



ДОГОВОР
управления корпусом санаторно-курортного учреждения

Санкт-Петербург, г. Сестрорецк

«__» _____ 2021 г.

(Ф. И. О. собственника помещения)

являющ_____ собственником нежилого помещения №_____, в строении 1, д. 11, корп. 1 расположенном в Санаторно-курортном учреждении «Светлый мир «Внутри...» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, , на основании _____ от «__» _____ 20__ г., именуемый (-ая) в дальнейшем - «Собственник», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Светлый мир «Внутри» в лице Генерального директора Шамина Михаила Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

РАЗДЕЛ I

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если иное не следует из контекста, термины, употребленные в настоящем Договоре с заглавной буквы, имеют следующие значения:

- Санаторно-курортное учреждение «Светлый мир «Внутри...» (далее по тексту - «СКУ «Светлый мир «Внутри...», «СКУ») – имущественный комплекс, который возводится в 9 строительных этапов застройщиком ООО «БАСФОР» (ОГРН 1117746394402) на основании разрешения на строительство от 22.12.2017 №78-010-0254.3-2015, срок действия до 31.12.2024 г., в соответствии с Проектной документацией.

Здания и сооружения СКУ разделены на 2 (две) функциональные зоны: 1 – зона санаторных корпусов с помещениями для временного проживания (Корпуса 1, 1.2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 9а, 9б, 16, 17, 18, 19, 20), 2 – общественная зона с корпусами общественного назначения (Корпус 21 «Оздоровительно-реабилитационный комплекс», 22 «Спортивный комплекс с теннисными кортами», 23 «Пункт проката и хранения спортивного инвентаря и оборудования», 24 «Центр культуры и просвещения», 25 «Центр детского развития», 26 «Пекарня», 27 «Чайная-1», 28 «Закрытая автостоянка», 29 «Чайная-2», 33 «Йога-центр»);

- Земельный участок - земельный участок с кадастровым номером 78:38:0021137:21, площадью 174 560 (сто семьдесят четыре тысячи пятьсот шестьдесят) кв. м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, 41-й км Приморского шоссе, д. 1, лит. А, в границах которого осуществляется строительство СКУ «Светлый мир «Внутри...»;

- Корпус СКУ - отдельный объект капитального строительства, входящий в состав СКУ;

- Корпус 11 СКУ - отдельный объект капитального строительства, входящий в состав СКУ (функциональная зона - 1); завершенное строительством нежилое здание с помещениями для временного проживания, введенное в эксплуатацию на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78-10-05-2017 от 12.04.2017 г. (1 этап строительства), расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Таможенная дорога, д. 11, корп. 1, стр. 1;

- Помещение для временного проживания (далее по тексту – «Помещение») - структурно обособленное нежилое помещение, входящее в состав Корпуса СКУ согласно Проектной документации, не предназначенное для постоянного проживания Собственника и/или определенных им лиц;

- Общее имущество – имущество (помещения, оборудование), принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам помещений для временного проживания в Корпусе СКУ, не являющееся частями помещений для временного проживания и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном Корпусе СКУ;

- Прилегающая к Корпусу 11 СКУ территория – территория Земельного участка, содержание которой обеспечивается собственниками помещений в Корпусе 11 СКУ в силу фактического пользования (до момента проведения межевания, формирования самостоятельного земельного участка для эксплуатации Корпуса 11 СКУ в установленном законом порядке и постановки его на кадастровый учет), граница которой устанавливается условной линией на расстоянии 5 (пять) метров в горизонтальной плоскости, перпендикулярно от границ (внешних стен) Корпуса 11 СКУ и имеющая один замкнутый контур.

В случае наложения границ прилегающих территорий Корпусов СКУ, такие границы устанавливаются на равном удалении от таких объектов.

Если в соответствии с указанным расстоянием граница устанавливается на проезжей части, тогда граница рассчитывается до дальнего края проезжей части, а в случаях наличия проезда, сопровождающего основную проезжую часть дороги, - не далее бортового камня, разделяющего проезжую часть и тротуар.

В границах прилегающей территории в том числе могут располагаться: газоны, цветники, клумбы, деревья, кустарники, скамейки, пешеходные коммуникации, в том числе тротуары, аллеи, дорожки, дороги, проезды).

- Имущество СКУ – не являющееся Общим имуществом, принадлежащее застройщику ООО «БАСФОР» имущество в силу возникновения у него первоначального права собственности на возводимое за его счет недвижимое имущество; общественная зона СКУ с корпусами общественного назначения; земельный участок с кадастровым номером 78:38:0021137:21, в т.ч. временные здания/строения/сооружения, временные парковки, объекты озеленения и

благоустройства, малые архитектурные формы, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства более чем одного Корпуса СКУ (за исключением частей данного земельного участка, непосредственно расположенных под введенными в эксплуатацию Корпусами СКУ с помещениями для временного проживания - до момента проведения межевания, формирования самостоятельных земельных участков для эксплуатации конкретных Корпусов СКУ в установленном законом порядке и постановки их на кадастровый учет).

РАЗДЕЛ 2

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Корпусе 11 СКУ по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Таможенная дорога, д. 11, корп. 1, стр. 1 (протокол № от « » 2021 г.).

1.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение установленного Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и (или) выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества Корпуса 11 СКУ по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Таможенная дорога, д. 11, корп. 1, стр. 1 (далее по тексту – «Корпус 11 СКУ»), организовать предоставление дополнительных, коммунальных и иных услуг Собственнику в соответствии с условиями Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления деятельность.

Вопросы капитального ремонта, формирования резервного фонда, регулируются отдельными договорами.

1.3. Сведения и характеристики Корпуса 11 СКУ на момент заключения Договора, а также состав Общего имущества, в отношении которого осуществляется управление, предусмотрены Разделом 3 настоящего Договора.

1.4. Перечень работ и услуг, тарифы за соответствующие работы/услуги предусмотрены Разделом 4 настоящего Договора.

С целью создания условий для комфортного и безопасного пребывания Собственника на территории СКУ, с учетом фактического частичного пользования Собственником Имуществом СКУ (в части проезда/прохода до Корпуса 11 СКУ через территорию СКУ, использования инженерных сетей и коммуникаций, котельной, наружного освещения), в рамках настоящего договора Стороны предусматривают дополнительные работы (услуги).

1.5. Работы (услуги), не вошедшие в Перечень работ и услуг, согласованный обеими Сторонами в Разделе 4 настоящего Договора, осуществляются Управляющей организацией по заявкам Собственника на условиях, установленных расценками Управляющей организации.

1.6. Детализация перечня работ (услуг) по содержанию и ремонту Общего имущества Корпуса 11 СКУ, порядок их выполнения (оказания) предусмотрены Разделом 5 настоящего Договора.

1.7. Техническое обслуживание помещения Собственника, расположенного в Корпусе 11 СКУ, настоящим Договором не предусмотрено, и осуществляется дополнительно на основании отдельного договора на оказание услуг по тарифам, утвержденным Управляющей организацией.

1.8. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией определены Сторонами в Разделе 6 настоящего Договора.

1.9. Настоящий договор управления является договором смешанного типа (п. 3 ст. 421 ГК РФ) и включает в себя в т.ч. элементы договора возмездного оказания услуг, договора подряда; не является договором управления многоквартирным домом в понимании ст. 162 ЖК РФ в виду отсутствия жилищных правоотношений между Сторонами, регулируемых Жилищным кодексом РФ (за исключением порядка заключения такого договора, предусмотренного ст. ст. 44-48 ЖК РФ).

Заключение настоящего договора не влечет перехода права собственности на помещения в Корпусе 11 СКУ, Общее имущество в нем и Имущество СКУ, права распоряжения Общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Обеспечивать предоставление услуг и (или) выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества Корпуса 11 СКУ, в т.ч. общедомовых инженерных коммуникаций, предоставление дополнительных услуг, коммунальных услуг в соответствии с правилами, устанавливаемыми нормативными актами РФ и Санкт-Петербурга, требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, на условиях и в порядке, предусмотренных Договором.

При этом под текущим ремонтом Общего имущества, который Управляющая организация обязана проводить в соответствии с настоящим Договором, понимаются все работы, необходимые для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности.

