

**ДОГОВОР № \_\_\_\_-К1/С1**  
**на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома**

г. Санкт-Петербург

« \_\_\_\_ » марта 2006 года

**ФИО,**

Паспорт \_\_\_\_\_,

которая будет являться на основании Договора инвестирования № \_\_\_\_-К8/С1 от \_\_\_\_\_ 2005 года собственником Помещения (Квартира № \_\_\_\_), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Малая Бухаресткая, дом 8, корпус 1, именуемая в дальнейшем «Сторона-1», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «БАЛТЖИЛСЕРВИС»**, в лице Исполнительного директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Доверенности от 26 декабря 2005г., именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Настоящий Договор заключен с целью Управления Многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению Общим имуществом.

**1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ**

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении №2 к настоящему Договору.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

- 2.1. Сторона-1 передает, а Управляющая компания принимает на себя полномочия по Управлению Многоквартирным домом, расположенным **адрес:** г. Санкт-Петербург, улица Малая Бухаресткая, дом 8, корпус 1 (**строительный адрес:** Российская Федерация, Санкт-Петербург, Фрунзенский район, Юго-восточнее пересечения М.Бухаресткой ул. и ул. Димитрова (в северо-западной части квартала 31 Южнее реки Волковки), корпус 8), а именно:
- 2.1.1. выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Потребителей и Соинвесторов;
  - 2.1.2. представление интересов Потребителей, Соинвесторов и Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.
  - 2.1.3. выполнение работ и оказание услуг по Содержанию и Текущему ремонту, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения – выполнение работ по Капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, Капитальному ремонту и прочим услугам;
  - 2.1.4. контроль и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям, Соинвесторам и Собственникам жилищных, Коммунальных и прочих услуг;
  - 2.1.5. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
  - 2.1.6. начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителей, Соинвесторов и Собственников за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;
  - 2.1.7. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;
  - 2.1.8. установление фактов причинения вреда имуществу Потребителей, Соинвесторов и Собственников;
  - 2.1.9. подготовка предложений Потребителям, Соинвесторам и Собственникам, по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение;
  - 2.1.10. проверка технического состояния Общего имущества;
  - 2.1.11. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего и Капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества;
  - 2.1.12. расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Потребителя, Соинвестора и Собственника;
  - 2.1.13. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
  - 2.1.14. прием и рассмотрение обращений, жалоб Потребителей, Соинвесторов и Собственников на действия (бездействие) Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций;
  - 2.1.15. выдача Потребителям, Соинвесторам и Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий;
  - 2.1.16. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;
  - 2.1.17. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещение, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении;

- 2.1.18. подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника;
- 2.1.19. реализация мероприятий по ресурсосбережению;
- 2.1.20. организация доступа в Многоквартирный дом своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций;
- 2.1.21. распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками;
- 2.1.22. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом;
- 2.1.23. выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников;
- 2.1.24. оказание прочих услуг Потребителям и Соинвесторам.
- 2.2. Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнями работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие установленными Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, и в соответствии с требованиями Собственников.
- 2.3. Объем и качество предоставляемых Управляющей компанией услуг определяются в соответствии с проектными решениями, заложенными при строительстве дома.
- 2.4. Границей ответственности Управляющей компании за эксплуатацию, технику безопасности и пожарную безопасность общего имущества дома является входная дверь в помещение (квартиру) Потребителя или Собственника за исключением стояков отопления, конструкций и оборудования, относящихся к общему имуществу.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Управляющая компания обязана:

- 3.1.1. принять полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;
- 3.1.2. после подписания приемочной комиссией акта о приемке законченного строительством Многоквартирного дома в эксплуатацию до государственной регистрации права Стороны-1 на Помещение исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1.1.-2.1.16.; 2.1.19; 2.1.20; 2.1.22; 2.1.24 настоящего Договора;
- 3.1.3. после государственной регистрации права Стороны-1 на Помещение исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1.1.-2.1.24. настоящего Договора;
- 3.1.4. в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Потребителей, Соинвесторов и Собственников за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств;
- 3.1.5. предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях собственников Помещений в Многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ.

