости
<b>2.4</b>	<b>Крыши</b>	
	- все виды работ по устранению неисправностей кровли, включая все элементы: примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, козырьки над трубами и пр.; - замена водосточных труб <b>(кроме полной замены и за исключением других случаев, относящихся к капитальному ремонту)</b>	по мере необходимости
	Ремонт слуховых окон и выходов на крыши	по мере необходимости
<b>2.5</b>	<b>Оконные и дверные заполнения</b>	
	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
<b>2.6</b>	<b>Полы</b>	
	Замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к обязательному имуществу дома <b>(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)</b>	по мере необходимости
<b>2.7</b>	<b>Внутренняя отделка и ремонт входных зон</b>	
	Восстановление штукатурки стен и потолков, облицовки стен и полов отдельными участками <b>(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)</b>	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 <b>(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)</b>	по мере необходимости
	Частичная замена и укрепление металлических перил	по мере необходимости
	Заделка выбоин, трещин, восстановление гидроизоляции крылец <b>(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)</b>	по мере необходимости
	Окраска стен входных зон	по мере необходимости

<b>2.8</b>	<b>Центральное отопление</b>	
	- 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
<b>2.9</b>	<b>Водопровод и канализация, горячее водоснабжение</b>	
	- Замена отдельных участков трубопроводов, запорно-регулирующей 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
<b>2.10</b>	<b>Электроснабжение и электротехнические устройства</b>	
	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
<b>2.11</b>	<b>Вентиляция</b>	
	Устранение засоров вентиляционных шахт	по мере необходимости
<b>2.12</b>	<b>Внешнее благоустройство</b>	
	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
<b>3</b>	<b>Комплексная уборка</b>	
<b>3.1</b>	<b>Комплексная уборка мест общего пользования</b>	
	Влажная уборка пола	Ежедневно, по мере необходимости
	Сухая чистка пылесосом грязезащитных ковров	Ежедневно, по мере необходимости
	Очитка мусорных корзин и временное складирование отходов, замена пакетов	Ежедневно, 2 раза в день
	Удаление локальных загрязнений, пыли со всех вертикальных и горизонтальных поверхностей до 2м	Ежедневно, по мере необходимости
	Удаление пыли и пятен со дверей, дверных рам, доводчиков и ручек	Ежедневно, по мере необходимости

	Удаление пыли и пятен с мебели и предметов интерьера	Ежедневно, по мере необходимости
	Удаление пятен и полировка зеркал	Ежедневно, 1 раз в день
	Мойка остекления входной группы на всю высоту	1 раз в неделю
	Мытье входных холлов первых этажей	2 раза в день, за исключением выходных и праздничных дней; 1 раз в день - в выходные и праздничные дни
	Мытье лестничных площадок и маршей черных лестниц	4 раза в месяц
	Мытье лифт-холла выше первого этажа	2 раза в неделю
	Мытье межквартирных коридоров, пылеудаление с горизонтальных поверхностей на этажах	2 раза в неделю
	Влажная уборка пола кабины лифта, протирка стен лифта, зеркал лифта	1 раз в день, за исключением выходных и праздничных дней
	Влажная уборка поверхности плафонов	1 раз в месяц
	Подметание межквартирных коридоров, удаление мелкого мусора, пылеудаление с горизонтальных поверхностей на этажах	2 раза в неделю
	Влажная протирка дверей шахты лифта (на этажах)	Ежедневно
	Удаление механических загрязнений с поверхностей	По мере необходимости
	Мытье окон в местах общего пользования	2 раза в год
	Мытье пола и пылеудаление с горизонтальных поверхностей, а также уборка санузлов в помещениях диспетчера, помещениях охраны, технического персонала и помещениях Управляющей компании	1 раз в день
	Пылеудаление со стен	1 раз в год
	Уборка технических помещений дома	не реже 1 раз в квартал
	Влажная протирка дверей, отопительных приборов, подоконников	2 раза в квартал
<b>3.2</b>	<b>Приквартирные (позтажные) лифтовые холлы</b>	
	Влажная уборка пола	ежедневно
	Очистка мусорных корзин и временное складирование отходов, замена пакетов	ежедневно
	Удаление пятен и полировка дверей лифтов	ежедневно
	Удаление пятен с дверей, дверных рам, доводчиков и ручек, кроме дверей собственников	ежедневно
	Удаление локальных загрязнений, пыли со всех вертикальных и горизонтальных поверхностей до 2м	ежедневно
<b>3.3</b>	<b>Лифтовые кабины</b>	
	Влажная уборка пола	Ежедневно, 2 раза в день
	Удаление локальных загрязнений со стен, дверей, потолков, зеркальных поверхностей панелей управления	Ежедневно, не менее одного раза в день
	Влажная уборка потолков	1 раз в месяц
	Полировка зеркал, стеклянных, металлических поверхностей	1 раз в неделю
<b>3.4</b>	<b>Лестницы</b>	
	Влажная уборка пола лестничных площадок и маршей нижних 2х этажей	Ежедневно, по мере необходимости
	Влажная уборка пола лестничных площадок и маршей выше 2го этажа	1 раз в неделю
	Влажная уборка плинтусов	1 раз в месяц
	Удаление пыли и пятен с перил	ежедневно
	Вынос мусора и временное складирование отходов в специально отведенных местах	Ежедневно, 1 раз в день