Под аварийным ремонтом Общего имущества в настоящем Договоре Стороны согласовали: внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества, вызванных аварийным случаем, наступление которого Управляющая организация не могла разумно предвидеть с учетом состояния Общего имущества при расчете финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией на текущий год, а также вызванных противоправными действиями третьих лиц (кража, повреждение Общего имущества, вандализм и т.д.), оформленных соответствующим актом.

2.1.2. Обеспечивать готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав Общего имущества Корпуса 11 СКУ, в целях предоставления коммунальных услуг или подачи коммунальных ресурсов.

2.1.3. Обеспечивать меры пожарной безопасности в местах общего пользования, в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности.

2.1.4. Обеспечить своевременную подготовку Корпуса 11 СКУ, общедомового санитарно-технического и иного инженерного оборудования к сезонной эксплуатации.

2.1.5. Обеспечивать взаимодействие со специализированными организациями, деятельность которых направлена на обеспечение и создание условий эксплуатации Корпуса 11 СКУ.

2.1.6. Осуществлять текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание Общего имущества.

2.1.7. Информировать Собственника в течение 3 (трех) дней со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и/или инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне Корпуса 11 СКУ, о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки работы инженерных систем и оборудования.

2.1.8. По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин поломки или аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях или оборудовании с составлением соответствующего акта, а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника в связи с такими поломками или аварийными ситуациями.

2.1.9. Не позднее 3 (трех) календарных дней до проведения плановых работ на общедомовых инженерных коммуникациях, проходящих транзитом через помещение Собственника либо общедомовом инженерном оборудовании, находящемся в помещении Собственника, согласовать с ним время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.10. Своевременно уведомлять Собственника об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей Корпуса 11 СКУ.

2.1.11. Осуществлять ведение оперативного делопроизводства, проведение регулярных приемов по вопросам, касающимся настоящего Договора.

2.1.12. Производить расчет, начисление и сбор платежей за услуги, коммунальные и прочие услуги Собственнику в порядке и на условиях, установленных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором. При этом расчеты холодного и горячего водопотребления и расчеты энергопотребления производятся на основании предоставляемых Собственником помещения показаний соответствующих счетчиков (при их наличии, исправности и опломбировании).

2.1.13. Осуществлять контроль за полным и своевременным внесением Собственником помещения платежей в счет оплаты услуг, предусмотренных настоящим Договором.

2.1.14. Осуществлять контроль за состоянием Общего имущества Корпуса 11 СКУ.

2.1.15. Рассматривать обращения Собственника по вопросам, связанным с выполнением работ и оказанием услуг по управлению, технической эксплуатации, содержанию и ремонту Общего имущества, а также обеспечению Собственника помещения коммунальными и прочими услугами.

Срок рассмотрения и представления ответа Собственнику помещения устанавливается в 30 дней с даты получения и регистрации обращения. Ответ может быть отправлен в письменном виде, по электронной почте или иным способом, согласованным с Собственником.

2.1.16. Производить снятие показаний индивидуальных приборов учёта, расположенных вне помещений собственников.

2.2. Собственник обязуется:

2.2.1. Осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, соблюдать права и законные интересы собственников/законных владельцев других помещений, расположенных в Корпусе 11 СКУ.

2.2.2. Соблюдать правила пользования помещениями для временного проживания, содержания Корпуса 11 СКУ, в том числе:

- использовать помещение в соответствии с его назначением;
- бережно относиться к зданию Корпуса 11 СКУ, помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию в помещении; обеспечивать сохранность общедомовых инженерных коммуникаций, проходящих транзитом через помещения Собственника. При обнаружении неисправностей в помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению; в случаях, грозящих нанести ущерб соседям, общему имуществу Корпуса 11 СКУ, немедленно сообщать о них в Управляющую организацию;
- бережно относиться к объектам благоустройства, зеленым насаждениям и Имуществу СКУ;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые 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;
- не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации, санитарно-гигиеническим нормативам;
- не производить переустройства, переоборудования, перепланировки в помещении без получения согласования в Управляющей организации и без получения соответствующих разрешений в установленном порядке. Все работы по перепланировке и переоборудованию нежилых помещений должны выполняться с привлечением специализированных организаций, имеющих соответствующие допуски и разрешения. В случае произведения несогласованного в надлежащем порядке переустройства, перепланировки или реконструкции помещения, Собственник берет бремя ответственности за последствия такого незаконного переустройства, перепланировки или реконструкции в установленном действующим законодательством РФ порядке на себя.

– обеспечить устранение за свой счет повреждений помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, являющегося Общим имуществом, если указанные повреждения произошли по вине Собственника.

2.2.3. Ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за месяцем оказания услуги (выполнения работ), вносить плату за работы и услуги по настоящему Договору.

2.2.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.2.5. Обеспечивать представителям Управляющей организации своевременный, беспрепятственный доступ в помещения в целях: установления причин в случаях возникновения аварийных ситуаций, профилактических осмотров общедомовых коммуникаций, проходящих транзитом через помещения Собственника, для ремонта и обслуживания внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов Корпуса 11 СКУ, приборов учета и контроля за надлежащим содержанием Собственником сантехнического и иного оборудования, находящихся в его помещениях.

В случае непредставления либо несвоевременного предоставления такого доступа вина за ущерб, нанесенный третьим лицам в результате аварийной ситуации либо ненадлежащего содержания инженерных коммуникаций или оборудования, ложится на Собственника помещения.

2.2.6. Собственник гарантирует сохранность приборов учета (включая их пломбировку и проектное расположение). В случае замены приборов учета, их повреждения или смены проектного положения без согласования с Управляющей организацией, Собственник обязан за свой счет своими или привлеченными силами привести приборы в первоначальное состояние, при этом, в случае повреждения пломбировки, оплата за горячее и холодное водоснабжение, отопление и электроснабжение будет производиться в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов.

2.2.7. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную проверку) приборов учета коммунальных услуг. При эксплуатации приборов учета горячего и холодного водоснабжения, учета тепловой энергии и электроэнергии свыше указанного периода без его поверки – расчет потребленного объема воды и потребленной электрической и тепловой энергии производится без учета показаний приборов учета коммунальных услуг, так как бы он производился при отсутствии приборов учета в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и настоящим Договором. При замене приборов учета коммунальных услуг Собственник обязан уведомить об этом Управляющую организацию и вызвать представителей Управляющей организации для составления Акта снятия первоначальных показаний приборов учета коммунальных услуг.

2.2.8. При выходе из строя приборов учета в течение 2 (двух) рабочих дней с момента обнаружения поломки письменно уведомлять об этом представителей Управляющей организации.

2.2.9. Предоставлять в письменной форме Управляющей организации сведения о потребляемом количестве холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии за истекший период, в срок до 25-го числа каждого месяца.

2.2.10. Нести бремя содержания занимаемого Собственником помещения, поддерживать его в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с занимаемым помещением.

2.2.11. Нести бремя расходов на содержание Общего имущества собственников помещений в Корпусе 11 СКУ соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

2.2.12. Своевременно и за свой счет производить обслуживание, необходимый текущий и капитальный ремонт внутри занимаемого помещения, в том числе электрических сетей, электрических приборов, устройств и оборудования, инженерных коммуникаций, устройств и оборудования, не являющихся Общим имуществом Корпуса 11 СКУ и расположенных после вводных устройств в помещении.

В случае неисполнения Собственником обязательства, предусмотренного настоящим пунктом, и как следствие такого неисполнения, возникновения аварийной ситуации, повлекшей за собой ущерб собственникам/законным владельцам других помещений и их имуществу, Собственник несет ответственность перед указанными лицами за причиненный им вред.

2.2.13. Сообщать об изменении данных, имеющих отношение к исполнению Договора (отчуждение помещения, доли в праве собственности на помещение, перепланировка, реконструкция и т.п.), своих персональных данных (ФИО, места жительства, контактных телефонов и пр.) в течение 10 дней со дня возникновения соответствующих обстоятельств с приложением копий подтверждающих документов в соответствующих случаях.

