

**ДОГОВОР № 41-РСП /3-\_/\_\_\_/**

на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества  
многоквартирного дома

г. Санкт-Петербург

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_ г.

Г-н \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_ г., место рождения \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, являющийся владельцем квартиры № \_\_\_\_\_ в доме по адресу: **г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, Ропшинское шоссе, дом 3 корпус \_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем «Домовладелец», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Руссобалт-Сервис-плюс» в лице Соркина Михаила Исааковича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Предметом настоящего Договора является деятельность по управлению жилым домом (в т.ч. выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, организация предоставления коммунальных услуг домовладельцам) по адресу: **Санкт-Петербург, г. Петергоф, Ропшинское шоссе, дом 3 корпус \_\_\_\_\_**, (далее - Дом), в котором находится, принадлежащая Домовладельцу квартира № \_\_\_\_\_ (далее по тексту - «Помещение»), общей площадью \_\_\_\_\_ м. кв., согласно справке проектно-инвентаризационного бюро (ПИБ). Указанный адрес является местом исполнения Договора. При этом Управляющая компания осуществляет управление Домом, обеспечивая оказание Домовладельцу услуг, выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома, предоставление коммунальных услуг, в том числе выступая в качестве агента, и осуществление иной, направленной на достижение целей управления Домом деятельности, а Домовладелец оплачивает указанную деятельность и выполняет иные обязательства на условиях, предусмотренных настоящим Договором. В части обеспечения коммунальными услугами Исполнитель может выступать в качестве агента третьих лиц, но действует от своего имени в отношениях с Заказчиком.

К общему имуществу Дома относится имущество, принадлежащее домовладельцам на праве общей долевой собственности: помещения, не являющиеся частями квартир или частных помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, а также крыши, ограждающие и несущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Состав общего имущества многоквартирного дома, в соответствии со справкой ПИБ, приведен в **Приложении 6**.

1.2. Посредством заключения настоящего Договора Домовладелец:

- реализует свое право на постоянное пользование системами Дома для получения коммунального и иного обеспечения, принадлежащего Домовладельцу Помещения,
- несет бремя расходов по коммунальному обеспечению, содержанию и техническому обслуживанию Помещения и общего имущества Дома в соответствии с долей принадлежащей ему собственности на общее имущество, в соответствии с жилищным законодательством подтверждает выбранный способ управления Домом Управляющей компанией.

## 2. Права сторон

2.1. Домовладелец имеет право:

2.1.1. На получение услуг установленного качества, оказываемых Управляющей компанией или организациями (далее - Организации), привлеченными Управляющей компанией для управления, коммунального обеспечения, содержания и технического обслуживания Дома.

2.1.2. На устранения недостатков предоставляемых Организацией услуг в сроки, определяемые законодательством РФ и субъекта РФ г. Санкт-Петербурга.

2.1.3. На уменьшение платы при снижении качества услуг или нарушении сроков устранения недостатков в предоставлении услуг. Перечень условий, методика расчета уменьшения платы устанавливаются Правительством РФ.

- На получение от Управляющей компании платежного документа, справок со сведениями о регистрации и характеристиках Помещения (формы №7 и №9).

2.1.4. На получение из соответствующих бюджетов субсидий, предоставляемых уполномоченным государственными органами, при условии отсутствия задолженности по оплате коммунальных услуг.

2.1.5. На получение сведений о деятельности, связанной с управлением Домом, в том числе об информации, связанной с исполнением Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору, на проведение за счет Управляющей компании или за счет Организаций ремонта инженерного оборудования и отделки Помещения в случаях их повреждения, возникшего вследствие недостатков в предоставлении услуг Управляющей компанией или Организацией.

Факт повреждений фиксируется двухсторонним актом.

**2.2. Управляющая компания имеет право:**

2.2.1. Передать все или часть своих функций по настоящему Договору специализированным Организациям, в том числе по агентскому договору.

2.2.2. Самостоятельно, либо силами привлеченных Организаций, осуществлять контроль состояния инженерного оборудования в Помещении Домовладельца путем проведения, плановых осмотров, предупредив последнего не менее чем за одни сутки до осмотра. Проводить внеплановые осмотры и работы в помещении Домовладельца для локализации или устранения последствий аварий.

2.2.3. Применять меры, предусмотренные Договором, в случае нарушения Домовладельцем сроков платежей и других обязательств по данному Договору.

2.2.4. Приостанавливать предоставление Организацией услуг (в том числе выдачу справок) в случае несвоевременной и (или) в неполном объеме оплаты более двух месяцев (последовательно или суммарно) или нарушения требований пункта 3.2.6 договора.

2.2.5. Обеспечивать соблюдение требований законодательства при проведении Домовладельцем работ по перепланировке и/или переустройства Помещения, в том числе контролировать и приостанавливать работы, если они могут нанести ущерб другому Домовладельцу и/или его квартире, безопасности несущих конструкций Дома или затрагивают общее имущество Дома.

2.2.6. Производить перерыв, в установленные законодательством сроки, в предоставлении Организацией услуг: для проведения ремонтных и профилактических работ; в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями, не зависящими от Управляющей компании или уполномоченных Организаций.

2.2.7. Вводить новые виды услуг и затраты по ним после согласования с домовладельцами Дома на общем собрании собственников.

2.2.8. Организовать доступ (проникновение), в Помещение Домовладельца при его отсутствии в случае возникновения опасности для граждан, их имущества и имущества Дома (поломка оборудования, пожар, и т. п.) в присутствии двух свидетелей из числа проживающих в доме и сотрудника правоохранительных органов.

2.2.9. Обеспечить предоставление отчета о деятельности управляющей компании не позднее 01 мая следующего за отчетным годом путем вывешивания отчета на информационном стенде, в приемной и диспетчерской жилищного комплекса.

2.2.10. Заключать договоры на размещение рекламы на Доме, а также на сдачу в аренду части несущих и ограждающих конструкций, крыши по среднерыночным, действующим на тот момент в городе расценкам, с направлением полученных денежных средств на согласованное с собственниками благоустройство Дома по вышеуказанному адресу.

2.2.11. Инициировать голосование посредством заочного или очного голосования или голосование по группам домовладельцев в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и/или решаемых вопросов.

### 3. Обязанности сторон

#### 3.1. Управляющая компания обязана обеспечить:

3.1.1. Проведение осмотров общих конструктивных элементов здания, инженерных систем, оборудования Дома, придомовой территории и элементов внешнего благоустройства.

3.1.2. Проведение аварийных работ и технического обслуживания мест общего пользования дома, общих инженерных систем и оборудования Дома.

3.1.3. Надлежащее санитарное содержание подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования дома, а также придомовой территории.

3.1.4. Подготовку Дома, его оборудования и придомовой территории к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний сезоны.

3.1.5. Заключение договоров на коммунальное обеспечение дома с организациями-поставщиками, в том числе: ОАО «Ленэнерго», ГУП «ТЭК СПб», ГУП «Водоканал» и т. п., а также на техническое обслуживание инженерных систем дома (лифт, АППЗ, ВПВ, системы дымоудаления и подпора воздуха, ИТП, повысительные насосы, ГРЩ, кабельное телевидение, диспетчерская связь, и т. п.), вывоз бытового и строительного мусора.

Для исполнения своих обязательств по настоящему договору Управляющая компания вправе привлекать третьих лиц. Применительно к предоставлению коммунальных услуг (таких как тепло-снабжение, энергоснабжение, водоснабжение и пр.) Исполнитель выступает как комиссионер Домовладельца, вступая в отношения со специализированными предприятиями - поставщиков ресурсов.