	Удаление пыли и локальных загрязнений с полотен дверей, дверных коробок, наличников, доводчиков	Ежедневно, по мере необходимости
	Удаление загрязнений со стен до 2х метров	1 раз в неделю
<b>3.5</b>	<b>Уборка помещения управляющей компании, помещения охраны</b>	
	Влажная уборка пола	ежедневно
	Очитка мусорных корзин и временное складирование отходов в специально отведенных местах	ежедневно
	Удаление пыли и пятен с дверей, дверных ручек, радиаторов отопления (внешняя сторона)	1 раз в неделю
	Уборка санузлов, чистка сантехнического оборудования (унитазы, раковины и пр) опорожнение и мытье урн	Ежедневно, не менее 3 раз в день
	Удаление пыли и пятен с мебели, элементов интерьера, влажная протирка подоконников	1 раз в неделю
	Влажная протирка и мытье стен, дверных полотен, плафонов	1 раза в год
<b>3.6</b>	<b>Уборка технических помещений в присутствии технического персонала (венткамеры, тепловые пункты, насосные, машинные отделения лифтов, щитовые)</b>	
	Влажная уборка пола	1 раз в месяц
	Очистка мусорных корзин и временное складирование отходов в специально отведенных местах	1 раз в месяц
	Удаление пыли и пятен с дверей и стен	1 раз в месяц
<b>3.7</b>	<b>Уборка территории в период с 1 апреля – по 31 октября</b>	
	Очистка мусорных корзин и временное складирование отходов в специально отведенных местах	Ежедневно, 1 раз в день
	Удаление мусора из урн, замена мусорных корзин	Ежедневно, не менее 1 раза в день
	Комплексная уборка площадок перед входом в подъезды	1 раз в день
	Промывка урн	1 раз в неделю
	Очистка и промывка цоколей, отмостков с применением моющих средств	1 раз в месяц
	Подметание территории, тротуаров, пешеходных дорожек	Ежедневно, по мере необходимости
	Протирка элементов декоративного благоустройства, осветительных столбов и светильников на высоте до 2х метров	Ежедневно, 1 раз в неделю
	Уборка мусора с газонов	Ежедневно, 1 раз в день
	Полив газонов, деревьев, кустарников, цветников	По мере необходимости
	Покос газонов по мере отрастания травостоя	По мере необходимости, но не реже 1 раза в 7 дней
	Удаление старой дернины, подсыпка плодородного грунта, посев семян (при необходимости) (семена, грунт и т д)	1 раз в мае
	Протирка домовых знаков, указателей	5 раз в сезон
	Обработка газонов гербицидами	По мере необходимости
<b>3.8</b>	<b>Уборка территории с 1 ноября – по 31 марта</b>	
	Очистка мусорных корзин и временное складирование отходов в специально отведенных местах	ежедневно
	Удаление мусора из урн, замена пакетов	Не менее одного раза в день
	Промывка урн	1 раз в неделю
	Комплексная уборка площадок перед входом в подъезды	1 раз в неделю
	Очистка и промывка цоколей, отмостков при температуре до -5 с применением незамерзающих моющих средств	1 раз в неделю
	Сгребание и подметание снега	Еженедельно
	Складирование снега в специально отведенных местах	Еженедельно
	Погрузка снега для дальнейшего вывоза	По мере сбора снега, не реже 3 раз в неделю
	Обработка проезжей части, проездов, парковок и тротуаров противогололедными материалами	По необходимости

	Скалывание льда и удаление снежно – ледяных образований	Ежедневно, по мере выпадения осадков
	Протирка указателей улиц	2 раза за сезон
	Очистка ливнеотоков	По мере необходимости
	Чистка проходов к оборудованию, техническим помещениям	По мере необходимости
<b>3.9</b>	<b>САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ</b>	
	Уборка площадки перед входом в парадные	1 раз в день
	Очистка металлической решетки и приемных	4 раза в месяц
	Подметание снега ручное	по мере необходимости
	Сдвигание снега ручное	по мере необходимости
	Пескоподсыпка ручная	по мере необходимости
	Подсыпка территории противогололедными материалами	по мере необходимости
	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в день / по мере необходимости
	Подметание территории в летний период	1 раз в день / по мере необходимости
	Уборка мусора с газонов зимой	1 раз в день или по мере необходимости
	Уборка мусора с газонов летом	1 раз в день или по мере необходимости
	Выкашивание газонов	По мере необходимости, но не реже 1 раза в 10 дней
	Уборка скошенной травы	По мере необходимости, но не реже 1 раза в 10 дней
	Уборка контейнерных площадок	1 раз в день
	Работы по очистке от мусора и промывке урн	по мере необходимости
	Промывка урн в теплый сезон	2 раза в месяц
	Дератизация	1 раза в месяц
	Дезинсекция	по мере необходимости
<b>3.10</b>	<b>УБОРКА ТЕРРИТОРИИ АВТОСТОЯНКИ</b>	
	Влажная уборка входных групп	1 раз в день, за исключением выходных и праздничных дней
	Влажная уборка территории автостоянки	1 раз в неделю
	Уборка территории автостоянки/мусора, подметание	5 раз в неделю
	Влажная протирка дверей, отопительных приборов, пожарных шкафов (снаружи), табличек, указателей, кнопок сигнализации и др. элементов интерьера	1 раз в 2 недели
	Обеспыливание коммуникаций	1 раз в год
<b>4</b>	<b>Управление комплексом апартаментов</b>	
<b>4.1</b>	<b>Услуги центра по работе с клиентами</b>	
	Прием телефонных и электронных сообщений клиентов, выдача консультаций	Ежедневно с 9.00 – до 15.00, кроме выходных и праздничных дней
	Прием телефонных звонков бухгалтером	Вторник и Четверг с 9:00 – до 15:00
	Подготовка и направление ответов на устные, письменные обращения клиентов	ответ на письменные обращения предоставляется в течение 20 рабочих дней после регистрации обращения, ответ на электронные обращения – не позднее 5 рабочих дней с момента получения (если не требует дополнительного сбора информации)
	Подготовка и проведение общих собраний собственников помещений	не менее 1 раза в год
	Проведение переговоров и заключение договоров оказания услуг между управляющей компанией и собственниками помещений	еженедельно
	Претензионная работа с должниками, досудебное взыскание задолженности	1 раз в месяц