2.2.14. Уведомить Управляющую организацию о предстоящем отчуждении помещения в разумный срок до заключения соответствующего договора, а также поставить в известность приобретателя помещения об условиях Договора.

2.2.15. В течение 10 (десяти) дней после государственной регистрации права собственности на помещение предоставить Управляющей организации копии документов, подтверждающих право собственности на помещение, а также экспликацию помещения с указанием общей площади помещения.

2.2.16. Соблюдать тишину и не причинять беспокойство временно проживающим лицам в других помещениях Корпуса в ночное время с 21:00 до 09:00 часов, а также в выходные и праздничные дни.

2.2.17. Не парковать автотранспортные средства на Прилегающей к Корпусу 11 СКУ территории.

2.2.18. Поддерживать существующий архитектурный облик Корпуса 11 СКУ. Изменение внешнего вида фасада Корпуса 11 СКУ: остекление или изменение конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ-трансляции, систем объявлений, рекламных щитов и/или конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ-трансляции, систем связи, охранных систем, внешних жалюзи и других систем и приспособлений, связанных с изменением внешнего облика фасада Корпуса, осуществлять только при соблюдении правил и норм действующего законодательства РФ и только по согласованию с Управляющей организацией и соответствующими государственными надзорными органами

по градостроительству и архитектуре. При отсутствии указанных согласований нести полную ответственность (материальную, административную и иную ответственность) за самовольное изменение внешнего вида фасада Корпуса, в том числе несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде Корпуса в соответствии с действующим законодательством РФ.

В случае наложения на Управляющую организацию штрафных санкций за нарушение правил изменения внешнего вида фасада Корпуса и несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных устройств, - компенсировать в полном объеме Управляющей организации суммы уплаченные последней в качестве штрафных санкций, а также затраты Управляющей организации на приведение фасада Корпуса в исходное состояние.

2.2.19. Не курить и не распивать спиртные напитки в подъездах Корпуса 11 СКУ, кабинках лифтов и иных местах общего пользования Корпуса 11 СКУ.

2.2.20. Не производить работы, связанные с вмешательством в Общее имущество, инженерные сети Корпуса 11 СКУ, без согласования с Управляющей организацией. В противном случае нести ответственность (материальную, административную и иную ответственность) за самовольное вмешательство в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе компенсировать в полном объеме Управляющей организации суммы штрафов за несоответствие Общего имущества Корпуса 11 СКУ, его инженерных сетей и коммуникаций (после вмешательства Собственника того или иного помещения) нормам безопасности или санитарным нормам, а также затраты Управляющей организации на восстановление и/или ремонт Общего имущества Корпуса, его инженерных сетей и коммуникаций.

2.2.21. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору не менее 3 (трех) лет с момента их совершения.

2.2.22. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим гражданским законодательством РФ, нормативно-правовыми актами органов государственной власти города Санкт-Петербурга, регулирующими отношения по технической эксплуатации, содержанию, текущему и капитальному ремонту Общего имущества в нежилых зданиях и предоставлению коммунальных услуг.

2.2.23. Информировать Управляющую организацию о начале ремонтных работ в помещении, присутствии в помещении ремонтных бригад. Самостоятельно и за собственный счет обеспечивать ремонтные бригады: допуском в подъезд и помещение; допуском к санитарно-гигиеническим принадлежностям.

2.2.24. Инструктировать рабочих о порядке и времени проведения шумных работ.

2.2.25. Соблюдать регламенты и иные локальные акты, принятые и утвержденные застройщиком СКУ - ООО «БАСФОР» (ОГРН 1117746394402) и/или собственниками помещений на их общем собрании, в т.ч. о пропускном и внутриобъектовом режиме. За нарушение положений нести ответственность, установленную такими регламентами/иными локальными актами.

2.3. Собственнику запрещается:

2.3.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте нежилого помещения.

2.3.2. Производить переустройства, перепланировки и реконструкции помещения и находящихся в нем подсобных помещений, лоджий/балконов, переустройство инженерного оборудования без предварительного уведомления Управляющей организации и без разрешения Межведомственной комиссии (далее по тексту – МВК) администрации муниципального образования. До начала производства вышеуказанных работ заключить договор на ведение технического надзора за их выполнением с организацией, имеющей соответствующую лицензию (разрешение) и предоставить Управляющей организации копии проектов с соответствующим разрешением МВК (для ознакомления, согласования и создания архива перепланировок помещений). Производство вышеуказанных работ может осуществляться по рабочим дням с 9.00 до 19.00, при этом работы, связанные с повышенным уровнем шума, могут производиться только в период с 10.00 до 18.00 часов (обязательный перерыв шумных работ с 13.00 до 15.00).

2.3.3. Устанавливать на фасаде Корпуса подъемные устройства для транспортировки строительных материалов и уборки мусора.

2.3.4. Склаживать бытовой и строительный мусор, личные вещи и (или) иное личное имущество (в т.ч. детские коляски, велосипеды, самокаты) на лестничных площадках, лифтовых холлах, переходных лоджиях и иных местах общего пользования.

2.3.5. Занимать и использовать/эксплуатировать в личных нуждах подвальный этаж/техническое подполье (включая кладовые в подвальном этаже/техническом подполье), в т.ч.:

- самостоятельно устанавливать двери, замки и иные запорные механизмы на дверях;
- хранить и применять легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, порошок, взрывчатые вещества, пиротехнические изделия, баллоны с горючими газами, товары в аэрозольной упаковке, отходы любых классов опасности и другие пожаровзрывоопасные вещества и материалы;

- использовать для организации производственных участков, мастерских, а также для хранения личных вещей, продукции, оборудования, мебели, велосипедов, самокатов, спортивного инвентаря и других предметов;

- допускать иные нарушения «Правил противопожарного режима в Российской Федерации», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 №1479.

2.3.6. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

2.3.7. Допускать производство в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче Общего имущества;

2.3.8. Использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов без заводской или производственной упаковки и отходов без упаковки, позволяющей обеспечить чистоту и сохранность лифтового оборудования;

2.3.9. Демонтировать или самостоятельно переносить датчики задымления или подводящий к ним кабель, расположенные в помещении Собственника. Открывать для проветривания этажные клапаны дымоудаления и нажимать кнопки системы Автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ), открытие и нажатие которых приводит к срабатыванию системы пожаротушения.

2.3.10. Сбрасывать в санитарный узел помещения мусор и отходы, засоряющие канализацию, а также сливать жидкие пищевые отходы, крупногабаритный, бьющийся и/или тяжелый мусор в мусоропровод.

2.3.11. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

2.3.12. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на Корпус либо в технический паспорт занимаемого помещения.

2.3.13. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в занимаемом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте такого помещения.

2.3.14. Устанавливать перегородки в коридорах и межэтажных лестничных клетках. Держать закрытыми на запорные устройства двери в лифтовые холлы, межэтажные лестницы, загромождать посторонними предметами коридоры и пути эвакуации при ЧС.

2.3.15. Производить без согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке, в том числе без письменного согласования с Управляющей организацией, замену окон и балконного остекления, предусмотренных проектной документацией.

2.3.16. Изменять направление открывания дверей из Помещений в коридор (на площадку лестничной клетки) с нарушением норм законодательства.

2.3.17. Содержать животных в местах общего пользования; оборудовать помещения под приюты для бездомных животных; нарушать правила содержания домашних животных, установленные, в т.ч. Законом РФ от 14.05.1993 № 4979-1 «О ветеринарии».

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация вправе:

3.1.1. Осуществлять контроль за потреблением коммунальных и иных услуг.

3.1.2. При возникновении аварийной ситуации (дефекты на трубопроводах систем отопления, холодного водоснабжения, находящихся в помещении Собственника) Управляющая организация обязана немедленно уведомить о случившемся Собственника, либо его полномочных представителей, фамилии и координаты которых Собственник обязан предоставить Управляющей организации в момент подписания Договора. В случае неявки Собственника, его полномочных представителей в течение 24 (двадцати четырех) часов Управляющая организация имеет право вскрыть помещение в присутствии представителей правоохранительных органов (в случае их явки), организации, обеспечивающей техническое обслуживание Общего имущества Корпуса 11 СКУ, с обязательным составлением протокола вскрытия помещения, а также принятием возможных мер для обеспечения сохранности имущества, находящегося в помещении, от действий третьих лиц.