#### 3.2. Управляющая компания вправе:

- 3.2.1. выполнять работы и оказывать услуги по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;
- 3.2.2. проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителей, Соинвесторов и Собственников за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;
- 3.2.3. принимать участие в общих собраниях Собственников;
- 3.2.4. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;
- 3.2.5. после подписания приемочной комиссией акта о приемке законченного строительством Многоквартирного дома в эксплуатацию до государственной регистрации права Стороны-1 на Помещение совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.1.1.-2.1.16., 2.1.19., 2.1.20., 2.1.22., 2.1.24 настоящего Договора;
- 3.2.6. после государственной регистрации права Стороны-1 на Помещение совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;
- 3.2.7. принимать меры по взысканию задолженности Потребителей, Соинвесторов и Собственников по оплате за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги;
- 3.2.8. представлять интересы Потребителей, Соинвесторов и Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами;
- 3.2.9. по решению общего собрания Собственников, зафиксированного в Протоколе собрания, инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками;
- 3.2.10. средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, Коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение

убытков, связанных с предоставлением жилищных, Коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, оплату работ по Капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

### **3.3. Сторона-1 обязуется:**

- 3.3.1. передать Управляющей компании полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;
- 3.3.2. вносить Плату за содержание и ремонт жилого помещения, Коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;
- 3.3.3. своевременно вносить предусмотренные разделом 4 настоящего Договора платежи;
- 3.3.4. использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;
- 3.3.5. бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;
- 3.3.6. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Стороне-1 имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу;
- 3.3.7. соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- 3.3.8. соблюдать полученные при подписании настоящего Договора *«Правила проведения ремонтно-строительных работ по переоборудованию и перепланировке (переустройству) помещений в жилых многоквартирных домах»*, утвержденные Протоколом №1 Общего собрания членов Товарищества собственников жилья «Серебряные ключи». Получение указанных правил подтверждается в Приложении №3 настоящего Договора.
- 3.3.9. соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;
- 3.3.10. в случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей компанией возможность их установки в Помещении;
- 3.3.11. проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на Помещение;
- 3.3.12. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;
- 3.3.13. немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;
- 3.3.14. предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Стороны-1 на случай проведения аварийных работ;
- 3.3.15. допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;
- 3.3.16. с момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую компанию;
- 3.3.17. не передавать предусмотренные п.2.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;
- 3.3.18. ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора;
- 3.3.19. в течение 3 (Трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Помещение представить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки;
- 3.3.20. при отчуждении Помещения третьим лицам, либо уступке прав по договору соинвестирования в строительство жилого дома обеспечить заключение Управляющей компанией с ними договора на управление, содержание и ремонт на условиях настоящего Договора в течение 3 (Трех) дней с момента перехода прав;

### **3.4. Сторона-1 вправе:**

- 3.4.1. владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения;
- 3.4.2. требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий.

### **3.5. Сторона-1 не вправе:**

- 4.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества;
- 4.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

- 4.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);
- 4.4. нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных слуг;
- 4.5. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;
- 4.6. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме;
- 4.7. отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

#### **4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**

- 4.1. Размер платы за Коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством.
- 4.2. Размер платы за исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.1.21. - 2.1.24. настоящего Договора, а также порядок ее внесения устанавливается в соответствии с действующим законодательством.
- 4.3. Плата за содержание и ремонт жилого Помещения устанавливается по соглашению сторон в размере, предусмотренном Законом Санкт-Петербурга от 11 июля 2005 г. N 401-47 «О плате за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах». Размер Платы за содержание и ремонт жилого Помещения может быть изменен:
  - в случае изменения законодательства, действующего на момент подписания настоящего Договора;
  - в любой момент после подписания настоящего Договора по решению общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме, проведенном в установленном законодательством порядке.
- 4.3.1. Плата за содержание и ремонт жилого Помещения в размере, установленном п.4.3. производится с 01 апреля 2006 года.
- 4.3.2. Сторона-1 вносит Плату за содержание и ремонт жилого помещения, Коммунальные и прочие услуги ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей компании.
- 4.4. Сторона-1 производит единовременный трехмесячный авансовый эксплуатационный платеж на расчетный счет Управляющей компании - за период с 01 января 2006 г. по 31 марта 2006г. включительно - в размере тридцать один рубль за один квадратный метр общей площади Помещения (по результатам обмеров ПИБ) в месяц. Оплата осуществляется в срок не позднее 5 (пяти) банковских дней с момента подписания Сторонами настоящего договора.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.
- 5.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.
- 5.3. В случае несвоевременного выполнения Стороной-1 обязательств, предусмотренных п.4.3. Договора, Сторона-1 несет ответственность перед Управляющей компанией за просрочку оплаты в размере 0,05% за каждый день просрочки.