3.1.6. Проведение текущего ремонта общего имущества Дома (инженерных сетей, оборудования, несущих конструкций) жилых зданий.

3.1.7. Расчет размеров ежемесячных платежей на основе заключенных договоров и затрат Управляющая компания или Организаций, согласно **раздела 4** настоящего Договора. Документы для оплаты Домовладельцу предоставляет Управляющая компания через почтовый ящик не позднее 20 числа оплачиваемого месяца.

3.1.8. Организацию приема и оформления документов для регистрации по месту пребывания и месту жительства, ведение соответствующего делопроизводства, выдачу справок о регистрации и характеристике квартир (Ф-7,Ф-9). При этом непосредственную регистрацию по месту жительства осуществляют уполномоченные государственные органы.

3.1.9. Контроль за своевременным внесением установленных обязательных платежей и взносов Домовладельцами.

3.1.10. Ведение оперативного делопроизводства, проведение регулярных приемов по вопросам, касающимся настоящего Договора.

3.1.11. Проведение за свой счет или за счет Организаций ремонта инженерного оборудования и отделки Помещения в случаях их повреждения, возникшего вследствие недостатков в предоставлении услуг Управляющей компанией или Организациями. Факт повреждений фиксируется двухсторонним актом.

3.1.12. Участие в составлении актов в случаях повреждения инженерного оборудования и отделки Помещения Домовладельца, возникшего не по вине Управляющей компании. В этом случае ремонт производится силами и (или) за счет виновного лица.

3.1.13. Своевременное информирование Домовладельца об изменении качества услуг.

3.1.14. Осуществлять демонтаж рекламных конструкций, а также не соответствующих нормативным требованиям вывесок, размещенных на Доме без согласия Управляющей компании.

#### 3.2. Домовладелец обязан:

3.2.1. Использовать Помещение в соответствии с действующими Правилами пользования жилыми помещениями, содержания Дома и придомовой территории строго в соответствии с их назначением.

3.2.2. При обнаружении неисправностей в Помещении и в Доме в целом, немедленно принимать возможные меры по их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Управляющей компании или уполномоченным им Организациям.

3.2.3. Содержать в чистоте и порядке подсобные помещения, балконы и лоджии; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, определенные Управляющей компанией.

3.2.4. Не сбрасывать в систему канализации мусор, твердые бытовые и строительные отходы, не сливать жидкие пищевые и не сбрасывать любые строительные отходы в мусоропровод.

3.2.5. Соблюдать правила пожарной и электробезопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не устанавливать самодельные предохранительные устройства («жучки»), не загромождать пожарные гидранты, коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, лоджии, балконы. Не производить самовольного подключения (отключения) к (от) общедомовой сети радиовещания и/или передачи телевизионного сигнала.

3.2.6. Производить переустройство и перепланировку Помещения, террас, участков эксплуатируемой кровли (с целью повышения уровня благоустройства), а также установку навесного оборудования на фасаде и иных элементах благоустройства Дома только с разрешения Межведомственной комиссии при районной Администрации, при наличии утвержденного в установленном порядке проекта. Контролировать производство и качество работ по перепланировке, качество используемых при этом материалов, наличие соответствующих сертификатов и лицензии. Согласование переустройства или перепланировки в уполномоченных государственных органах Домовладелец осуществляет самостоятельно и за свой счет. В течение 7-и дней с момента, осуществления перепланировки или переустройства Домовладелец обязан предоставить Управляющей компании документы, необходимые для внесения соответствующих изменений в техническую документацию дома.

3.2.7. Допускать в Помещение в дневное время, а при авариях и в ночное время, представителей Управляющей компании или уполномоченных ею Организаций для проведения осмотра конструкций, технических устройств и устранения возможных неисправностей. Допускать в Помещение представителей Управляющей компании для снятия показаний квартирного электросчетчика.

3.2.8. Оплачивать потребленные коммунальные ресурсы, а также расходы на управление, содержание и техническое обслуживание, страхование общего имущества Дома, пропорционально общей площади Помещения (кроме ХВС, ГВС) согласно расчету (Приложение №2 к Договору). Перечень эксплуатационно-коммунальных услуг указан в Приложении №3 к Договору. Оплата ГВС, ХВС, канализации при наличии приборов учета производится согласно Приложению № 4.

3.2.9. Участвовать в расходах по капитальному ремонту общего имущества Дома, расходах по развитию придомовой территории и внутренних коммуникаций дома, а также охранительной инфраструктуры путем внесения целевых платежей. Перечень услуг, работ и иных функций по содержанию и ремонту общего имущества в Доме указан в Приложении №3.

3.2.10. При неполучении документов для оплаты в срок, указанный в п.3.1.7 Домовладелец имеет право на получение их дубликатов.

3.2.11. При передаче прав собственности на Помещение Домовладелец обязан:

- предупредить нового собственника об имеющихся правах и обязательствах по содержанию и техническому обслуживанию Помещения и Дома по настоящему Договору;
- письменно предупредить Управляющую компанию о смене собственника, предоставив о нем информацию;
- полностью выполнить обязанности по настоящему Договору до передачи прав собственности на помещение новому домовладельцу.

3.2.12. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

3.2.13. Вывоз строительного мусора не является коммунальной услугой и не входит в состав услуги по вывозу бытовых отходов, которая включена в перечень услуг по Договору управления, а также не является обязательной при повседневной эксплуатации многоквартирного дома, завершеного строительством, поэтому данные расходы несет лицо, которое производит строительный мусор.

3.2.14. Организовать самостоятельно, или при посредничестве Управляющей компании, за свой счет вывоз строительного мусора, образующегося в связи с вторичным и последующим ремонтом (перепланировкой, другими строительными работами) в Помещении.

3.2.15. Обеспечивать за свой счет:

1) обслуживание и текущий ремонт электросетей, электроприборов, охранно-противопожарных, других слаботочных устройств, инженерных коммуникаций и внутриквартирного оборудования от границ раздела эксплуатационной ответственности согласно Приложению №1, уборку снега и наледей, обслуживание и текущий ремонт участков эксплуатируемой кровли, имеющейся в собственности Домовладельца, уборку и ремонт ступеней, крылец при входах в Помещение (**для нежилых помещений**).

2) Проведение сертификации, получение допуска в эксплуатацию электроустановки нежилого помещения, пломбирование электросчетчика инспектором Энергоснабжающей организации (распро-

страняется на владельцев квартир) в случае если электромонтажные работы проводились силами Домовладельца и вне состава основного проекта.

3.2.16. Возмещать затраты организации, несущей расходы по энергоснабжению Помещений, в порядке, предусмотренном Договором, для чего самостоятельно ежемесячно снимать показания счетчиков электроэнергии, холодной и горячей воды и заполнять справку установленной формы, в соответствии с **Приложением 4**.

#### **4. Порядок расчетов**

4.1. Домовладелец участвует в расходах по техническому обслуживанию, коммунальному обеспечению и содержанию жилого Дома с даты подписания акта приема-передачи квартиры (помещения), пропорционально размеру общей площади помещения.

4.2. Сумма платы по Договору состоит из платы за содержание и ремонт общего имущества Дома, включая плату за организацию управления жилым Домом (в том числе с участием уполномоченных Организаций), содержанию, страхованию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Доме, а также платы за коммунальные услуги.

4.3. Сумма платы по настоящему договору корректируется Управляющей компанией на:

- величину изменения тарифов организаций, поставляющих коммунальные ресурсы и оказывающих услуги по техническому обслуживанию для данного Дома.

- в соответствии с изменением законодательства РФ и СПб, а также индекса инфляции.