3.1.3. Предварительно уведомив Собственника, производить профилактические осмотры общедомовых инженерных коммуникаций, проходящих транзитом через помещение Собственника, в т.ч. санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в помещении Собственника, с целью проверки их состояния и соблюдения Собственником правил и норм эксплуатации инженерных коммуникаций.

3.1.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям. Самостоятельно принимать решения о порядке и условиях технической эксплуатации, содержания и текущего ремонта Общего имущества Корпуса 11 СКУ. При необходимости заключать договоры со специализированными организациями в целях обеспечения технической эксплуатации, содержания и текущего ремонта Общего имущества Корпуса 11 СКУ. Привлекать к выполнению работ (оказанию услуг) третьих лиц (субподрядчиков).

3.1.5. В установленном законодательством Российской Федерации порядке требовать возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему Договору.

3.1.6. На основании отдельного соглашения с Собственником оказывать дополнительные услуги и принимать от Собственника плату за оказанные дополнительные услуги.

3.1.7. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые по настоящему Договору услуги и работы, а также в случаях, установленных настоящим Договором – уплаты неустоек (пени, штрафов).

3.1.8. Производить приостановление и/или ограничение в предоставлении коммунальных услуг в случаях и в порядке, установленными настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.1.9. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником помещения время в занимаемое им помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.1.10. При просрочке Собственником внесения платы за помещение и коммунальные услуги на срок более 2 месяцев, Управляющая организация вправе осуществить ограничение и/или приостановление услуг Собственнику, в т.ч. коммунальных, без предварительного уведомления обратиться в суд за принудительным взысканием.

3.1.11. В заранее согласованное с Собственником помещения время осуществлять проверку правильности снятия Собственником помещения показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них

пломб. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником помещения, показаниям приборов учета, при условии исправности индивидуальных приборов учета и целостности пломб, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета с одновременным применением штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором.

3.1.12. В случае обнаружения Управляющей организацией нарушения опломбирования, отсутствия или неисправности приборов учета потребления коммунальных услуг в ходе проверки, производимой Управляющей организацией, Управляющая организация оставляет за собой право произвести перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг в соответствии с условиями настоящего Договора по тарифам, установленным для таких случаев, применяемым поставщиками коммунальных услуг, за период равный шести месяцам или за период прошедший с момента последней проверки/поверки, если срок, прошедший с даты ее проведения составляет менее шести месяцев, предшествующим факту обнаружения невозможности корректного учета потребления коммунальных услуг.

3.1.13. Управляющая организация вправе заключать договоры на размещение рекламных конструкций, распространение рекламы в специально отведенных для этого местах, вправе привлекать к их заключению и исполнению агентов, определять условия договора на размещение рекламных конструкций, распространение рекламы в специально отведенных для этого местах, а также демонтировать незаконно размещенные рекламные конструкции и вывески. Денежные средства, полученные от размещения рекламных конструкций, рекламы направлять на содержание и текущий ремонт Корпуса 11 СКУ.

3.1.14. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим гражданским законодательством РФ, нормативно-правовыми актами органов государственной власти города Санкт-Петербурга, регулируемыми отношения по технической эксплуатации, содержанию, текущему ремонту общего имущества в нежилом здании и предоставлению коммунальных услуг.

3.1.15. Представлять интересы собственников в суде при рассмотрении дел, предметом которых являются споры, вытекающие из Общего имущества Корпуса 11 СКУ.

3.1.16. Управляющая организация вправе в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения Договора осуществлять автоматизированную и без использования средств автоматизации обработку персональных данных Собственника (-ов) помещения и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в Корпусе 11 СКУ (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, распространение (в т.ч. передачу третьим лицам, организациям, представителю для ведения досудебной и судебной работы, направления претензий, уведомлений, в т.ч. о необходимости погашения задолженности, взыскания в судебном порядке задолженности за оказываемые Управляющей организацией услуги, обязательных платежей; организациям, агентам, информационно-расчетному центру для ведения начислений, формирования платежного документа, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование и иные действия, необходимые для выполнения Управляющей организацией принятых на себя обязательств.

Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных в соответствии с положениями настоящего пункта Договора и действующим законодательством РФ.

Для исполнения договорных обязательств Собственник помещения предоставляет следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, сведения о месте жительства/регистрации, семейное, социальное, имущественное положение, паспортные данные, ИНН, СНИЛС, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на помещение, сведения о временно проживающих в помещении лицах, контактный номер телефона, адрес электронной почты, иные контакты и данные, необходимые для реализации положений настоящего Договора в части осуществления функций Управляющей организации, возложенных на нее действующим законодательством РФ и заключенными договорами управления с Собственниками.

Собственник дает согласие на получение в виде смс-сообщений, сообщений на электронную почту, сообщений в социальных сетях информации об услугах и деятельности Управляющей организации на указанные и переданные в Управляющую организацию контактные данные. Данное согласие действительно в течение всего срока действия настоящего Договора, а также в течение пяти лет с момента прекращения его действия.

3.2. Собственник помещения имеет право:

3.2.1. На получение коммунальных услуг, услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества, предусмотренных Договором, установленного качества, безопасных для его жизни и здоровья, не причиняющих вреда его имуществу.

3.2.2. Запрашивать у Управляющей организации информацию, связанную с состоянием Общего имущества Корпуса СКУ.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Плата за услуги (работы), выполняемые Управляющей организацией в соответствии с Перечнем работ и услуг (Раздел 4 настоящего Договора), включает в себя:

4.1.1. плату за услуги и работы по управлению Корпусом 11 СКУ;

4.1.2. плату за услуги и работы по содержанию, текущему ремонту Общего имущества Корпуса 11 СКУ;

4.1.3. плату за коммунальные услуги;

4.1.4. плату за дополнительные услуги, определенные настоящим Договором и решениями общих собраний собственников помещений в Корпусе 11 СКУ.

4.2. Размер платы за услуги (работы) по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества в Корпусе 11 СКУ, а также иные услуги, определен сторонами в Разделе 4 Договора и подлежит ежегодному индексированию в соответствии с п. 4.3 Договора.

4.3. Если в предшествующем году собственниками помещений в нарушение пункта 1 ст. 45 ЖК РФ общее собрание не проводилось или на общем собрании не было принято решение об изменении размера платы на текущий год, Управляющая организация вправе в одностороннем порядке произвести индексацию размера платы за помещение в соответствии с уровнем официальной инфляции в России, определенным в соответствии с данными Росстата, с уведомлением Собственников путем размещения информации на официальном сайте за 30 дней до момента изменения размера платы, либо путем размещения соответствующей информации в платежных документах («Счетах»), выставляемых Управляющей организацией Собственникам на оплату услуг.

При этом подписание дополнительного соглашения к договору управления и (или) принятие общим собранием собственников дополнительного решения о размере платы, определяемом в вышеназванном порядке, не требуется.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, или (при их отсутствии) исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти Санкт-Петербурга, поставщиками коммунальных услуг.

4.5. Основанием внесения платы за управление, содержание и ремонт Общего имущества Корпуса 11 СКУ являются платежные документы («Счет»), выставляемые Управляющей организацией Собственнику.

4.6. За несвоевременно и/или не полностью внесенную плату за управление, содержание и ремонт Общего имущества Корпуса 11 СКУ Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в соответствии со ст. ст. 330, 331 Гражданского кодекса РФ, в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты. Пени, указанные в настоящем пункте Договора, включаются в Счет отдельной строкой.

4.7. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за услуги (работы), предоставляемые Управляющей организацией.

4.8. Стороны договорились осуществлять оплату за услуги и работы, предоставляемые и выполняемые Управляющей организацией по Договору без подписания Актов приема-передачи оказанных услуг/выполненных работ в расчетном периоде, и считать факт оплаты Собственником услуг по Договору подтверждением надлежащего и в полном объеме выполнения Управляющей организацией обязательств по Договору, при условии отсутствия письменной претензии, поданной Собственником в Управляющую организацию в течение 10 (десяти) календарных дней после окончания расчетного периода о предоставлении услуг не в полном объеме и/или ненадлежащего качества.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

5.2. Собственник помещения при нарушении установленного порядка согласования, производства и режима проведения работ, связанных с вмешательством в Общее имущество Корпуса 11 СКУ, инженерные сети, в трехдневный срок с момента предъявления Управляющей организацией соответствующей претензии, компенсирует документально подтвержденные затраты и иные убытки Управляющей организации, связанные с приведением Общего имущества Корпуса 11 СКУ и/или инженерных сетей в исходное состояние.