#### **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

- 6.1. Настоящий Договор, кроме п.п. 4.1.-4.4., вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение одного года. Положения раздела 4 (п.п.4.1.-4.4.) настоящего Договора вступают в силу с 01 января 2006г.
- 6.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о своем нежелании продолжать договорные отношения после окончания срока его действия.
- 6.3. Полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1.1.-2.1.16., 2.1.19., 2.1.20., 2.1.22., 2.1.24 настоящего Договора передаются Стороной-1 и приобретаются Управляющей компанией с момента подписания настоящего Договора.
- 6.4. Полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора, передаются Стороной-1 и приобретаются Управляющей компанией с момента регистрации права Стороны-1 на Помещение.
- 6.5. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно в случае:
  - 6.5.1. обоюдного соглашения Сторон;
  - 6.5.2. одностороннего отказа Стороны -1 от исполнения Договора при условии оплаты Управляющей компании фактически понесенных расходов, указанных в п.4.1., 4.3. настоящего Договора, а также возмещением средств, инвестированных в Общее имущество с соблюдением порядка п. 3.2.9. Договора.



**Перечень работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту.**

**I. Перечень работ и услуг, связанных с содержанием Общего имущества**

1. Управление, в том числе диспетчерское обслуживание.
2. Содержание Общего имущества.
  - 2.1. Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.
  - 2.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров Общего имущества.
  - 2.3. Обеспечение температурно-влажностного режима.
  - 2.4. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.
  - 2.5. Дератизация и дезинсекция технических помещений.
  - 2.6. Уборка и мытье вестибюлей, холлов и лифтов.
  - 2.7. Мытье лестниц и лестничных площадок.
  - 2.8. Уборка, чистка мест для курения и урн, решеток перед входом в подъезды.
  - 2.9. Профилактический осмотр всех элементов мусоропровода, устранение засоров.
  - 2.10. Уборка, мойка и дезинфекция загрузочных клапанов.
  - 2.11. Очистка, и дезинфекция внутренней поверхности стволов мусоропроводов.
  - 2.12. Очистка и мойка мусоросборных камер, емкостей и нижнего конца ствола мусоропровода с шибером.
  - 2.13. Аварийный спил деревьев.
  - 2.14. Вывоз листьев, травы, спиленных деревьев бункером.
  - 2.15. Удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов.
3. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы, дымоходы и газоходы), в том числе лифтов и приборов учета.
  - 3.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.
  - 3.2. На оборудовании, относящемся к Общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов.
  - 3.3. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.
  - 3.4. Проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов, поквартирных контрольно-измерительных приборов.
  - 3.5. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов.
  - 3.6. Ведение учёта показания общедомовых коммерческих счётчиков учёта воды.
  - 3.7. Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений общедомовых инженерных систем.
  - 3.8. Проведение работ по наладке системы отопления.
  - 3.9. Гидравлическое испытание системы отопления.
  - 3.10. Промывка приборов теплосъёма и сетей отопления.
  - 3.11. Проведение контроля исправности автоматики повысительных насосов проведение профилактических работ.
  - 3.12. Осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнеотстоков, проведение прочисток канализационных выпусков.
  - 3.13. Проверка герметичности системы бытовой канализации.
  - 3.14. Проведение планово-предупредительного ремонта.
  - 3.15. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.
  - 3.16. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молнии защиты.
  - 3.17. Контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета.
  - 3.18. Обслуживание, проведение технического диагностирования и обследования системы газоснабжения котельной.
  - 3.19. Обслуживание, проведение технического диагностирования и обследования лифтов.
4. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).
  - 4.1. Содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников и мусоросборных площадок.
  - 4.2. Удаление мусора из мусороприемных камер, вывоз контейнеров с отходами на контейнерные площадки, устранение засоров.
  - 4.3. Организация сбора, вывоза и утилизации ТБО.

5. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение.

5.1. Уборка придомовой территории/летний период:

- Подметание территории, уборка мусора, листьев, песка.
- Уход за газонами, полив территории.
- Прочистка решеток ливневой канализации.

5.2. Уборка придомовой территории/зимний период

- Ручная уборка территории от снега, сдвигание свежеснежавшего снега к местам складирования.
- Укладка свежеснежавшего снега в кучи и валы.
- Обработка тротуаров антигололедными реагентами.
- Удаление снега и наледи вручную.

## II. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом Общего имущества.

1. Фундаменты.

1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.

1.2. Восстановление входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

2.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.

2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки.

3. Крыши.

3.1. Ремонт отдельных участков кровли.

3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.

3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий

3.4. Прочистка приемных воронок водостоков

3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

4. Оконные и дверные заполнения.