	Подготовка и проведение опросов о состоянии качества оказания услуг	1 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
<b>4.2</b>	<b>Услуги расчетного центра</b>	
	Ведение бухгалтерского и налогового учетов юридического лица, производство расчетов	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней.
	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 приемов собственников (возможно консультирование по телефону) по вопросам начисления квартирной платы	2 раза в неделю
<b>4.3</b>	<b>Услуги юридического отдела</b>	
	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
<b>4.4</b>	<b>Услуги отдела по работе с персоналом</b>	
	Поиск, прием и увольнение персонала для объектов управления, кадровое делопроизводство	по мере необходимости
	Проведение мероприятий по охране труда и технике безопасности	1 раз в месяц
	Организация обучения персонала процедурам исполнения стандартов обслуживания	по мере необходимости
<b>4.5</b>	<b>Услуги службы технической эксплуатации</b>	
	Организация текущего обслуживания и текущего ремонта инженерных систем многоквартирного дома, приемка качества выполнения работ	ежедневно кроме выходных и праздничных дней
	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 кроме выходных и праздничных дней
<b>5</b>	<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ</b>	
<b>5.1</b>	<b>Аварийно-диспетчерская служба</b>	
	Прием заявок, заявлений от жильцов, в т.ч. по гарантийным обязательствам Застройщика, их обработка и доведение до исполнителя	круглосуточно
	Контроль работы диспетчерских систем жилого комплекса, прием и обработка сигналов, поступающих на диспетчерский пульт	круглосуточно
<b>5.2</b>	<b>Служба Охраны</b>	
	Обеспечение установленного порядка на территории дома, пропускного режима на территории	круглосуточно
	Пресечение преступлений против имущества дома и предупреждение чрезвычайных ситуаций	круглосуточно
<b>5.3</b>	Реагирование с использованием тревожной кнопки Росгвардии	

<b>Управляющая компания:</b> <b>Генеральный директор</b> <b>ООО «УК «КОСМО СЕРВИС</b> <b>МОНБЛАН»</b>  _____ /Инашевская А.А./	<b>Собственник:</b>   _____
---	--------------------------------------

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

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

**1. Порядок согласования ремонтных работ**

До начала работ необходимо:

1. Направить заявление установленной формы (образец можно получить у Управляющего Домом) в Службу эксплуатации Управляющей организации, которая находится в диспетчерской Дома, либо в центральный офис по адресу: г. Санкт-Петербург, Перевозный переулок, дом 4, строение 1, помещение 74-Н, телефон: (812) 332-05-05, с приложением простой копии свидетельства о государственной регистрации права на занимаемые апартаменты (помещение) или акта приема-передачи апартаментов (помещения).

2. Оформить при необходимости доверенность на лицо, которое будет следить за ходом работ.

3. Получить в Службе эксплуатации Управляющей организации технические характеристики апартаментов (помещения), технические условия на ее переустройство/перепланировку, планы размещения в апартаментах (помещении) несущих элементов конструкции здания, технические условия на установку наружного оборудования на фасаде здания, технические условия на установку перегородок в местах общего пользования (отсечек).

4. Заказать проект переустройства/перепланировки апартаментов (помещения) в организации или у физического лица, имеющие соответствующие разрешения на данный вид деятельности (проектирование).

5. Согласовать проект переустройства/перепланировки апартаментов (помещения) со Службой эксплуатации Управляющей организации, с городскими службами, которым законодательством РФ предписано вести контроль за состоянием жилого фонда в части тепло -, водо-, электроснабжения, санитарного состояния и вентиляции апартаментов (помещения), а также соответствия проекта нормативам эксплуатации зданий.

6. Согласовать проект в межведомственной комиссии (МВК) при Администрации своего района.

7. Представить Управляющей организации сведения об организации, с которой заключен договор на проведение строительно-монтажных работ, с приложением копии ее лицензии.

8. Передать в Службу эксплуатации Управляющей организации один экземпляр согласованного в МВК проекта переустройства/перепланировки апартаментов (помещения) для осуществления контроля за ходом работ.

9. Не допускается переустройство/перепланировка апартаментов (помещения) с проведением работ, ведущих к нарушению прочности или разрушению несущих элементов конструкции здания, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению расчетных режимов работы инженерных, противопожарных и иных систем здания.

**2. Порядок работы подрядной организации**

1. До начала проведения работ по переустройству/перепланировке апартаментов (помещения) собственник или подрядная организация, заключившая договор с владельцем апартаментов (помещения) (далее – Подрядчик) обязана:

- Передать Управляющему (инженеру по эксплуатации) список лиц, допущенных к производству работ в апартаментах (помещении), а также копии приказов о назначении ответственного за производство работ, мастеров, бригадиров, ответственного за соблюдение в апартаментах (помещении) правил противопожарной и электробезопасности, охраны труда и производственной санитарии.

- Представить Управляющему (инженеру по эксплуатации) копию договора на вывоз строительного мусора со специализированной организацией.

- Оборудовать и оснастить площадку работ (в апартаментах/помещении):

- электрощитом для временных строительных нужд;
- санитарным блоком (умывальник, унитаз, бак для сбора пищевых отходов);
- емкостью для сбора жидких производственных отходов (не менее 200 литров);
- медицинской аптечкой с набором медикаментов для оказания первой медицинской помощи;
- средствами первичного пожаротушения (кошма, огнетушители) согласно нормам.

2. Получить у Управляющего временные пропуска в соответствии с поданной заявкой. Нахождение сотрудников и рабочих строительных организаций в здании **без пропуска и удостоверения личности не допускается.**

### **3. Проведение работ по переустройству помещений**

1. Производство ремонтно-строительных работ в апартаментах (помещении) производится в соответствии с нормами и правилами, утвержденными органами государственной власти.

2. Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ работникам Службы эксплуатации Управляющей организации в апартаменты (помещение) для контроля состояния несущих и ограждающих элементов конструкции здания, звуко- и гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.