5.3. При нарушении Собственником помещения обязательств, предусмотренных п. 2.3.4 настоящего Договора, Управляющая организация вправе потребовать выплаты штрафа с такого Собственника помещения в размере равному фактически понесенным и документально подтвержденным расходам Управляющей организации по уборке бытового и строительного мусора.

5.4. В случае нарушения Собственником помещения п.п. 2.3.5 Договора, Управляющая организация вправе потребовать выплаты штрафа с такого Собственника помещения в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) руб. (за каждый выявленный факт нарушения).

5.5. За брошенный (оставленный) мусор в местах общего пользования Собственник уплачивает штраф в размере – 1 000 руб. (за каждый выявленный факт нарушения).

5.6. За загрязнение мест общего пользования во время строительно-монтажных работ Собственник уплачивает штраф в размере – 2 000 руб. (за каждый выявленный факт нарушения).

5.7. За порчу Общего имущества Корпуса 11 СКУ Собственник помещения производит компенсацию по комиссионному акту в зависимости от размера нанесенного ущерба.

5.8. За загрязнение мест общего пользования, прилегающей территории экскрементами домашних животных, Собственник уплачивает штраф в размере – 1 000 руб. (за каждый выявленный факт нарушения).

5.9. Собственник помещения при нарушении установленного порядка согласования, производства и режима проведения работ, связанных с изменением внешнего вида фасада Корпуса 11 СКУ, в трехдневный срок с момента предъявления Управляющей организацией соответствующей претензии, компенсирует документально подтвержденные затраты и иные убытки Управляющей организации, связанные с приведением внешнего вида фасада нежилого здания в исходное состояние.

5.10. За ущерб, причиненный Управляющей организации в результате действий (бездействия) Собственника помещения подлежит возмещению Собственником помещения в течение 3 (трех) календарных дней с момента предъявления Управляющей организацией соответствующей претензии с документальным подтверждением ущерба.

5.11. В случае невыполнения Собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация вправе приостановить предоставление коммунальных услуг до полного погашения задолженности, в соответствии с порядком, предусмотренным действующим законодательством РФ.

5.12. Управляющая организация не несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственника, возникший в результате строительных недостатков и/или скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации здания. В указанном случае Собственник вправе вызвать представителя Управляющей организации для составления акта и

фиксирования нанесенного ущерба и в дальнейшем обратиться к Застройщику здания с претензией о возмещении понесенного ущерба.

5.13. В случае привлечения контролирующими органами Управляющей организации к административной ответственности в виде штрафа за нарушение собственниками помещений действующего законодательства РФ, приведших к неудовлетворительному состоянию Общего имущества, Управляющая организация (в случае отсутствия своей вины) вправе предъявить требование о возмещении уплаченного административного штрафа собственникам помещений – нарушителям, с разбивкой суммы штрафа в равных долях на количество таких нарушителей.

5.14. Средства, полученные от нарушителей за нарушения, указанные в п.п. 5.4 – 5.8 Договора, расходуются Управляющей организацией на благоустройство Общего имущества, Прилегающей к Корпусу 11 СКУ территории / Имущества СКУ (в части Имущества СКУ, которое используется собственниками помещений Корпуса 11 СКУ).

6. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, а именно: наводнения, землетрясения, военных действий и т.д., их последствий, а также запретительных мер государственных органов, и если эти обстоятельства повлияли непосредственно на исполнение настоящего Договора.

Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются обстоятельства, возникшие после заключения Договора в результате непредвиденных и неотвратимых Сторонами событий чрезвычайного характера.

6.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, должна о наступлении этих обстоятельств письменно известить другую Сторону без промедления, однако не позднее 10 (десяти) дней с момента их наступления. Извещение должно содержать данные о наступлении и о характере обстоятельств, возможных последствиях и как эти обстоятельства делают невозможным исполнение своих обязательств по настоящему Договору. Сторона также без промедления должна письменно известить другую Сторону о прекращении этих обстоятельств, однако не позднее 10 (десяти) дней с момента прекращения их действий.

6.3. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, о наступлении обстоятельств, освобождающих ее от ответственности, влечет за собой утрату права для этой Стороны ссылаться на эти обстоятельства.

6.4. Обстоятельства, освобождающие Стороны от ответственности, должны быть удостоверены соответствующими государственными органами.

7. ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ

7.1. Все споры и/или разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

7.2. В случае если Стороны не смогут разрешить спор и/или разногласия путем переговоров, за исключением случая, предусмотренного п. 7.3. настоящего Договора, Сторона, чье право, по ее мнению, нарушено, направляет другой Стороне соответствующую претензию (требование) в письменной форме.

7.3. При просрочке Собственником внесения платы за услуги, в т.ч. коммунальные, на срок более 2 (двух) месяцев, Управляющая организация вправе без предварительного уведомления и без соблюдения претензионного порядка обратиться в суд за принудительным взысканием задолженности.

7.4. При неурегулировании спора и/или разногласий в претензионном порядке такой спор и/или разногласие подлежат разрешению в судебном порядке с соблюдением правил подсудности и подведомственности, за исключением споров, предусмотренных пунктом 7.5 Договора.

7.5. На основании ст. 32 Гражданского процессуального кодекса РФ (ст. 37 Арбитражного процессуального кодекса РФ) Стороны пришли к соглашению о том, что споры о взыскании с Собственника задолженности по оплате за оказанные ему услуги передаются на рассмотрение в суд по месту исполнения настоящего Договора, определяемому в соответствии с п. 9.2 Договора.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Обязательства по Договору исполняются Сторонами с момента принятия на общем собрании собственников помещений решения о заключении настоящего Договора.

8.2. Договор заключен сроком на 3 (три) года.

8.3. Отчуждение помещения новому Собственнику помещения не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

8.4. Прекращение Договора не влечет за собой прекращения обязательства Собственника по оплате услуг, предоставленных ему до момента прекращения Договора, и не освобождает Собственника от ответственности за его нарушение.

8.5. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут на основании решения общего собрания собственников помещений или в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

8.6. По окончании срока действия Договора, при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продленным на тот же срок и на определенных Договором условиях. Таким заявлением со стороны Управляющей организации может быть только письменное уведомление, а со стороны Собственника – решение общего собрания собственников помещений.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту жилого помещения, указанный в Разделе 4 настоящего Договора, может быть изменен в любое время в течение срока действия Договора в порядке, предусмотренном Договором и законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что местом исполнения настоящего Договора является адрес места нахождения Корпуса 11 СКУ.

9.3. Если одно или несколько условий настоящего Договора теряют силу вследствие изменения действующего законодательства или вследствие актов государственных органов и это не затрагивает действительности остальных условий настоящего Договора, Договор применяется в части, не противоречащей действующему законодательству РФ.

9.4. Стороны пришли к соглашению о том, что размещение органами государственной власти, органами местного самоуправления в печатных средствах массовой информации текстов соответствующих нормативных актов, сообщений, объявлений, информации об изменении действующих тарифов на оплату коммунальных услуг, приравнивается к письменному уведомлению Собственника о соответствующих изменениях Управляющей организацией.