4.4. Управляющая компания уведомляет Домовладельца в индивидуальном или коллективном порядке (вывешивая объявление на информационных стендах) о корректировке суммы платы по Договору за месяц до её проведения. С документами, послужившими основанием для корректировки, Домовладелец имеет право ознакомиться у Управляющего.

4.5. При заключении Договора Домовладелец производит оплату расходов за управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества Дома и предоставление коммунальных услуг авансом за 6 (Шесть) месяцев в размере 27 373 (Двадцать семь тысяч триста семьдесят три) рубля 63 копейки. Списание средств с лицевого счета будет производиться в соответствии с п. 4.1 из учета фактически оказанных услуг. Оплата позиции «Паспортная служба» производится с момента оказания данной услуги.

4.6. Домовладелец производит оплату по Договору ежемесячно. Срок внесения платы до 01 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, в размере, указанном в платежном документе «счете/квитанции». Управляющая компания начисляет пени за несвоевременную оплату, начиная с 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

4.7. Оплату по настоящему Договору Домовладелец производит на расчетный счет Управляющей компании на основании выставяемого ему счета (квитанции). При этом указанная оплата считается надлежащим исполнением обязательств Домовладельца по оплате перед Управляющей компанией.

4.8. Домовладелец на основании показаний электросчетчика ежемесячно, в срок до 01 числа месяца, следующего за оплачиваемым, производит оплату за потребленную электроэнергию, исходя из тарифа для населения, установленного действующими нормативными актами органов власти Санкт-Петербурга.

#### **5. Особые условия**

5.1. Обязанности, предусмотренные в пункте 3.1. настоящего Договора, Управляющая компания осуществляет либо самостоятельно, либо посредством заключения от своего имени, но за счет и в интересах Домовладельца договоров со специализированными обслуживающими организациями.

5.2. Договор на телефонизацию помещения, подключение Интернета, а после заключения договора между Управляющей компанией и энергоснабжающей организацией, и на оплату электроэнергии Домовладелец заключает самостоятельно. Управляющая компания вправе контролировать прокладку и подключение инженерных сетей до квартиры собственника и потребовать приостановления работ в случае, если это затрагивает безопасность Дома или привести к повреждению или нарушению функционального назначения общего имущества Дома.

Управляющая компания не является исполнителем указанных в данном пункте услуг и отвечает лишь за содержание и эксплуатацию общих инженерных сетей многоквартирного дома, в т.ч., и за телефонные сети, оборудование для доступа в сеть интернет. В случае если для получения доступа к соответствующей услуге необходимо проведение дополнительных сетей до помещения собственника, он оплачивает эти работы самостоятельно. Поскольку проведение дополнительных сетей проводится с использованием МОП, Управляющая компания вправе контролировать проведе-

ние таких работ, поскольку именно на нее возложены обязанности по содержанию и обслуживанию этого имущества.

5.3. Домовладелец несет ответственность за сохранность охранно-противопожарных устройств, расположенных внутри Помещения, счетчиков и пломб на них.

5.4. Заявки, жалобы и замечания, касающиеся исполнения настоящего Договора подаются в письменной форме Управляющему и регистрируются в «Журнале заявок и замечаний».

5.5. Для предотвращения аварийных ситуаций в период отсутствия Домовладельца в течение длительного периода времени Домовладельцу необходимо сообщить Управляющей компании контактный телефон лица (родственника, знакомого), имеющего возможность обеспечить доступ в Помещение Домовладельца.

5.6. В случае самовольного нарушения проектного состояния квартирной электроустановки Помещение может быть отключено от электроснабжения.

5.7. При неготовности электроустановки Домовладельца, согласно пункту 3.2.14 Договора, ко времени проведения сертификации по Дому; в случае самовольного нарушения проектного состояния электроустановки Помещения; а также в случае нарушения Домовладельцем обязательств, предусмотренных п.4.8 настоящего Договора, Помещение может быть отключено от электроснабжения.

5.8. В случае передачи Управляющей компанией всех или части функций по техническому обслуживанию уполномоченной Организации, Управляющая компания вправе передать Организации необходимую техническую документацию на Дом.

5.9. Домовладелец обязуется не снимать датчики системы автоматической противопожарной защиты, установленные в Помещении и не отключать подходящие к ним провода. Снятие датчиков возможно только при наличии разрешения соответствующего инспектора пожарной службы и только специалистами, специализированной обслуживающей Организации. В случае необходимости временного снятия или установки датчиков Домовладелец обязан письменно обратиться к Управляющему для разрешения.

5.10. При нарушении обязательств, предусмотренных п. 5.9. Домовладелец обязан уплатить Управляющей компании штраф в размере 1000 рублей, а также возместить штрафы за ложный вызов пожарной службы, и иные штрафы, наложенные пожарной службой.

## **6. Ответственность сторон**

6.1. Управляющая компания несет ответственность за самостоятельно предоставляемые услуги и за привлечённых ею третьих лиц по Договору или без него, в соответствии с действующим законодательством, не отвечая за действия третьих лиц, привлечённых непосредственно Домовладельцем.

6.2. Управляющая компания несет ответственность за вред, причиненный по ее вине жизни, здоровью или имуществу Домовладельца в размере и порядке, определяемом действующим законодательством РФ.

6.3. Управляющая компания не несет ответственности за услуги, предоставляемые Организациями-поставщиками энергоресурсов (п.3.1.5. Договора). В случае недопоставки услуг сторонними организациями и оформления с ними документации по соответствующему перерасчету, Управляющая компания обеспечивает перерасчет ежемесячных платежей для Домовладельца за соответствующий период.

6.4. Управляющая компания не несет ответственности за снижение качества предоставляемых услуг, возникшее по вине Домовладельца и (или) иных Домовладельцев при ненадлежащем исполнении ими обязанностей указанных в пунктах 3.2.1. и 3.2.6. настоящего Договора.

6.5. В случае ненадлежащего исполнения обязанностей, изложенных в пунктах 3.2.1; 3.2.6 данного Договора, Домовладелец по представлению Управляющей компании может привлекаться к ответственности в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.6. В случае нанесения Домовладельцем или лицами, занимающими Помещение, вреда общему имуществу Дома и (или) имуществу иных Домовладельцев Дома, Домовладелец возмещает расходы, необходимые на ремонт или замену испорченного оборудования или имущества, а так же несет ответственность перед другими Домовладельцами по причиненным убыткам.

6.7. В случае просрочки платежей Управляющая компания вправе принять меры по прекращению (ограничению) коммунального обеспечения Помещения Домовладельца в соответствии с законодательством РФ.

6.8. Домовладелец несет ответственность за несоблюдение или ненадлежащее соблюдение находящихся в его Помещении лицами Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилищного фонда и придомовой территории, в том числе указанных в пунктах 3.2.1-3.2.7; и 3.2.14, 3.2.15 настоящего Договора.

6.9. Ответственность за возможный ущерб, нанесенный Домовладельцу в результате проникновения в его Помещения в случае, оговоренном в пункте 2.2.8, несет виновник возникновения Аварийной ситуации.

6.10. При нарушении Домовладельцем сроков внесения платежей, Домовладелец оплачивает пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки. При внесении Домовладельцем в установленный срок части платы, пени начисляются Управляющей компанией на невнесенную вовремя сумму.

6.11. Задолженность по платежам взыскивается Управляющей компанией с Домовладельца в соответствии с действующим законодательством.

6.12. При изменении формы управления многоквартирным домом, Управляющая компания имеет право взыскания задолженности домовладельцев, в порядке, установленном действующим законодательством.

6.13. В случае расторжения Договора по любым основаниям или прекращения действия Договора в связи с истечением срока его действия, Управляющая компания имеет право взыскания задолженности домовладельцев за фактически оказанные услуги.