4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.

4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды. Подвалы, над балконами верхних этажей.

5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.

5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.

5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

6. Мусоропроводы

6.1. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусоропроводных клапанов и шиберных устройств.

6.2. Ремонт полов мусорокамер, восстановление трапов, ремонт переносных мусоросборников.

7. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

7.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.

7.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.

7.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.

7.4. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

8. Система электроснабжения.

8.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы.

8.2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.

8.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

| Сторона-1                 | Управляющая компания                    |
|---------------------------|-----------------------------------------|
| ФИО<br>_____<br>(подпись) | Исполнительный директор<br>_____/_____/ |

## ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Помещение** – часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования.

**Общее имущество** – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых Помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. В состав Общего имущества входят обслуживающие более одного Помещения в Многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Помещения в Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Многоквартирный дом** – расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Малая Бухаресткая, дом 8, корпус 1, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем Многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

**Собственник** - собственник жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

**Соинвестор (Субинвестор)** – сторона договора соинвестирования в строительство многоквартирного жилого дома, которая будет иметь право собственности на Помещение в Многоквартирном доме.

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

**Коммунальные услуги** – предоставляемые Потребителям и Соинвесторам услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления.

**Содержание** – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении №1 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания Сторонами изменений и дополнений к нему.

**Текущий ремонт** – ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и с установленным нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ перечнем связанных с таким ремонтом работ. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении №1 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания Сторонами изменений и дополнений к нему.

**Капитальный ремонт** – ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса и улучшения его эксплуатационных показателей с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования. Перечень и сроки проведения работ по Капитальному ремонту, а также размер платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается решением общего собрания Собственников на основании подготовленных Управляющей компанией предложений относительно перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, их стоимости, а также подготовленного расчета размера платежа за Капитальный ремонт для каждого Собственника.



**Прочие услуги** – услуги по погрузке и вывозу крупногабаритных бытовых отходов, услуги консьержа, услуги охраны, административно-технические расходы, радио, телевизионная антенна, услуги по обслуживанию переговорно-замочного устройства, услуги видеонаблюдения и т.п.

**Плата за содержание и ремонт жилого помещения** – платеж, взимаемый с Собственника и Соинвестора за исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.1.1.- 2.1.21. настоящего Договора, по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества. В случае принятия Собственниками решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника- плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника включает плату за Капитальный ремонт.

**Доля участия** - доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей Собственника и Соинвестора на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего Собственнику Помещения к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу. При этом площади помещений определяются в соответствии с данными инвентаризационно-технической документации на Многоквартирный дом. Доля участия Соинвестора до оформления им права собственности на Помещение определяется как соотношение площади Помещения, право собственности на которое возникнет у Соинвестора, к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, установленной в соответствии с проектом Многоквартирного дома.

**Управление Многоквартирным домом** – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение Содержания, Текущего и Капитального ремонта и организацию обеспечения Потребителей и Соинвесторов Коммунальными и прочими услугами в интересах Собственников Помещений и Соинвесторов как потребителей жилищных, Коммунальных и прочих услуг.

**Ресурсоснабжающие организации** – организации, предоставляющие Коммунальные услуги Потребителям.

**Обслуживающие организации** – организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту (жилищные услуги).

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины применимы ко всему Договору.

| Сторона-1                                                                                                                                 | Управляющая компания                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p data-bbox="233 1731 296 1760"><b>ФИО</b></p> <p data-bbox="233 1794 608 1823">_____</p> <p data-bbox="316 1823 416 1852">(подпись)</p> | <p data-bbox="799 1731 1134 1760"><b>Исполнительный директор</b></p> <p data-bbox="799 1794 1422 1823">_____ / _____ /</p> <p data-bbox="914 1845 967 1874"><b>М.П.</b></p> |

**Приложение № 3  
к договору на управление,  
содержание и ремонт  
многоквартирного дома**

Я, ФИО - Сторона-1 по настоящему Договору, лично получила, ознакомилась и обязуюсь выполнять «Правила проведения ремонтно-строительных работ по переоборудованию и перепланировке (переустройству) помещений в жилых многоквартирных домах», утвержденные Протоколом №1 Общего собрания членов Товарищества собственников жилья «Серебряные ключи».

| Сторона-1                                       | Управляющая компания                                                         |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>ФИО</b></p> <p>_____</p> <p>(подпись)</p> | <p><b>Исполнительный директор</b></p> <p>_____ /Соныч М.И. /</p> <p>М.П.</p> |