9.5. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

РАЗДЕЛ 3

СВЕДЕНИЯ И ОСНОВНЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА

Адрес объекта капитального строительства:

- Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Таможенная дорога, д. 11, корп. 1, стр. 1;

Наименование объекта капитального строительства:

- санаторно-курортное учреждение «Светлый мир «Внутри...»: 1 этап строительства. Корпус 11
(в соответствии с Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию №78-10-05-2017 от 12.04.2017);

Кадастровый номер земельного участка, в границах которого расположен объект: 78:38:0021137:21;

Площадь земельного участка, входящего в состав Общего имущества – на дату заключения Договора отсутствует межевание;

Кадастровый номер земельного участка, входящего в состав Общего имущества – на дату заключения Договора отсутствует;

Строительный адрес: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, 41-й км Приморского шоссе, д. 1, лит. А;

Строительный объем: 39 837,7 куб. м., в том числе надземной части – 35 714,5 куб. м.;

Общая площадь: 11 171,8 кв. м.;

Площадь нежилых помещений: 11 171,8 кв. м.;

Площадь встроенно-пристроенных помещений: -;

Количество зданий/сооружений: 1;

Жилые помещения: отсутствуют;

Вместимость: 266 чел.;

Количество этажей: 7, в том числе подземных: 1;

Лифты: 4 шт.;

Класс энергоэффективности здания: «В» Высокий;

Удельный расход тепловой энергии на 1 кв.м. площади: 0,062 кВт*ч/м²;

Материалы утепления наружных ограждающих конструкций: пеноплекс Rockwool, Вентс БаттсД;

Заполнение световых проемов: металлопластиковые 1-камерные стеклопакеты, витражное остекление;

Сети и системы инженерно-технического обеспечения: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение;

Материалы фундаментов: монолитная железобетонная плита;

Материалы стен: железобетон, газобетон;

Материалы перекрытий: монолитный железобетон;

Материалы кровли: мягкий рулонный;

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

В состав Общего имущества Корпуса 11 СКУ входят:

- 1) помещения в Корпусе 11 СКУ, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование;
- 2) технический подвал с инженерными коммуникациями, за исключением кладовых;
- 2) крыша;
- 3) ограждающие несущие конструкции Корпуса 11 СКУ (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- 4) ограждающие ненесущие конструкции Корпуса 11 СКУ (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты);
- 5) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Корпусе 11 СКУ за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

б) часть Земельного участка, на которой непосредственно расположен Корпус 11 СКУ, в границах здания (до момента проведения межевания, формирования отдельного земельного участка в установленном законом порядке и его постановки на кадастровый учет).

РАЗДЕЛ 4

ПЕРЕЧЕНЬ работ (услуг) и тарифы (размер платы за них)

№	Перечень выполняемых работ (оказываемых услуг)	Единица изм.	Тариф для нежилых помещений для временного проживания	Тариф для кладовых
ОСНОВНЫЕ				
1	Управление	руб/м ²	10,39	10,39
2	Содержание Общего имущества	руб/м ²	20,15	20,15
3	Текущий ремонт Общего имущества	руб/м ²	8,31	8,31
4	Обслуживание ПЗУ ¹	руб/м ²	0,60	0,60
5	Обслуживание АППЗ ²	руб/м ²	1,84	1,84
6	Эксплуатация ОДПУЭЭ ³	руб/м ²	0,09	-
7	Обслуживание УУТЭ ⁴	руб/м ²	0,70	-
8	Эксплуатация ОДПУХВ ⁵	руб/м ²	0,09	-
9	Содержание систем экстренного оповещения	руб/м ²	0,08	0,08
10	Содержание, ремонт, страхование лифтов	руб/м ²	5,25	-
11	Обслуживание системы видеонаблюдения	руб/м ²	3,80	3,80
12	Обслуживание ИТП ⁶	руб/м ²	3,80	-
13	Обслуживание ВППВ ⁷	руб/м ²	1,60	-
14	Охранно-диспетчерская служба	руб/м ²	7,90	7,90
15	Обслуживание СКУД ⁸	руб/м ²	8,11	-
16	Ежегодная помывка фасадного остекления	руб/м ²	2,90	-
17	Содержание Прилегающей к Корпусу СКУ территории (уборка, санитарно-гигиеническое содержание, услуги дендролога, садовника)	руб/м ²	8,96	-
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ				
1	Содержание площадки сбора ТКО	руб/м ²	2,80	2,80
2	Содержание инженерных сетей в пределах Прилегающей территории	руб/м ²	10,50	-
3	Содержание водоочистных сооружений в пределах Прилегающей территории	руб/м ²	10,12	-
4	Обслуживание системы внутреннего и наружного освещения	руб/м ²	2,99	-
5	Техническая эксплуатация, ремонт котельной	руб/м ²	2,12	-

- *
 1) Переговорно-замочное устройство
 2) Автоматизированная противопожарная защита;
 3) Общедомовые приборы учета электрической энергии;
 4) Узлы учета тепловой энергии;
 5) Общедомовые приборы учета холодного водоснабжения;
 6) Индивидуальные тепловые пункты;
 7) Внутренний противопожарный водопровод;
 8) Система контроля и управления доступом.

Коммунальные услуги / услуги ресурсоснабжения	
- холодное и горячее водоснабжение и водоотведение помещений и для целей обслуживания мест общего пользования и инженерных систем Корпуса СКУ (в т.ч. инфильтрат); - электроснабжение помещений и для целей обслуживания мест общего пользования и инженерных систем Корпуса СКУ; - газоснабжение; - вывоз и утилизация ТКО.	по тарифам ресурсоснабжающих организаций, поставщиков, регионального оператора по вывозу ТКО

РАЗДЕЛ 5

Перечень услуг, работ необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Корпусе СКУ, порядок их оказания и выполнения.

1. Услуги управления (услуги администрирования):

- организация эксплуатации Корпуса СКУ;
- взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками коммунальных и других услуг;
- замеры расходов, показаний счетчиков, заключение / перезаключение договоров;
- взаимодействие с представителями контролирующими государственными органами и выполнение их требований в части обеспечения безопасной эксплуатации нежилых зданий;
- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах;
- все виды работ с жалобами и обращениями граждан или юридических лиц – собственников помещений в Корпусе СКУ;
- оптимизация затрат собственников по технической эксплуатации Корпуса СКУ, все виды работ по снижению энергозатрат;

Бухгалтерские услуги и услуги экономического планирования:

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества;
- ведение расчетов с подрядными организациями;
- ведение бухгалтерской документации, составление балансов, предоставление отчетов в налоговую инспекцию и прочие формы отчетности государственным органам;
- организация начислений субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством;
- организация начисления оплаты коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами;
- выставление счетов Собственникам;

2. Эксплуатационные услуги.

2.1. Содержание и текущий ремонт общего имущества Корпуса СКУ, общих коммуникаций включает в себя:

2.1.1. Технические осмотры Корпуса СКУ.

Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется контроль за использованием и содержанием помещений. Проводятся плановые и внеочередные ТО. Плановые осмотры проводятся:

- **общие** - два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона). Проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;
- **частичные** - предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Периодичность частичных осмотров элементов и помещений здания (производится специалистом)

п/п	Конструктивные элементы: отделка, домовое оборудование	Расчетное количество осмотров в год
1	Вентиляционные каналы и шахты: в зданиях вентшахты и оголовки	2 раза
2	Холодное и горячее водоснабжение, канализация мест общего пользования. Поливочные наружные устройства (краны, разводка). Система внутреннего водоотвода с крыш зданий	2 раза 1 раз 2 раза
3	Отопление внутри помещений для временного проживания и мест общего пользования с записью в соответствующем журнале (по помещениям).	1 раз перед отопительным сезоном
4	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	не менее 4 раз
5	Осмотр электрической сети в чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	не менее 4 раз
6	Осмотр вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	не менее 4 раз
7	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	по необходимости
8	Осмотр светильников в местах общего пользования с заменой сгоревших ламп (стартеров)	не менее 4 раз
9	Осмотр радио и телеустройств: на кровлях, чердаках и лестничных клетках	по необходимости
10	Осмотр систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)	не менее 2 раз
11	Осмотр основных строительных конструкций зданий и элементов внешнего благоустройства	2 раза

Примечания:

1. В процессе осмотра проводится контроль работы оборудования, настройка и регулировка параметров и исправляются мелкие неисправности оборудования.
2. Технический осмотр дымоходов, вентиляционных каналов и устройств производится специализированной организацией.
3. Обслуживание насосов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, а также обслуживание вентиляционных агрегатов механической вентиляции, воздушного отопления, устройств для незадымляемости лестничных клеток и дымоудаления производится специализированными организациями, в соответствии с условиями договора.

2.1.2. Техническое обслуживание.