Оказанные услуги должны быть оплачены вне зависимости от факта расторжения Договора управления, поэтому даже в случае расторжения Договора управления по любым основаниям, Управляющая компания имеет право на взыскание задолженности по оказанным услугам.

## **7. Срок действия договора**

7.1. Стороны определили, что Договор вступает в силу с момента его подписания и распространяет свое действие с момента подписания акта приема-передачи квартиры.

7.2. Договор заключен сроком на 5 (Пять) лет.

7.3 Договор может быть изменен или расторгнут в соответствии с действующим законодательством РФ. В случае если на общем собрании собственников жилья принято решение об изменении формы управления домом или о смене управляющей компании, Договор считается расторгнутым на 91-й календарный день с даты принятия такого решения общим собранием собственников.

7.4. Если за 90 дней до истечения срока действия Договора общим собранием собственников Помещений, не принято решение о прекращении настоящего Договора, в связи с истечением срока его действия, то договор считается продленным на 5 (Пять) лет на тех же условиях.

## **8. Контроль и рассмотрение споров**

8.1. Домовладелец вправе проверять ход и качество работ, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей компании или уполномоченных им Организаций. Сведения о деятельности, связанной с управлением Домом, предоставляются домовладельцам путем размещения необходимой информации на информационных стендах, расположенных в Доме.

8.2. Споры между сторонами, возникающие в связи с исполнением и расторжением настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

8.3. При невозможности разрешения споров путем переговоров они рассматриваются в установленном действующим законодательством порядке, с учетом того, что местом исполнения Договора является город Санкт-Петербург.

## **9. Заключительные положения**

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Управляющей компании, другой - у Домовладельца.

Неотъемлемой частью Договора являются:

1. Приложение № 1. Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности обслуживания инженерного оборудования домохозяйства между Домовладельцем и Управляющей компанией.

2. Приложение № 2. Тарифы (размер обязательных платежей) по оплате за управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг.

3. Приложение № 3. Перечень эксплуатационно-коммунальных услуг.

4. Приложение № 4. Порядок учета коммунальных услуг по индивидуальным приборам учета.

5. Приложение № 5. Обязательство по проведению ремонтно-строительных работ.

6. Приложение № 6. Состав общего имущества многоквартирного дома.

Подписание настоящего Договора и приложений к нему со стороны Управляющей компании возможно с применением факсимиле (печати, воспроизводящей собственноручную подпись) Генерального директора Управляющей компании или лица, действующего от имени Управляющей компании по доверенности.

## 10. Реквизиты и подписи сторон

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ**  
**ООО «Руссобалт-Сервис-плюс»**

Юр. адрес: 196128, г. Санкт-Петербург  
Новоизмайловский пр. д. 4 к. 239  
ИНН 7810558967  
КПП 781001001  
ОГРН 1097847193960  
ОКВЭД 70.32  
Филиал №7806 ВТБ 24 (ЗАО)  
р/с 40702810719060002638  
БИК 044030811  
к/с 30101810300000000811  
Т/Факс:528-08-53  
е-mail: rbservice@inbox.ru

\_\_\_\_\_ Соркин М.И.

**ДОМОВЛАДЕЛЕЦ**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
Паспорт: \_\_\_\_\_

Выдан: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
Зарегистрирован: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
Тел. моб.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
e-mail: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_



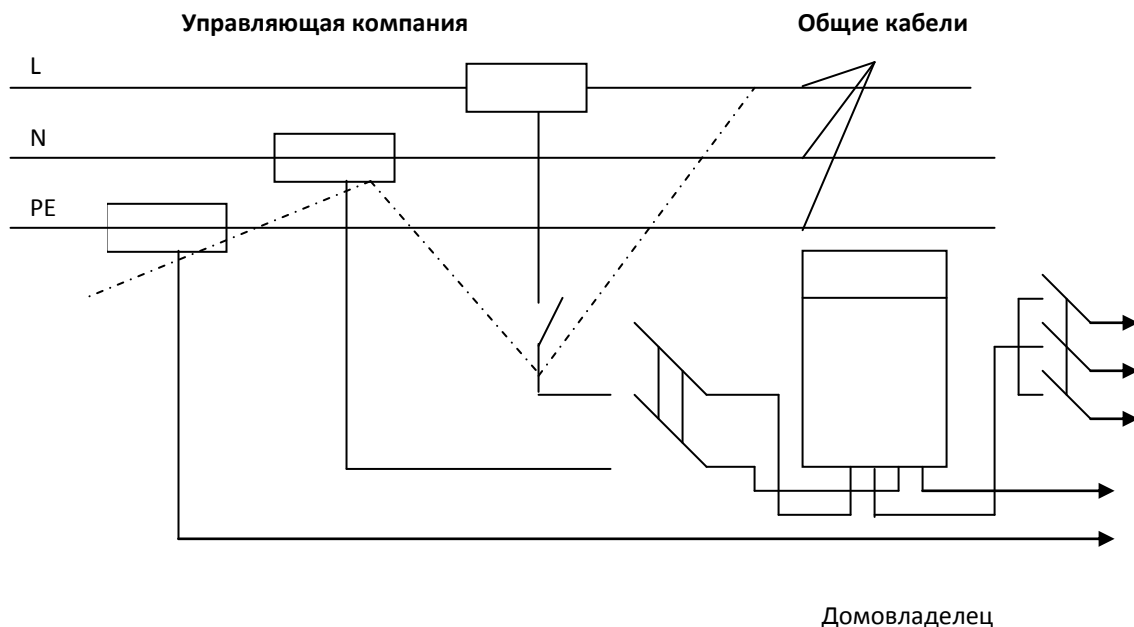
**АКТ**  
**разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности**  
**обслуживания инженерного оборудования домохозяйства между**  
**«Домовладельцем» и «Управляющей компанией»**

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности владельцев квартиры является **точка отвода инженерных систем**. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

**Границей ответственности по электроснабжению**

являются точки крепления отходящих к квартире **Домовладельца** фазного (L), нулевого (N) и заземляющего (PE) проводов от вводного выключателя.

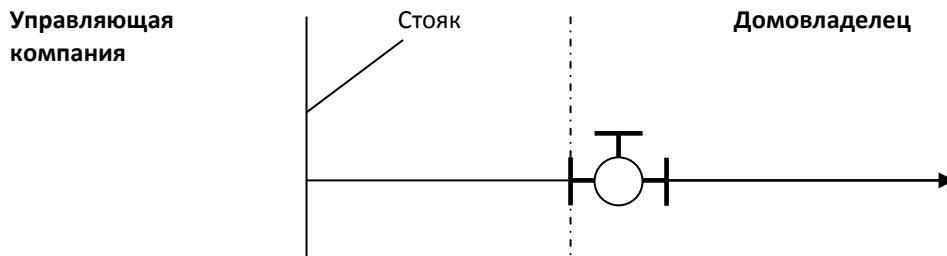
Отходящие от точек крепления провода, все электрооборудование и электрическую электроразводку внутри квартиры, обслуживает **Домовладелец**. Стояковую разводку, вводной выключатель и этажный электрощит **обслуживает Управляющая компания**.



----- Граница раздела обслуживания по электроснабжению между **Домовладельцем** и **Управляющей компанией**.

**Границей ответственности по холодному и горячему водоснабжению.**

Является точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает **Управляющая компания**. Первый расположенный от стояка кран и всю водопроводную разводку внутри квартиры обслуживает **Домовладелец**.