3. Дополнения к правилам эксплуатации систем общего пользования при ремонтно-отделочных работах:

3.1. Разрешенные к применению материалы ХВС, ГВС:

- металлопластиковые трубопроводы, соединенные при помощи сварки;
- металлопластиковые трубопроводы, соединенные при помощи обжимных фитингов;
- медные трубопроводы, соединенные при помощи пайки;
- медные трубопроводы, соединенные при помощи обжимных фитингов;
- металлические трубопроводы, соединенные при помощи резьбы или сварки при соблюдении условий:
  - проходное сечение стояка не должно быть заужено;
  - обеспечить защиту стояка от несанкционированного проворачивания или проведения ремонтных работ другими домовладельцами по этому стояку.

4. В диспетчерские дома получить индивидуальный пожарный инвентарь, автономные датчики.

4.1. Категорически запрещено без согласования с обслуживающей специализированной организацией:

• Демонтировать оборудование пожарной сигнализации, смонтированной в апартаментах (помещении), коридорах, лифтовых холлах;

- Подключение отвода СКПТ (антенны) из апартаментов (помещения) к центральной магистрали;
- Подключать дополнительные аудио- и видеодомофоны к центральной магистрали.

4.2. Недопустимо:

- Передавать ключи ТМ (электронные чипы) от входящих дверей парадных посторонним лицам;
- Разъединять доводчики;
- Размыкать эл.магнитный замок;
- Подкладывать посторонние предметы для удержания входной двери в открытом состоянии длительное время.

5. Управляющая организация отвечает за правильную эксплуатацию и бесперебойную подачу напряжения на электроустановку жилого дома:

- Главный распределительный щит;
- Коммунальное освещение мест общего пользования;
- Энергоснабжение лифтов;
- Индивидуальные тепловые пункты и другие агрегаты.

5.1. Владельцы жилых помещений отвечают за правильную эксплуатацию электроустановки нежилых помещений (апартаментов).

5.2. Категорически запрещается:

- Изменять схему электроснабжения;
- Увеличивать количество автоматических выключателей внутри квартирного щитка;
- Срывать пломбы на электросчетчике;
- Допускать одновременную работу электрических потребителей, превышающих выделенную на жилое помещение мощностей;
- Устанавливать дополнительные электронагревательные приборы в ванных комнатах (теплые полы, кондиционеры) без согласования с эксплуатирующей организацией.

5.3. Не рекомендуется увеличивать количество автоматических выключателей внутри квартирного щитка.

В случае нарушения эксплуатации электрической установки и создания аварийной ситуации владелец за свой счет восстанавливает работоспособность электрических установок.

### **4. При проведении ремонтно-строительных работ ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

1. Снос, ослабление сечений несущих элементов конструкции здания, устройство проемов и пробивка в них ниш, отверстий и борозд за исключением борозд в защитном слое арматуры глубиной не более 20 мм и длиной не более 1500 мм для прокладки опусков (подводок) к светильникам и электроустановочным изделиям.

2. Пробивка борозд в защитном слое арматуры для прокладки опусков (подводок) к водоразборной арматуре.

3. Применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно-допустимого уровня шума и вибраций.

4. Проведение работ без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен, потолков.

5. Проведение мероприятий, влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений и т.п.) и подлежащие оформлению и реализации в порядке, установленном для реконструкции жилых домов.

6. Изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений без согласования с Управляющей организацией.

7. Использование лифтов, не приспособленных (не обшитых защитными материалами) для транспортировки строительных материалов и отходов (разрешается использование не обшитых лифтов при условии безопасной транспортировки строительных материалов – целая упаковка, закрытие мягкими материалами углы и т.п.).

8. Использование подземной автостоянки для складирования мебели, строительных материалов и отходов.

9. Загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования.

10. Закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей без освидетельствования с участием Службы эксплуатации Управляющей организации с оформлением соответствующих актов скрытых работ.

11. Хранение газовых баллонов объемом свыше 50 литров и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены, в апартаментах (помещении).

12. Слив в канализацию жидких отходов, содержащих остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение системы канализации.

13. Установка наружных блоков кондиционеров, антенн спутникового телевидения, камер видеонаблюдения без согласования с КГА и Управляющей организации.

14. Снос, пересечения коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в апартаментах (помещении).

15. Отвод конденсата от кондиционеров и наружных блоков сплит-систем на фасад здания.

16. Требуют обязательного согласования со Службой эксплуатации Управляющей организации:

- Проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения. Заявка на отключение стояков должна быть принята диспетчером Службы эксплуатации Управляющей организации за 24 часа до начала производства работ.

- Время отключения стояков отопления, горячего и холодного водоснабжения не должно превышать 3 часов, при этом отключение стояков отопления в отопительный период производится при температуре наружного воздуха не ниже минус 5°C.

- Изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, а также демонтаж и замена запорно-регулирующей арматуры системы отопления.

- Демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации.

17. Уменьшать или демонтировать вентиляционные блоки или прокладывать в них коммуникации.

18. Ослаблять несущие конструкции путем штробления, выбуривания отверстий коронками, выдалбливания ударным инструментом, выпиливания алмазными дисками без согласованной разрешительной документации.

19. Переносить кухню в жилую комнату.

20. Устройство санузла за счет жилой комнаты.

21. Увеличение санузла за счет кухни, жилой комнаты и наоборот.

22. Увеличение жилой комнаты или кухни за счет лоджии или балкона.

23. Устанавливать приборы центрального отопления на лоджии или балконе.

24. Демонтировать шлейфовые противопожарные датчики.

25. Категорически запрещено использовать воду из системы ГВС и отопления в качестве теплоносителя в системах теплых полов, т.к. это ведет к разбалансировке соответствующих систем здания и причинению материального вреда владельцам других апартаментов (помещений).