2.1.2.1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и по заявкам собственников помещений.

- Устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и канализации оборудования общего пользования Корпуса СКУ. Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов и санитарных приборов.
- Устранение незначительных неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывкой трубопроводов отопительных приборов.
- Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (замена перегоревших электролампочек, замена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др. в

помещениях общего пользования).

- Прочистка канализационного лежачка.
- Проверка исправности канализационных вытяжек.
- Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
- Промазка фальцев, окрытий парапетных ограждений и др.
- Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
- Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.
- Фиксация и смазка дверных замков и петель (по всему зданию).
- Смазка и настройка механизмов закрывания дверей.

2.1.2.2. Работы, выполняемые при подготовке Корпуса СКУ к эксплуатации в весенне-летний период.

- Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
- Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
- Снятие пружин на входных дверях (регулировка доводчиков).
- Консервация системы отопления.
- Ремонт просевших отмостков.
- Устройство дополнительной сети поливочных систем.

2.1.2.3. Работы, выполняемые при подготовке Корпуса СКУ к эксплуатации в осенне-зимний период.

- Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений. Ремонт или замена замков защелок и пружин на дверях входа и выхода на аварийную (черную) лестницу.
- Утепление оконных проемов в местах общего пользования.
- Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- Ремонт существующих лестниц выхода на кровлю здания.
- Ремонт, регулировка и испытание систем отопления.
- Прочистка и утепление дымовентиляционных каналов.
- Консервация поливочных систем.
- Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
- Ремонт и укрепление входных дверей, дверей вспомогательных помещений, дверей и решеток лифтовых шахт.

2.1.2.4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.

- Промазка незначительных дефектов в местах протечек кровли.
- Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.
- Прочистка внутренней канализации здания.
- Укрепление трубопроводов инженерных систем здания.
- Проверка канализационных вытяжек.
- Мелкий ремонт изоляции.
- Проветривание колодцев.
- Устранение мелких неисправностей электропроводки.

2.1.2.5. Прочие работы.

- Регулировка и наладка систем отопления.
- Регулировка и наладка вентиляции.
- Промывка и опрессовка системы отопления.
- Очистка и промывка водопроводных кранов.
- Уход за зелеными насаждениями.
- Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

2.1.3. Аварийное обслуживание:

Перечень работ, выполняемых аварийно-ремонтной службой:

а) водопровод и канализация:

- Отключение аварийного участка трубопровода;
- Переборка или замена сгонов на трубопроводе;
- установка бандажей на трубопроводе;
- замена небольших участков трубопровода (до 2 м);
- ликвидация засора канализации внутри строения;
- ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца;
- заделка свищей и зачеканка раструбов;
- замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи;
- устранение течи из трубопровода;
- устранение течи из вентиля;
- включение(одноразовое) насосов подкачки

б) отопление, горячее водоснабжение:

- ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;
- ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;
- переборка или замена сгонов на трубопроводе;
- замена небольших участков трубопровода (до 2 м);
- устранение течи из подводки к радиатору отопления;
- регулировка РТ в ИТП здания;
- устранение воздушных пробок в системе отопления здания;

- устранение течи из подводки к полотенцесушителю;
 - включение(одноразовое) насосов подкачки.
- в) электроснабжение:**
- замена (восстановление) неисправных участков электрической сети;
 - замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;
 - ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;
 - замена плавких вставок в электрощитах,
 - устранение причин возникновения короткого замыкания в сети;
 - восстановление целостности крепления нулевого рабочего и нулевого защитного проводников;
 - переключение на резервный кабельный ввод;
 - восстановление подачи электроэнергии в помещения здания;
- г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:**
- отрывка траншей;
 - вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над вскрытыми трубопроводами;
 - отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.

2.1.4. Текущий ремонт

Планирование и организация текущего ремонта Корпуса СКУ производится в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов и техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта нежилых зданий.

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества Корпуса СКУ:

1. Фундаменты.

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки.

2. Стены и фасады.

Заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасада.

3. Перекрытия.

Заделка швов и трещин, укрепление и окраска.

4. Крыши.

- замена водосточных труб;
- ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки.

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования.

9. Внутренняя отделка.

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, других общедомовых вспомогательных помещениях. Ликвидация последствий протечек.

10. Отопление.

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

11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки.

12. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением устройств и приборов внутри помещений для временного проживания.

14. Вентиляция.

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

15. Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмостки.

2.1.5. Санитарное содержание Корпуса СКУ.

Периодичность работ по уборке лестничных клеток

№ п/п	Вид работ	Периодичность работ
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	ежедневно
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в неделю
3	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	ежедневно
4	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
5	Мытье пола кабины лифта	ежедневно
6	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	еженедельно
7	Мытье окон	2 раза в год
8	Уборка площадки перед входом в подъезд; очистка металлической решетки и приемка	еженедельно
9	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и т.п.	1 раз в год

10	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	2 раза в год
11	Удаление мусора из мусороприемных урн и мусорных контейнеров	ежедневно
12	Очистка и уборка мусорных площадок	ежедневно
13	Дезинфекция контейнеров для сбора мусора	1 раз в месяц

2.2. Содержание и ремонт лифтов.

Периодичность проведения осмотров и текущих ремонтов лифтов

№ п/п	Виды периодических осмотров и текущих ремонтов	Периодичность
1	ЕТО - ежесуточный осмотр (проводится на лифтах, которые не оборудованы устройствами автоматического контроля, выключателей ДК и ДШ)	Не реже одного раза в сутки
2	ТР - месячный (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в месяц
3	ТР-1 - квартальный (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в квартал
4	ТР-2 - полугодовой (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в полугодие
5	ТР-3 - годовой (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в год

2.3. Сбор и вывоз твердых коммунальных отходов (ТКО).

Вывоз бытового мусора осуществляется по договору между Исполнителем и специализированной организацией, имеющей специально оборудованный транспорт, подготовленный персонал и лицензию на право осуществления этой деятельности.

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

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

2.4. Содержание прилегающей территории.

Периодичность уборки тротуаров устанавливается в зависимости от интенсивности движения пешеходов по тротуарам отдельно для летней и зимней уборки. Очистка тротуаров и проездов во время снегопада начинается с окончанием снегопада и завершается не позднее 6-12 часов (в зависимости от класса территории) после завершения снегопада.

Периодичность основных работ по уборке прилегающей территории.

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1	Подметание снега (ручное) *	47 раз в сезон (в среднем 1-2 раза в неделю)
2	Пескопосыпка ручная	25 раз в сезон
3	Сдвигание снега (ручное) *	12 раз в сезон
4	Подметание территории в летний период	75 раз в сезон (в среднем 3 раза в неделю)
5	Уборка газонов зимой	35 раз в сезон
6	Уборка газонов летом	75 раз в сезон (в среднем 3 раза в неделю)
7	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
8	Уборка скошенной травы	2 раза в сезон
9	Очистка газонов от опавшей листвы	1 раз в сезон
10	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно
11	Очистка от наледи ступени крыльца (зимой)	По необходимости

Примечание:

* При необходимости производится механизированная уборка снега

3. Услуги охранно-диспетчерской службы.

- охрана общего имущества, путем заключения договора и размещения на объекте частной охранной организации;

- прием сигналов и реагирование на сигналы АППЗ и ОДС (противопожарная защита и оперативно-диспетчерская связь с лифтами);

- контроль доступа в подъезд Корпуса СКУ;

- предоставление круглосуточной технической поддержки.