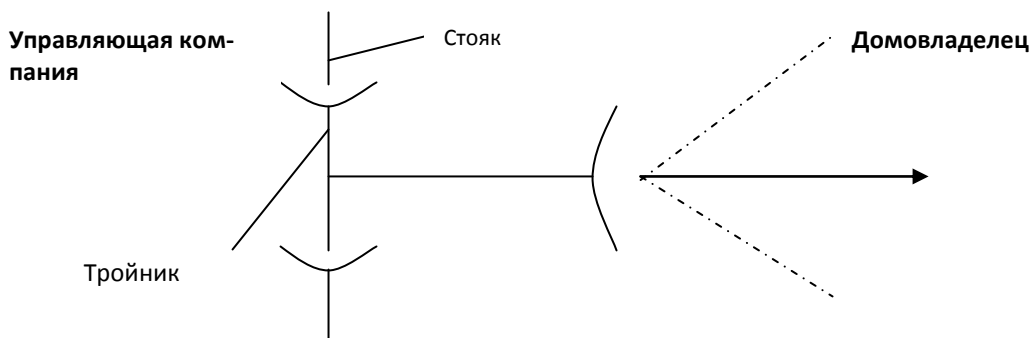
Граница раздела обслуживания по водоснабжению между владельцем квартиры и службой эксплуатации домохозяйства - - - - -.

**Границей ответственности по канализации.**

Является точка присоединения отводящей трубы канализации квартиры к тройнику транзитного стояка домовой водоотведения.

Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри квартиры обслуживает Домовладелец.

Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает **Управляющая компания**



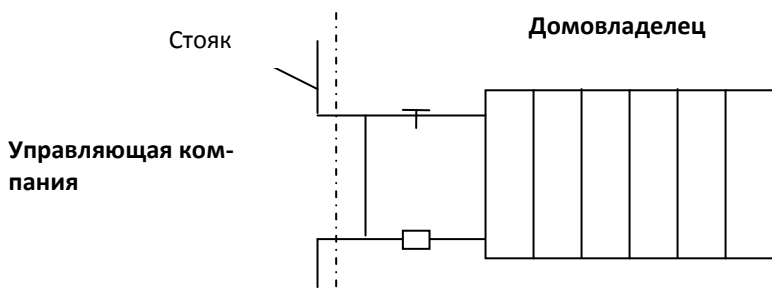
Граница раздела обслуживания по канализации между **Домовладельцем** и **Управляющей компанией** - - - - -.

**Границей ответственности по теплоснабжению.**

Являются первые точки присоединения подводящих и отходящих труб системы теплоснабжения дома к системе теплоснабжения квартиры к системе теплоснабжения дома.

Систему теплоснабжения квартиры от точки присоединения к подводящей трубе до точки присоединения к отходящей трубе обслуживает Домовладелец.

Транзитные стояки, подводящие и отходящие трубы системы теплоснабжения дома, до точек присоединения к системе теплоснабжения квартиры, обслуживает **УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ**.



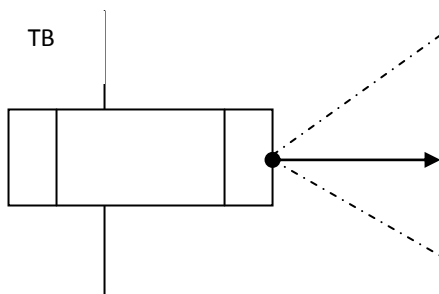
Граница раздела обслуживания по теплоснабжению между **Домовладельцем** и **Управляющей компанией** -----.

### Границей ответственности по телевидению

является точка присоединения F-коннектора отходящего в квартиру TV-кабеля от соединительной клеммной колодки, стоящей после стояковой лестничной разводки.

Отходящий TV-кабель к квартире и вся внутриквартирная телевизионная разводка обслуживается **Домовладельцем**.

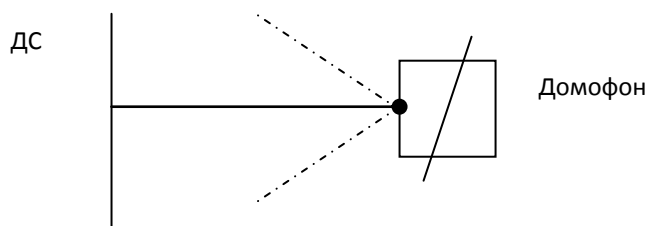
Стояковый TV-кабель и ответвитель обслуживается **Управляющей компанией**.



Граница раздела обслуживания по телевидению между **Домовладельцем** и **Управляющей компанией** -----.

### Границей ответственности по переговорно-замочному устройству (ПЗУ)

является точка крепления подходящего кабеля к квартирному блоку ПЗУ. Квартирный блок ПЗУ, установленный внутри квартиры, обслуживает **Домовладелец**. Подводку к квартирному блоку ПЗУ обслуживает **Управляющая компания**.



Граница раздела обслуживания по ПЗУ между **Домовладельцем** и **Управляющей компанией** -----.

**Управляющая компания**  
ООО «Руссобалт-Сервис-плюс»

**Домовладелец**

\_\_\_\_\_  
Соркин М.И.  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

**Тарифы (размер обязательных платежей) по оплате за управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг**

№ п/п	Вид платежа	Основание	Тариф (с 01.09.2012)	Ед.изм.	Примечание
1.	Содержание общего имущества дома	Приложение к распоряжению Комитета по тарифам Санкт-Петербурга	5,30	руб./ м <sup>2</sup>	
2.	Санитарное содержание придомовой территории, в т.ч.:	По расчету	3,09	руб./ м <sup>2</sup>	
	<i>Уборка ручная</i>		2,34		
	<i>Уборка механизированная (без учета вывоза снега)</i>		0,75		
3.	Уборка мест общего пользования (МОП)	По расчету	2,34	руб./ м <sup>2</sup>	
4.	Холодная вода	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства СПб	17,72	руб./ м <sup>3</sup>	Фактическое потребление по ИПУ (после регистрации и опломбирования)
		По договору (Приложение №4)	0,37	куб./ м <sup>2</sup>	По договору (Приложение №4)
5.	Водоотведение	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства СПб	17,72	руб./ м <sup>3</sup>	Фактическое потребление по ИПУ ГВС и ХВС
		По договору (Приложение №4)	0,62	куб./ м <sup>2</sup>	По договору (Приложение №4)
6.	Горячая вода	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства СПб	70,50	руб./ м <sup>3</sup>	Фактическое потребление по ИПУ (после регистрации и опломбирования)
		По договору (Приложение №4)	0,25	куб./ м <sup>2</sup>	По договору (Приложение №4)
7.	Отопление, в т.ч. на ОДН	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства СПб	1175,00	ГКАЛ	По фактическому потреблению

8.	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства СПб	0,81	руб./ м <sup>2</sup>	
9.	Эксплуатационные расходы	По расчету	3,66	руб./ м <sup>2</sup>	
10.	Коммунальное освещение	Исходя из стоимости кВт	По фактическому потреблению	руб./ м <sup>2</sup>	Расчет тарифа производится из расчета среднего потребления электроэнергии согласно показаниям электросчетчиков на хозяйственное, наружное, эвакуационное освещение лифты и технологические нужды.
11.	Обслуживание лифта	По договору	3,40	руб./ м <sup>2</sup>	Расчет по формуле Комитета по тарифам, освидетельствование, страхование лифтов
12.	Текущий ремонт	По расчету	3,00	руб./ м <sup>2</sup>	
13.	Вывоз бытовых отходов (вывоз мусора)	Постановление Правительства СПб	3,56	руб./ м <sup>2</sup>	
14.	Телевидение	По договору	60,00	руб./точка	
15.	Радио	Договор с ФГУП РС СПб	-	руб./точка	
16.	Обслуживание переговорно-замочного устройства - ПЗУ	Приложение к распоряжению Комитета по тарифам СПб	0,53	руб./ м <sup>2</sup>	
17.	АППЗ	Приложение к распоряжению Комитета по тарифам СПб	0,41	руб./ м <sup>2</sup>	
18.	ВДГО- содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения (газовые сети)		0,56	руб./ м <sup>2</sup>	
19.	Услуги Сбербанка	По договору	2	% от суммы	
20.	Паспортная служба		0,34	руб./ м <sup>2</sup>	
21.	Управление многоквартирным домом	По договору	3,16	руб./ м <sup>2</sup>	
22.	Услуги вычислительного центра	По договору	13,00	руб./квитанция	

Управляющая компания  
ООО «Руссобалт-Сервис-плюс»

Домовладелец

\_\_\_\_\_ Соркин М.И.