Домовладельцы должны помнить главное – все основные коммуникации и оборудование, а также несущие конструкции, находящиеся в зоне ответственности Управляющей организации и соответствующие проекту, не могут быть видоизменены без утвержденного дополнительного проекта.

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

1. Вынос (вывоз) с территории домовладения материалов и имущества допускается только с письменного разрешения руководителя работ.

2. Подача строительных материалов и оборудования в апартаменты (помещение) осуществляется в упаковке, исключающей запыление, загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования.

3. Транспортировка строительных материалов, мебели и оборудования производится в специально оборудованных для этих целей лифтах (обшитых защитными материалами).

4. Не допускается складирование материалов и оборудования: на разгрузочных площадках и в лифтовых холлах на срок более 3 часов; на путях эвакуации, в местах общего пользования, на газонах, отмостках и аварийных проездах, кроме специальных разгрузочных площадок, согласованных со Службой эксплуатации Управляющей организации.

5. Вывос строительного мусора осуществляется собственными силами (Собственником/Подрядчиком) из апартаментов (помещения) до контейнера для вывоза мусора. Мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключающую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования.

6. Не допускается складирование строительного мусора в апартаментах (помещении).

7. Контейнеры для вывоза мусора должны устанавливаться только в местах, определенных Службой эксплуатации Управляющей организации, полностью загружаться и вывозиться в течение 8 часов с момента подачи на площадку. Не допускается спуск и складирование мусора на погрузочной площадке до подачи бункера.

8. Уборку маршрута транспортировки материалов, оборудования, мебели и мусора осуществляет персонал Подрядчика/собственник, ведущего(ий) работы в апартаментах (помещении). Ответственный представитель Подрядчика/Заказчика обязан в каждом случае произвести уборку маршрута после окончания транспортировки материалов, оборудования, мебели и мусора.

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

**Соблюдение ПРАВИЛ позволит сохранить Ваш дом красивым!**

**ПРАВИЛА  
ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В ЗДАНИИ И  
УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ**

**расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Инструментальщиков, д18, стр. 1.**

Пользование помещениями в здании и взаимодействие собственников помещений в здании и управляющей компании осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов всех проживающих в здании граждан, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами взаимодействия собственников помещений в здании и управляющей компании.

**ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ (УК) В здании:**

1. УК осуществляет управление и техническое обслуживание здания, обеспечивающее безопасные условия проживания граждан, сохранность общего имущества здания, соблюдение прав и законных интересов всех лиц проживающих в здании для достижения указанных целей УК:

- ведет отдельный учет платежей Собственников в здании;
- осуществляет контроль за своевременным внесением Собственниками платежей в счет оплаты выполненных работ и оказанных услуг;
- при возникновении необходимости заключает Договоры с подрядными организациями на выполняемые работы и оказываемые услуги;
- организует аварийно-диспетчерскую службу в здании;
- осуществляет контроль за качеством предоставляемых в здании коммунальных услуг и контроль за состоянием общего имущества здания;
- взаимодействует по возникающим вопросам управления и технического обслуживания здания с государственными учреждениями и организациями в соответствии с действующим законодательством;
- в интересах Собственников обращается в ресурсоснабжающие и иные организации, осуществляющие предоставление коммунальных услуг, в целях бесперебойного, качественного предоставления Собственникам коммунальных услуг, своевременного вывоза твердых коммунальных отходов, обслуживания коллективных приборов учета и другого оборудования, относящегося к общему имуществу Дома;
- устраняет выявленные при оказании услуг и выполнении работ недостатки в части управления, содержания и ремонта общего имущества в здании, а также обеспечения предоставления коммунальных услуг.

2. Организует предоставление Собственникам коммунальных услуг, в случае отсутствия договоров между Собственниками и ресурсоснабжающей организацией.

3. УК осуществляет расчёт оплачиваемой Собственниками денежных средств, которые необходимо внести за предоставленные коммунальные услуги, а также производит аккумуляцию денежных средств Собственников на расчётном счёте УК и их последующее перечисление организациям – поставщикам коммунальных услуг на основании Договоров, заключенных между Управляющей организацией и организациями - поставщиками коммунальных услуг;

4. Составляет акты о неисполнении или ненадлежащем исполнении организациями – поставщиками коммунальных услуг своих обязательств.

5. Собственными силами или с привлечением подрядных организаций обеспечивает содержание в надлежащем состоянии общего имущества здания и придомовой территории, а именно осуществлять услуги и работы, указанные в Стандарте услуг и работ по содержанию и текущему ремонту (Приложением №3 к Договору), круглосуточное функционирование системы аварийно-диспетчерской службы, контроля доступа в здании, обслуживание тепловых пунктов, электрощитовых и другие виды услуг.

Содержит общее имущество в соответствии с установленными требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей).

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

- УК обеспечивает контроль и исполнение договоров с подрядными организациями;
- УК принимает работы и услуги, выполненные и оказанные по договорам заключенным с УК, несет ответственность за качество работ подрядных организаций;
- УК осуществляет подготовку здания к сезонной эксплуатации;

- УК обеспечивает надлежащую работу аварийно-диспетчерской службы здания, принимающей сообщения об авариях в здании;

- УК проводит плановые, а при необходимости внеплановые технические осмотры состояния внутридомового оборудования (их ремонт или замену), а также несущих конструкций здания;

- УК обеспечивает проверку фактов, изложенных в поступающих жалобах, заявлениях и обращениях, в отношении качества оказываемых услуг и выполняемых работ, а также содержания общего имущества здания. УК обязуется соблюдать установленные сроки устранения выявленных неисправностей работы инженерного оборудования, недостатков и аварий.

6. Осуществляет ведение и хранение технической документации (базы данных) здания, на внутридомовое инженерное оборудование и благоустройство придомовой территории.