Исполнитель обязуется:

- Обеспечить контроль доступа на территорию Корпуса СКУ (подъезды);
- Обеспечить сохранность общего имущества;
- Своевременно реагировать на обращения Заказчика (собственников помещений Корпуса СКУ) с целью оперативного устранения возникших нештатных ситуаций. При необходимости вызвать группу быстрого реагирования введомственной охраны полиции Санкт-Петербурга с помощью специального оборудования быстрого вызова;
- При возникновении чрезвычайных ситуаций (пожар, дорожно-транспортное происшествие, несчастный случай, противоправные действия третьих лиц и т. п.) принимать непосредственное участие в локализации сложившейся ситуации, своевременно уведомлять соответствующие службы; Обеспечивать учет и корректировку движения машин по внутри дворовой территории;
- Осуществлять работу по эффективному и культурному обслуживанию собственников помещений, созданию для них комфортных условий временного проживания в Корпусе СКУ;
- Консультировать собственников помещений по вопросам, касающимся оказываемых услуг
- Поддерживать общественный порядок на территории охраняемого объекта, принимать меры по предотвращению и ликвидации конфликтных ситуаций;
- Осуществлять контроль Объекта и прилегающей территории путем видеонаблюдения, патрулирования внутридомовой и прилегающей территории, осмотра подвальных и чердачных помещений;
- Контролировать соблюдение сотрудниками трудовой и производственной дисциплины, правил и норм охраны труда, требований производственной санитарии и гигиены, а также соблюдение правил пожарной безопасности;
- Осуществлять контроль работоспособности систем сигнализации;
- Информировать руководство об имеющихся недостатках в обслуживании собственников помещений, принимаемых мерах по их ликвидации;

4. Обслуживание видеонаблюдения иСКУД (система контроля управления доступом)

Совокупность программно-аппаратных технических средств безопасности, имеющих целью ограничение и регистрацию входа-выхода объектов (людей, транспорта) на территории Объекта через «точки прохода»: двери, ворота, КПП.

- Организация КПП на входе/выезде и выходе/выезде с периметра охраняемого объекта;
- Оборудование ворот для ограничения въезда и выезда посторонних автомашин на каждом КПП;
- Организация контроль-пропускного режима для автотранспорта.

5. Эксплуатация и обслуживание общедомовых приборов учета используемых ресурсов (ОДПУЭЭ, ОДПУХВ, УУТЭ)

В перечень работ и мероприятий по эксплуатации и обслуживанию общедомовых узлов учета тепловой энергии (горячей воды), холодной воды и природного газа, осуществляемых сервисными организациями, входят:

- контроль технического состояния работоспособности оборудования (профосмотр);
- проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации;
- текущий ремонт: замена прокладок, замена крепежа, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счетчиков и др.;
- планово-профилактические работы: демонтаж, монтаж, чистка (промывка) расходомеров (водосчетчиков), калибровка средств измерения, наладка оборудования, устранение протечек, набивка сальников и ревизия запорной арматуры, антикоррозийная подкраска элементов узла, очистка фильтрующих устройств;
- для узлов учета тепловой энергии — подготовка к отопительному сезону: осмотр, промывка и чистка расходомеров, проверка исправности оборудования, предъявление представителю теплоснабжающей организации узла учета тепловой энергии для оформления Акта допуска в эксплуатацию.

Периодичность проведения отдельных видов работ по эксплуатации и обслуживанию коммерческих узлов учёта определяется техническими (паспортными) характеристиками установленного оборудования.

Кроме того, сервисные организации должны руководствоваться нормативными документами, основные из которых:

- «Правила учёта тепловой энергии и теплоносителя» (утв. Минтопэнерго Российской Федерации 12.09.1995 № Вк-4936, зарег. в Минюсте Российской Федерации 25.09.1995 № 954);
- «Положение о проведении планово-предупредительного ремонта на предприятиях водно-канализационного хозяйства» (утв. протоколом № 13-8 заседания Секции инженерного оборудования и инженерных сооружений Научно-технического Совета Госстроя РСФСР от 01.06.1989);

6. Обслуживание ИТП (индивидуальных тепловых пунктов).

В перечень работ сервисной организации включено:

- Осмотр оборудования теплового пункта с проверкой на отсутствие течей, подтеков на наружной поверхности тепловой изоляции, при необходимости своевременное их устранение.
- Осмотр, контроль работоспособности и, при необходимости, настройка тепломеханического оборудования ИТП, в том числе: запорной арматуры; предохранительного клапана; обратных клапанов; регуляторов давления; регулятора температуры горячего водоснабжения; манометров, термометров.
- Выполнение мелкого ремонта тепломеханического оборудования ИТП: протяжка фланцевых соединений, при необходимости замена прокладки; устранение течи резьбовых соединений; набивка сальников; промывка, прочистка фильтров и грязевиков; частичное восстановление изоляции; своевременная поверка, либо замена средств измерений (манометры, термометры), подлежащих государственному контролю и надзору.

7. Автоматизированная противопожарная защита.

Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты, в соответствии с пунктом 7 и 11 Постановления Правительства № 491 от 13.08.2006г, согласно которым в состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая, в том числе, из электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода.

8. Внутренний пожарный водопровод.

Совокупность трубопроводов и технических средств, обеспечивающих подачу воды к пожарным кранам. Предназначен для осуществления первичного пожаротушения, как временно проживающими в Корпусе СКУ жителями и обслуживающим персоналом организаций и предприятий, так и пожарными, прибывающими на пожар по тревоге.

- Обеспечение и контроль противопожарного режима в помещениях: проведение обходов, выявление нарушений требований пожарной безопасности, выдача предписаний по устранению, развешивание визуальной информации и т.п.;
- Проведение обслуживания и испытаний первичных средств пожаротушения;
- Перезарядка и пересвидетельствование огнетушителей;
- Испытания противопожарного водопровода;
- Перемотка пожарных рукавов;
- Проведение обслуживания и испытаний вертикальных наружных пожарных лестниц;
- Огнезащитная обработка деревянных конструкций на путях эвакуации;
- Ведение документации по пожарной безопасности.
- Проведение и обслуживания автоматической пожарной сигнализации
- Проведение и обслуживания автоматического речевого оповещения

РАЗДЕЛ 6

ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ между общим имуществом Корпуса СКУ и помещением Собственника

1. По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение – обслуживает Собственник, наружные стены и конструкции – Управляющая организация.
2. Точкой разграничения общего имущества в Корпусе СКУ от собственности владельца помещения является точка отвода инженерных сетей к помещению от общих домовых систем.

3. По системе электроснабжения – все электрооборудование после индивидуальных приборов учета электрической энергии обслуживает собственник помещения.
4. По системе горячего и холодного водоснабжения – точка первого резьбового соединения запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, оставшаяся часть (разводка по Помещению собственника от транзитного стояка) – обслуживает Собственник.
5. По системе водоотведения – точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения из помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшаяся часть и точку присоединения – обслуживает Собственник.
6. По системе теплоснабжения – на первом резьбовом (сварном) соединении от общедомового стояка до отопительного прибора – обслуживает Управляющая организация, оставшаяся часть – обслуживает Собственник.
7. По системе противопожарной защиты (АППЗ) – точки присоединения подводящего кабеля к первому тепловому датчику, находящемуся в помещении Собственника. Подводящий кабель до внутренней поверхности стен помещения обслуживает Управляющая организация, а тепловой датчик и подводящий кабель внутри помещения – Собственник.
8. По системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ, домофон) – точка присоединения подводящего кабеля в этажном слаботочном щите по контактам распределительной коробки. Разводка кабеля по дому от распределительной коробки кабеля в этажном слаботочном щите обслуживает Управляющая организация, остальное – Собственник.

РАЗДЕЛ 7

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

**Общество с ограниченной ответственностью
«Светлый мир «Внутри»**

199226, г. Санкт-Петербург, бульвар Александра Грина, д. 1,
стр. 1, пом. 14-Н, 4 этаж, офис 13
ОГРН 1187847098669,
ИНН 7813609987, КПП 780101001
р/сч 40702810803000038293
Филиал «Северная столица» АО «Райффайзенбанк» в г.
Санкт-Петербурге,
к/с 30101810100000000723 в Северо-Западном ГУ Банка
России,
БИК 044030723

Генеральный директор

_____ /Шамин М.В./

Собственник

Ф.И.О.: _____
« ____ » _____ г.р., место рождения _____

Документ, удостоверяющий личность: _____

Зарегистрирован по адресу: _____

ИНН _____, СНИЛС _____

тел.: +7 (____) ____ - ____ - __, e-mail: _____

_____ / _____
Фамилия, инициалы *подпись*

если Собственник – юр. лицо

Наименование _____

ОГРН _____, ИНН _____, КПП _____

Адрес: _____

Тел. _____

факс _____

e-mail _____

р/счет _____

в _____

к/счет _____

БИК _____

/ _____ /