(подпись)

\_\_\_\_\_ (подпись)

## Перечень эксплуатационно-коммунальных услуг по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирного дома (МКД)

### Коммунальные услуги, предоставляемые организациями - поставщиками энергоресурсов:

1. Отопление, горячее водоснабжение – ГУП «ТЭК СПб»
2. Холодное водоснабжение - ГУП «Водоканал».
3. Водоотведение (канализация) - ГУП «Водоканал».
4. Электроснабжение Помещений, электрооборудования инженерных систем; освещение мест общего пользования и придомовой территории – энергоснабжающая организация.

### Работы, услуги и иные функции по содержанию Дома:

1. Техническое обслуживание переговорно-замочного устройства (ПЗУ).
2. Техническое обслуживание системы автоматической противопожарной защиты (АППЗ) и внутреннего пожарного водопровода (ВПВ), систем дымоудаления и подпора воздуха.
3. Техническое обслуживание и ремонт лифтов.
4. Техническое обслуживание систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, вытяжной и приточной вентиляции, канализации, дренажной системы, проведение сезонной подготовки к эксплуатации в зимний и летний период.

- *технические осмотры общего имущества:*

Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется контроль за использованием и содержанием помещений.

Плановые осмотры жилых зданий проводятся:

- общие - в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;
- частичные - в ходе которых предусматривается осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Общие осмотры производятся два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждение отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, проводятся внеочередные (неплановые) осмотры.

Результаты осмотров отражаются в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

- *работы и услуги по договорам со специализированными Организациями (замер сопротивления изоляции проводов, обслуживание объединенных диспетчерских систем – ОДС, поверка манометров, счетчиков и др. работы):*

ОДС осуществляет контроль за работой следующего инженерного оборудования:

- лифтов;
- систем отопления и горячего водоснабжения (тепловых пунктов, бойлерных, котельных, элеваторных узлов);
- систем холодного водоснабжения (насосных установок, водоподкачек), канализации;
- систем газоснабжения;
- электрощитовых жилых домов, дежурного освещения лестничных клеток, подъездов и дворовых территорий;
- кодовых запирающих устройств в жилых домах.

Кроме того, система диспетчеризации обеспечивает:

- контроль загазованности технических подполий и коллекторов;
  - громкоговорящую (двухстороннюю) связь с абонентами (пассажирами лифтов, жильцами), служебными помещениями, объектами другого инженерного оборудования (противопожарный водопровод, противоподымная защита, пожарная сигнализация и т.д.);
  - установку и средства автоматизированной противопожарной защиты зданий повышенной этажности;
  - сигнализацию при открывании дверей подвалов, чердаков, машинных помещений лифтов, щитовых.
- *услуги аварийного обслуживания,*

Для оперативного устранения крупных повреждений, отказов, аварий конструкций и инженерного оборудования дома, сетей и объектов, обеспечения нормального функционирования и восстановления жилищного фонда привлекаются аварийно-ремонтные службы.

*- работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации:*

Целью подготовки дома к сезонной эксплуатации является обеспечение сроков и качества выполнения работ по обслуживанию (содержанию и ремонту) жилищного фонда, обеспечивающих нормативные требования проживания жителей и режимов функционирования инженерного оборудования в зимний период. Подготовка дома к эксплуатации в зимний период включает:

- устранение неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газопроводов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;
- приведение в технически исправное состояние территории домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных примыканий;
- обеспечение надлежащей гидроизоляции фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов.

В летний период проводятся следующие работы:

- а) по котельным - ревизия арматуры и оборудования приборов КИП (контрольно-измерительных приборов) и автоматики, устранения щелей в обмуровке котлов и дымоходов,
- б) по тепловым сетям - промывка систем, ревизия арматуры, устранение постоянных и периодических засорений каналов, восстановление разрушенной или замена недостаточной тепловой изоляции труб в камерах, подземных каналах и подвалах (технических подпольях);
- в) по тепловым пунктам - ревизия арматуры и оборудования (насосов, подогревателей и др.);
- г) по системам отопления и горячего водоснабжения - ревизия кранов и другой запорной арматуры расширителей и воздухоотборников, восстановление разрушенных или замена недостаточной тепловой изоляции труб в лестничных клетках, подвалах, чердаках и в нишах санитарных узлов.

*- услуги по заявочному ремонту:*

Заявки на неисправность инженерного оборудования или конструкций рассматриваются в день их поступления, не позднее, чем на следующий день организуется их устранение.

*- услуги по дератизации,*

*- услуги по обследованию аварийных квартир,*

*- обслуживание узлов учета*

5. Эксплуатационные услуги (техническое обслуживание индивидуальных тепловых пунктов, узлов учета тепловой энергии, повысительных станций холодного и горячего водоснабжения, техническое обслуживание системы ОДС, организация круглосуточной аварийно-диспетчерской службы, изготовление копий технической документации, согласование перепланировок и размещения дополнительного оборудования в местах общего пользования или с использованием общего имущества).

- техническое обслуживание индивидуальных тепловых пунктов,

- техническое обслуживание механическо-принудительной и приточно-вытяжной систем вентиляции,

- обслуживание сигналов ОДС

- содержание диспетчерской службы:

Диспетчерская служба ведет непрерывный контроль за работой инженерного оборудования, регистрирует его работу в соответствующих журналах и немедленно устраняет мелкие неисправности и аварии; о всех авариях или перерывах в работе систем водоснабжения, канализации, тепло-, электроснабжения срочно сообщает в аварийную службу Организации по обслуживанию жилищного фонда, а также в специализированные Организации, обслуживающие лифты, газовое оборудование, водопроводно-канализационное и др.

Одной из основных функций диспетчерской службы является прием и выполнение работ по заявкам населения. Прием заявок осуществляется при непосредственном общении с жильцами по телефону, а также с помощью прямой связи по переговорным устройствам, устанавливаемым в подъездах зданий и кабинках лифтов.

- регулярное обучение и периодическая аттестация персонала в соответствии с требованиями законодательства (инженер, сантехник, электрик, ответственный за пожарную безопасность, ответственный за электрохозяйство, ответственный за теплохозяйство, диспетчер),

- обслуживание системы внутренней громкой связи с технологическими помещениями,

- содержание необходимого технического оборудования и инструментов для обслуживания дома,

- расходы на спецодежду и охрану труда в соответствии с требованиями нормативных документов

6. Техническое обслуживание домовой системы телевидения.