7. Ежемесячно не позднее 15 числа текущего месяца производит расчет суммы платежа, который необходимо произвести Собственнику в рамках исполнения обязанности по настоящему Договору. При этом расчет коммунальных услуг производится на основании предоставляемых Собственником показаний индивидуальных приборов учета (при их наличии, исправности и опломбировании).

В случае, неисправности приборов учета или нарушения установленных пломб, что было выявлено УК при осуществлении контрольного снятия показаний, а также в случае не предоставления или не своевременного предоставления показаний прибора учета УК производит расчет стоимости коммунальных услуг в порядке и сроки которые установлены в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

8. При изменении размеров установленных по настоящему Договору платежей, стоимости выполняемых работ и услуг информировать Собственника путем размещения сообщения на информационных стендах здания не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, содержащих измененный размер платы.

Надлежащим также считается уведомление об изменении тарифов (в результате принятия нормативно – правовых актов уполномоченными органами, к компетенции которых отнесено принятие решений об изменении действующих тарифов) опубликованное в средствах массовой информации (в печатных изданиях и т.д.).

9. Ежегодно не позднее 30 июня года следующего за отчетным, предоставляет Собственникам финансовый отчет о выполнении условий договора управления, о произведенных начисленных и израсходованных денежных средствах в части коммунальных услуг, потребленных Собственниками здания за отчетный период, путём размещения информации на информационных стендах здания (парадных дома), на сайте в сети Интернет: [cosmoservice.space](https://dom.gosuslugi.ru/), а также на официальном интернет портале по адресу: <https://dom.gosuslugi.ru/>.

10. УК обязуется производить оценку физического износа, эксплуатационных показателей и работоспособности общего имущества или его отдельных элементов, информировать о них Собственникам, по итогам подготовки здания к сезонной эксплуатации.

12. УК обязуется расходовать денежные средства, поступающие от Собственников в соответствии с их целевым назначением.

13. В случае образования задолженности Собственника в сумме, превышающей двухмесячную сумму начислений по любой оказываемой услуге, УК вправе производить ограничение в предоставлении отдельных видов оказываемых услуг.

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

Любые уведомления, извещения могут быть направлены УК по электронной почте, путем SMS оповещения на номер, указанный при заключении договора управления, почтовым отправлением или любым иным способом позволяющим установить отправку сообщения, а также установить адресата и отправителя.

14. УК реализует обязанности, указанные в настоящих Правилах, но не ограничивается ими, выполняет иные обязанности, установленные действующим законодательством.

## **ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В ЗДАНИИ:**

15. Ежемесячно не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем, вносить плату за работы и услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

16. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение работников УК для осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, осмотров приборов учета, устранения аварийных ситуаций и контроля за выполнением работ внутри Помещения, выполняемых СП.

17. В ходе проводимых осмотров индивидуальных приборов учета, о которых СП в здании извещаются с помощью объявлений на информационных досках, обеспечить 2 раза в год доступ в Помещение для снятия

показаний индивидуальных приборов учета с целью проверки правильности подачи данных о расходе горячей и холодной воды, правильности подключения и функционирования инженерных систем внутри Помещения, которое влияет на работу инженерных систем здания.

18. Незамедлительно сообщать УК об обнаружении недостатков, относящихся как к Помещению, так и к общему имуществу здания (неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг), которые создают угрозу безопасности жизни и здоровью Собственников, в результате которых может быть причинен вред общему имуществу здания.

19. Самостоятельно производить ремонт Помещения, с соблюдением правил проведения ремонтно-строительных работ, принятых на ОСС. Производить ремонт оборудования, а также ремонт общего имущества здания, в случаях, когда повреждение общего имущества произошло в результате виновных действий Собственника.

СП заключают договор на оказание услуг по сопровождению выполнения работ по ремонту апартаментов с УК на условиях, утвержденных ОСС.

20. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, расположенных в Помещении Собственника и предоставлять информацию о показаниях УК в срок не позднее 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца, в том случае если не предусмотрена автоматизированная система передачи показаний приборов учета коммунальных услуг.

21. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей здания, не нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением опломбировки приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с УК.

22. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические возможности инженерных сетей Помещения, не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, бойлеры/водогреи, электрические теплые полы, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, без согласования с УК и без установки оборудования, обеспечивающего их безопасную эксплуатацию (обратные клапаны на водогреи/бойлеры).

23. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, захламления коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять требования пожарной безопасности.

24. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную поверку) приборов учёта коммунальных услуг (в соответствии со сроком эксплуатации опломбированных/поверенных приборов учёта, указанных в паспортах). В случае, если приборы учета, включены в состав общего имущества здания на основании решения ОСС, ремонт, замена и поверка приборов учета осуществляется силами и за счет УК.

При эксплуатации прибора учёта свыше установленного паспортом периода, без его поверки – расчет потребленного объема производится без учета показаний прибора учета коммунальных услуг, так как бы он производился при отсутствии прибора учета в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». При замене прибора учёта Собственник обязан уведомить об этом УК, которая совместно с Собственником составляет акт снятия последних показаний демонтируемого прибора и первоначальных показаний устанавливаемого прибора учёта коммунальной услуги.

25. Производить переустройства, перепланировки и реконструкцию Помещения и находящихся в нём подсобных помещений, лоджий, переустройство инженерного оборудования только после предварительного уведомления об этом УК с разрешения соответствующих органов местного самоуправления и органов государственной власти Санкт-Петербурга, в котором находится здание.

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.

26. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество, инженерные сети и коммуникации здания, без согласования с УК. В случае, отсутствия такого согласования Собственник несет ответственность за самовольное вмешательство в соответствии с действующим законодательством, и обязуется

компенсировать УК денежные средства уплаченные в качестве административного штрафа за несоответствие общего имущества здания, его инженерных сетей и коммуникаций (после вмешательства Собственника) нормам безопасности или санитарным нормам, а также при необходимости затраты УК на восстановление (ремонт) общего имущества здания, его инженерных сетей и коммуникаций.