7. Текущий ремонт общего имущества Дома.
8. Капитальный ремонт общего имущества.
9. Содержание и уборка мест общего пользования, придомовой территории, дератизация.  
- работы, выполняемые при уборке территорий, различаются в зависимости от сезона.  
Зимняя уборка обеспечивает нормальное движение пешеходов и транспорта, независимо от погодных условий, и включает: подметание и сдвигание снега, устранение скользкости; удаление снега и снежно-ледяных образований.  
Летняя уборка включает: подметание пыли и сора с поверхности покрытий; поливку территории для уменьшения пылеобразования и увлажнение воздуха; удаление мусора с газонов; мойку покрытий и полив зеленых насаждений.  
В осеннее время, помимо обычных уборочных работ, производится подметание и сгребание листьев, очистка от мусора территорий, на которых зимой предполагается складировать снег.  
Весной, помимо обычных работ, расчищаются канавы для стока талых вод к люкам и приемным колодцам ливневой сети и т.д.  
- работы по очистке от мусора и промывке урн, указателей улиц и номеров домов производятся независимо от сезона.  
- работы по уборке лестничных клеток: влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей, кабин лифтов, обметание пыли с потолков, влажную протирку (стен, дверей, плафонов, подоконников, оконных решеток, перил, шкафов для слаботочных устройств, почтовых ящиков), мытье окон, подметание и мытье площадки перед входом в подъезд.
10. Аварийное обслуживание.
11. Вывоз бытовых отходов и крупногабаритного мусора.
12. Управление многоквартирным домом (административно-хозяйственная деятельность, организация бухгалтерского и налогового учета, юридическое сопровождение деятельности по управлению МКД).
13. Организация приема и оформление документов для регистрационного учета по месту жительства и выдача информационных справок.
14. Страхование общего имущества, в соответствии с требованиями законодательства РФ и решениями общего собрания собственников квартир (помещений).
15. Предоставление услуг телефонной связи и провайдера (Интернет).
16. Организация надлежащего использования общего имущества третьими лицами, в соответствии с решениями общего собрания собственников квартир (помещений).
17. Организация дворовой парковки автомобильного транспорта

Периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества Дома и внутриквартирного оборудования, выполняемых по настоящему Договору, определяется нормативами Госэнергонадзора, Государственной противопожарной службы, Государственной санитарно-эпидемиологической службы и другими нормативными актами.

**Управляющая компания**  
ООО «Руссобалт-Сервис-плюс»

**Домовладелец**

\_\_\_\_\_  
(подпись) Соркин М.И.

\_\_\_\_\_  
(подпись)



## Соглашение о порядке учета коммунальных услуг по индивидуальным приборам учета

Стороны по Договору № 41-РСП/3-\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г. пришли к соглашению о том, что для контроля индивидуального потребления энергоресурсов (электроэнергии, холодной и горячей воды, а также водоотведения сточных вод) в Квартире, указанной в Договоре, будут использоваться индивидуальные счетчики.

Учет энергоресурсов будет производиться по счетчикам с момента подписания акта-приема передачи квартиры, а также пломбировки счетчиков и фиксации их начальных показаний представителем Управляющей компании и Собственника.

В противном случае, стоимость энергоресурсов по электро- водоснабжению и водоотведения будет определяться без учета показаний счетчиков в соответствии с Положением о порядке начислений за пользование холодной и горячей водой при отсутствии показаний индивидуальных приборов учета воды.

В соответствии с Распоряжением КСЖФ Администрации СПб № 6-р от 30.08.2002г и Постановлением Правительства РФ №307 от 23.05.06 г., учет потребленных энергоресурсов будет производиться следующим образом:

1. Ежемесячно, в срок до 05 числа каждого месяца, Домовладелец передает УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ Справку (установленной формы), содержащую следующие сведения:

- Показания индивидуальных приборов учета (электроэнергии, ГВС и ХВС) на последний день текущего месяца с указанием даты снятия показаний;
- Адрес, по которому сняты показания;
- Фамилию, имя, отчество, подпись плательщика (собственника (ов)).

2. Один раз в полгода проводится сверка соответствия показаний счетчиков и вносимой оплаты с составлением Акта.

Для этого Домовладелец предоставляет возможность представителям УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ провести осмотр и снять показания счетчиков в сроки, о которых УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ оповещает Домовладельца заранее (за 7 дней).

3. Объем канализируемых сточных вод определяется как сумма изменений в показаниях счетчиков горячей и холодной воды.

4. Стоимость энергоресурсов электро- водоснабжению и водоотведения будет определяться без учета показаний счетчиков, исходя из норм потребления и тарифов, утвержденных исполнительной властью Санкт-Петербурга (или общим собранием собственников), фактического количества проживающих (зарегистрированных) граждан, в следующих случаях:

- При несообщении Домовладельцем сведений в соответствии с п. 1 настоящего Приложения; перерасчет по показаниям приборов учета производиться не будет.
- При не обеспечении доступа представителей УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИИ к счетчику для сверки показаний;
- При неисправности имеющихся счетчиков, а также при отсутствии счетчиков;
- При нарушении целостности пломб на счетчиках;
- При нарушении сроков технической поверки счетчиков согласно их паспортам.

5. Ремонт, метрологическая поверка и замена (в случае необходимости) счетчиков осуществляется за счет средств Домовладельца.

6. Домовладелец несет ответственность за исправность и целостность счетчиков, а так же пломб на них. Домовладелец обязан немедленно сообщать УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ обо всех неисправностях и нарушениях в работе счетчиков, о срыве или нарушении целостности пломб на них, а так же зафиксировать выявленные нарушения двусторонним Актом.

7. В случае обнаружения УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ неисправности приборов учета и нарушение целостности пломб Домовладелец оплачивает потребление энергоресурсов по п. 4 за три предшествующих месяца до момента обнаружения на каждого из проживающих в Квартире.

8. Настоящий Порядок будет изменен или дополнен сторонами в случае изменения порядка учета коммунальных услуг уполномоченными органами исполнительной (законодательной) власти Санкт-Петербурга.

9. Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора.

10. Форма справки о расходе энергоресурсов:

Справка О расходе энергоресурсов Квартира № _____  по адресу: <u>ул. Ропшинское ш., д. 3, корп. _____</u>  Собственник _____			Справка О расходе энергоресурсов Квартира № _____  по адресу: <u>ул. Ропшинское ш., д. 3, корп. _____</u>  Собственник _____		
Электричество			Электричество		
Дата	T1 (день)	T2 (ночь)	Дата	T1 (день)	T2 (ночь)
На 01.12.20__			На 01.12.20__		
На 01.01.20__			На 01.01.20__		
Холодная вода			Холодная вода		
На 01.12.20__			На 01.12.20__		
На 01.01.20__			На 01.01.20__		
Горячая вода			Горячая вода		
На 01.12.20__			На 01.12.20__		
На 01.01.20__			На 01.01.20__		
Примечание: левая часть остается у собственника <b>Домовладелец</b> _____ (подпись)			Примечание: правая часть сдается в УК <b>Домовладелец</b> _____ (подпись)		

11. Положение о порядке начислений за пользование холодной и горячей водой при отсутствии показаний индивидуальных приборов учета воды

Настоящее положение составлено с целью определения порядка начисления платежей за потребленную холодную и горячую воду собственниками квартир:

- в которых не установлен индивидуальный прибор учета воды;
- по которым не сданы показания приборов учета за текущий месяц;
- в которых истек срок поверки приборов учета и показания не могут быть приняты к расчету.

Настоящий алгоритм расчета подачи и водоотведения ХВС и ГВС принимается в целях:

- обеспечения оплаты потребления услуги ХВС и ГВС
- стимулирования собственников многоквартирного дома к своевременной сдаче показаний счетчиков, а так же к выполнению требований Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 г.

№ 307 (ред. от 29.07.2010 г.) «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» по проведению мероприятий по поверке или замене индивидуальных приборов учета воды по окончании поверочного периода, а так же в случае его неисправности.