27. Соблюдать тишину и не причинять беспокойство проживающим в других помещениях лицам в ночное время с 22.00 до 7.00.

28. Не выносить бытовой и строительный мусор на лестницах, лестничных площадках, в лифтовых холлах, переходных лоджиях, на территории здания и прилегающем земельном участке.

29. Не производить изменения внешнего вида фасада здания:

- остекление или изменение остекления балконов и лоджий, установку на фасадах здания рекламных объявлений, рекламных щитов и/или конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ-трансляции, системы связи, охранные системы, внешние жалюзи и другие системы и приспособления, связанные с изменением внешнего вида фасада здания. Осуществлять действия связанные с фасадом здания только при соблюдении правил и норм действующего законодательства и только по заблаговременному письменному согласованию с УК и Комитетом по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга. При отсутствии указанных согласований нести ответственность за самовольное изменение внешнего вида фасада, в том числе несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде Дома в соответствии с действующим законодательством.

В случае наложения на УК административного штрафа за нарушение внешнего вида фасада здания и несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных устройств, полностью компенсировать УК суммы, уплаченные в качестве штрафных санкций, а также затраты УК на приведение фасада в первоначальное состояние.

30. Не курить и не распивать спиртные напитки в парадных здания, кабинах лифтов и иных местах общего пользования здания.

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

32. Не допускать сбрасывания в канализацию мусора и отходов, засоряющих канализацию.

33. Не выгуливать домашних животных на придомовой территории, прилегающих газонах, детских площадках. Выводить (проводить) собак, начиная от дверей своего Помещения и до выхода за пределы придомовой территории, прилегающих газонов, площадок на поводке и в наморднике. Допускается выводить (проводить) собак, имеющих высоту в холке до 40 см. без намордников.

34. Собственник обязуется своими силами и за свой счет осуществлять вывоз строительного мусора, образуемого в Помещении при проведении ремонтно-строительных работ. В случае обнаружения УК мусора, оставленного Собственником и/или лицами, производящими ремонт в помещении в местах общего пользования или иных местах, обслуживаемых УК, УК составляет акт, с приложением фотофиксацию оставленного мусора.

Составленный акт передается Собственнику с требованием самостоятельно убрать оставленный мусор, в срок, установленный в акте.

В случае, отказа Собственника от самостоятельной уборки мусора УК вправе осуществить уборку своими силами с последующим выставлением счета Собственнику, включив стоимость уборки исходя из цен на вывоз мусора затраченных УК (включая вынос мусора и его последующее размещение и утилизацию) в счет – извещение по оплате жилья и коммунальных услуг.

35. В полном объеме выполнять обязанности, предусмотренные Договором и настоящими правилами.

36. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

37. Собственникам рекомендуется при выполнении ремонтно-строительных работ силами установить обратные клапаны на отводах от транзитных стояков холодного и горячего водоснабжения с целью исключить передавливание воды из одного стояка в другой. В системе канализации при установке унитаза (и других приборов) рекомендуется устанавливать обратные клапаны между унитазом и приемным раструбом канализационного стояка для защиты в случае засоров системы канализации. Также рекомендуется устанавливать отсечные краны, на трубчатые и другие отопительные приборы в санитарных узлах (ванных комнатах), радиаторы системы отопления, в Помещении, от транзитных стояков системы отопления или горячего водоснабжения.

## РЕЗЕРВНЫЙ ФОНД ДОМА

38. УК формирует резервный фонд здания.

39. Резервный фонд здания не является индивидуальным резервным фондом УК или отдельного Собственника здания и может использоваться исключительно на нужды, связанные с обеспечением надлежащей эксплуатации общего имущества здания и оплатой коммунальных услуг.

40. Резервный фонд здания, формируется за счёт средств:

- напрямую оплачиваемых Собственником, равно как и иными собственниками (правообладателями) помещений в здании,

- за счёт средств, образовавшихся в результате экономии от оказания коммунальных услуг,

- за счет средств, получаемых от сдачи в аренду общего имущества здания (п.).

41. УК имеет право без предварительного согласования с собственниками помещений в здании использовать средства резервного фонда здания для оплаты коммунальных услуг, проведения неотложных или аварийных работ, капитального ремонта общего имущества здания, инженерных сетей и коммуникаций (в том числе закупку оборудования и материалов, необходимых для проведения вышеуказанных работ), на цели механизированной уборки снега, вывоза строительного мусора.

42. УК имеет право также использовать средства резервного фонда для проведения дополнительных работ и организации дополнительных услуг, направленных на повышение уровня комфортности проживания в здании:

- модификация инженерных систем и коммуникаций, направленная на повышение коэффициента полезного действия при их использовании с целью экономии коммунальных ресурсов,

- организация (при наличии возможности) дополнительных детских игровых площадок, или замена существующих на более современные,

- закупка дополнительной мебели и оборудования для мест общего пользования здания, и т.п.

43. Мероприятия, указанные в п. 42 настоящих Правил, УК имеет право проводить в случае, если в резервном фонде здания накоплено достаточное количество денежных средств для проведения работ или оказания услуг, указанных в п. 42, и на момент принятия решения о возможности использования денежных средств на такие цели нет необходимости проводить работы, указанные в п. 41. настоящего Договора.

44. Проведение работ и оказание услуг, предусмотренных п. 42 настоящего Договора, возможно только по предварительному письменному Уведомлению Собственника, содержащему Предложение УК провести дополнительные работы доведённого до сведения Собственника не позднее чем, за 1 (Один) месяц до принятия решения о проведении дополнительных работ в порядке п. 1.6 настоящего договора.