В соответствии с распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 10.11.2009 № 117-р установлен норматив потребления холодной и горячей воды при отсутствии приборов учета на одного человека в месяц:

холодной воды (Х)– 6,69 куб.м.

горячей воды (Г)– 4,56 куб.м.

водоотведение Г(в)- 6,69 куб.м.

водоотведение Х (в)- 4,56 куб.м.

Исходя из принятого норматива размера общей площади квартиры (Н) на одного человека равного 18 кв.м.

Рассчитываем коэффициент (К)-условное количество потребителей услуги на общую площадь (S) квартиры при отсутствии показаний индивидуальных приборов учета:

$$K = S : H$$

ХВС (подача) = К \* 6,69 куб.м.

ХВС (водоотведение) = К \* 6,69 куб.м.

ГВС (подача) = К \* 4,56 куб.м.

ГВС (водоотведение) = К \* 4,56 куб.м.

Для собственников нежилых помещений вводится коэффициент  $k=0,65$  в связи с отсутствием большого потребления воды в офисных помещениях.

Рассчитываем коэффициент К (объем воды в куб.) для проведения начислений на общую площадь нежилого помещения при отсутствии показаний индивидуальных приборов учета:

$K = S : H \times k$

ХВС (подача) = К \* 6,69 куб.м. \* 0,65

ХВС (водоотведение) = К \* 6,69 куб.м. \* 0,65

ГВС (подача) = К \* 4,56 куб.м. \* 0,65

ГВС (водоотведение) = К \* 4,56 куб.м. \* 0,65

После выполнения собственником условий для начисления платежей за потребленную воду по показаниям ИПУ (индивидуальных приборов учета), а именно:

- сданы в установленный срок показания по ИПУ

- ИПУ прошел поверку

Производится перерасчет по фактическим показаниям ИПУ собственника за период не более 1 года. В случае, если прибор учета вышел из строя, то перерасчет производится за расчетный период и определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального прибора учета за период не менее 6 месяцев, а если период работы прибора составил меньше 6 месяцев, то за фактический период работы прибора учета.

## **12. Положение о порядке начислений за пользование электроэнергией при отсутствии показаний индивидуальных приборов учета**

Настоящее положение составлено с целью определения порядка начисления платежей за потребленную электроэнергию собственниками помещений:

- по которым не сданы показания приборов учета за текущий месяц;
- в которых истек срок поверки приборов учета и показания не могут быть приняты к расчету.

Настоящий алгоритм расчета подачи электроэнергии принимается в целях:

- обеспечения оплаты потребления услуги электроснабжения
- стимулирования собственников многоквартирного дома к своевременной сдаче показаний счетчиков, а так же к выполнению требований Постановления Правительства РФ

В соответствии с распоряжением Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 306 "Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг" применяем норматив потребления коммунальной услуги по электроснабжению на одного человека:

в двухкомнатной квартире Э(2)-156 кВт.ч

в трехкомнатной квартире Э(3)-176 кВт.ч

в четырехкомнатной и более комнат в квартиры Э(4)-190 кВт.ч

Исходя из принятого норматива размера общей площади квартиры (H) на одного человека равно 18 кв.м.

Рассчитываем коэффициент (K)-условное количество потребителей услуги на общую площадь (S) квартиры при отсутствии показаний индивидуальных приборов учета:

$K = S : H$

Для двухкомнатной квартиры = Э(2)\*K

Для трехкомнатной квартиры = Э(3)\*K

Для четырехкомнатной и более комнат в квартире = Э(4)\*K

Рассчитываем коэффициент (K) для проведения начислений на общую площадь нежилого помещения при отсутствии показаний индивидуальных приборов учета:

$K = S : H$

Э(4)-190 кВт.ч

В помещениях, в которых не установлен индивидуальный прибор учета электроэнергии, начисления увеличиваются в пятикратном размере.

После выполнения собственником условий для начисления платежей за потребленную электроэнергию по показаниям ИПУ (индивидуальных приборов учета), а именно:

- сданы в установленный срок показания по ИПУ
- ИПУ прошел поверку

Производится перерасчет по фактическим показаниям ИПУ собственника за период не более 1 года. В случае, если прибор учета вышел из строя, то перерасчет производится за расчетный период и определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального прибора учета за период не менее 6 месяцев, а если период работы прибора составил меньше 6 месяцев, то за фактический период работы прибора учета.

**Управляющая компания**  
ООО «Руссобалт-Сервис-плюс»

**Домовладелец**

\_\_\_\_\_ Соркин М.И.  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

**ОБЯЗАТЕЛЬСТВО**  
**По проведению ремонтно-строительных работ**

Санкт-Петербург

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

Я, \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ кем \_\_\_\_\_,

Добровольно беру на себя следующие обязательства:

1. Не производить ремонтно-строительные работы по перепланировке и переоборудованию в принадлежащей мне квартире по вышеуказанному адресу без утверждения МКВ и согласованного проекта, выполненного лицензированной организацией, в соответствии с действующим законодательством. Ремонтно-строительные работы производить силами лицензированной организации и специалистов.

2. При выполнении ремонтно-строительных и отделочных работ в квартире посторонними лицами необходимо произвести их регистрацию в УК.

3. Соблюдать правила пожарной безопасности и бережно относиться к местам общего пользования.

4. При проведении ремонтно-строительных работ предъявить скрытые работы и подписать в службе эксплуатации «Акт на скрытые работы». (Электромонтажные и сантехнические).

5. В случаях, изменения проекта электрических сетей квартиры и изменения выделенной мощности, представить в службу эксплуатации разрешительные документы, выданные службами Энергонадзора.

6. При изменении системы отопления и замене приборов отопления, обязуюсь согласовать изменения с Управляющей компанией.

7. Предоставить беспрепятственный доступ представителям УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ для проверки инженерных систем (ХВС, ГВС, отопления, энергоснабжения, вентиляции), контроля сроков и хода строительных работ по ремонту и перепланировке квартиры.

8. Не производить изменения в системе вентиляции.

9. НЕ ПРОИЗВОДИТЬ установку выносного блока системы кондиционирования на фасадную часть здания.

10. По завершении работ по чистовой отделке, восстановить систему противопожарной сигнализации (установить и подключить датчики).

11. Остекление лоджий и балконов производить по согласованию со службой эксплуатации.

12. НЕ СКЛАДИРОВАТЬ строительный и бытовой мусор на переходных балконах, лестницах, лифтовых холлах.

13. Не проводить шумные работы с 20 до 9 часов в будние дни, с 18 до 10 часов в выходные дни.

14. В случае нарушения данного обязательства возместить причиненный ущерб.

ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ПРЕДУСМОТРЕННОЙ ДЕЙСТВУЮЩИМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ  
ПРЕДУПРЕЖДЕН ДОМОВЛАДЕЛЕЦ \_\_\_\_\_

(подпись)

**Управляющая компания**  
ООО «Руссобалт-Сервис-плюс»

\_\_\_\_\_ Соркин М.И.  
(подпись)

Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу:

г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, Ропшинское шоссе, дом 3 корпус \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование помещения	Номер по справке	Площадь, м <sup>2</sup>
1	Подсобное помещение		
2	Кабельная		
3	Коллекторная		
4	Насосная		
5	Водомер		
6	Теплоцентр жилой части		
7	Теплоцентр для встроенных помещений		
8	Колясочная		
9	Мусоросборник		
10	Электрощитовая		
11	Машинное отделение		
12	Венткамера		
13	Помещение охраны		
	Кроме того:		
14	Лестничные клетки		
15	Необорудованный подвал		
16	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом		

Управляющая компания  
ООО «Руссобалт-Сервис-плюс»

Домовладелец

\_\_\_\_\_ Соркин М.И.  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(подпись)