45. В случае если в течение одного месяца с момента Уведомления собственников помещений в здании в порядке п. 1.6 настоящего договора УК не получило письменный отказ от проведения предложенных УК дополнительных работ или услуг, УК считает Предложение принятым и согласованным со стороны Собственника.

Согласие или отказ Собственника от проведения работ или предоставления услуг может быть отправлен почтовым сообщением на адрес УК или зарегистрирован, непосредственно в Диспетчерской службе здания.

46. Для отклонения Предложения УК о проведении дополнительных работ или оказании услуг, предусмотренных п. 42. Договора, в адрес УК должно поступить не менее 10 % голосов от общего количества собственников (правообладателей) Помещений в виде письменных уведомлений об отказе согласования проведения работ, оказания услуг.

47. Ежегодный отчёт о накоплении и расходовании средств резервного фонда доводится до сведения собственников помещений в здании путём размещения на сайте УК

- [cosmoservice.space](http://cosmoservice.space), а также в порядке п. 1.6 настоящего договора.

<b>Управляющая компания:</b> <b>Генеральный директор</b> <b>ООО «УК «КОСМО СЕРВИС</b> <b>МОНБЛАН»</b>  <hr/> <b>/Инашевская А.А./</b>	<b>Собственник:</b>     <hr/>
--	--

**ТАРИФЫ НА УСЛУГИ**

для нежилых помещений, кладовых и парковочных мест в Комплексе апартаментов, расположенном по адресу: г Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Инструментальщиков, дом 18, строение 1

Наименование	Ед. измерения	Тариф жилья, руб./м2	Тариф нежилые, руб./м2	Тариф кладовые, руб./м2	Тариф паркинг, руб./м2
<b>Содержание и ремонт помещения</b>		<b>145,00</b>	<b>97,72</b>	<b>113,31</b>	<b>182,47</b>
Содержание общего имущества многоквартирного дома	руб./кв.м.	17,13	17,13	17,13	17,13
Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	руб./кв.м.	7,35	7,35	7,35	7,35
Уборка мест общего пользования	руб./кв.м.	18,78			69,16
Санитарное содержание придомовой территории	руб./кв.м.	18,75	18,75	18,75	18,75
Сервисное обслуживание систем автоматической противопожарной защиты	руб./кв.м.	0,44	0,44	0,44	0,44
Сервисное обслуживание системы контроля управления доступом	руб./кв.м.	1,62	1,62	1,62	1,62
Сервисное обслуживание системы видеонаблюдения	руб./кв.м.	0,91	0,91	0,91	0,91
Сервисное обслуживание переговорно-замочного устройства	руб./кв.м.	1,19	1,19		
Сервисное обслуживание подъемно-секционных ворот	руб./кв.м.			3,13	3,13
Сервисное обслуживание автоматических шлагбаумов	руб./кв.м.	0,18	0,18	0,18	0,18
Сервисное обслуживание объединенных диспетчерских систем	руб./кв.м.	0,81	0,81	0,81	0,81
Сервисное обслуживание системы вентиляции и кондиционирования	руб./кв.м.	1,73	1,46		
Сервисное обслуживание системы приточно-вытяжной вентиляции	руб./кв.м.			9,16	9,16
Сервисное обслуживание системы сигнализации загазованности в паркинге	руб./кв.м.			2,39	2,39
Эксплуатация коллективных приборов учета тепловой энергии, холодной и горячей воды, электрической энергии	руб./кв.м.	0,58	0,58	0,58	0,58
Сервисное обслуживание оборудования ИТП	руб./кв.м.	1,18	1,18	1,18	1,18
Сервисное обслуживание систем экстренного оповещения	руб./кв.м.	0,48	0,48		
Клининг фасадного остекления	руб./кв.м.	2,01			
Сервисное обслуживание, освидетельствование, страхование лифтов	руб./кв.м.	4,04		4,04	4,04
Сервисное обслуживание оборудования и помещений бассейна и спортивного зала	руб./кв.м.	8,78			

Управление многоквартирным домом		руб./кв.м.	7,50	7,50	7,50	7,50
Служба охраны		руб./кв.м.	26,45	26,45	26,45	26,45
Служба консьерж-сервис		руб./кв.м.	13,40			
Аварийно-диспетчерская служба		руб./кв.м.	11,69	11,69	11,69	11,69
Электрическая энергия, потребляемая в целях содержания общего имущества (день/ночь)		руб. / кВт	Тарифы устанавливаются на основании Распоряжений Комитета по тарифам г. Санкт-Петербурга			
Горячая вода, потребляемая в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме		руб. /куб.м				
Холодная вода, потребляемая в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме		руб. /куб.м				
Водоотведение в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме		руб. /куб.м				
Прочие (могут быть включены иные виды услуг, а также платежи на основании договора либо решения, принятого на общем собрании)		-				
Дистанционный сбор и обработка показаний индивидуальных приборов учёта тепловой энергии		руб./квартира	56,22			
Обслуживание системы коллективного приёма телевидения		руб./отвод	210,00			
Обслуживание радиоточки		руб./квартира	99,00			
<b>II.</b>	<b>Коммунальные услуги</b>					
	Отопление (индивидуальное потребление)	руб./ГКал	Тарифы устанавливаются на основании Распоряжений Комитета по тарифам г. Санкт-Петербурга			
	Холодная вода (индивидуальное потребление)	руб. /куб.м				
	Водоотведение (индивидуальное потребление)	руб./куб.м				
	Горячая вода (индивидуальное потребление)	руб. /куб.м				
<b>III.</b>	<b>Пени</b>	<b>30 дней - 0; с 31-90 день - 1/300 ставки; с 91 дня - 1/130 ставки</b>	<b>Жилищный кодекс РФ ст.155, п.14</b>			

**Управляющая компания:**

**Собственник:**

**Генеральный директор  
ООО «УК «КОСМО СЕРВИС МОНБЛАН»**

\_\_\_\_\_ /Инашевская А.А./

\_\_\_\_\_