

*Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Эталон Сервис»*

ДОГОВОР

управления ЖК NEOPARK

Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Звездное, Московское шоссе, дом 3, корпус 5, строение 1



ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № ЭС-158

Санкт-Петербург

«20» сентября 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эталон Сервис», в лице генерального директора Щербович Яны Викторовны, действующей на основании Устава, ОГРН 1117847130356 ИНН/КПП 7802747103/780401001, юридический адрес: 195220, г. Санкт-Петербург, Кушелевская дорога, дом 3, корпус 3, литера А, помещение 1-Н, комната 6, р/с 40702810055230002456 СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Санкт-Петербург, к/с 30101810500000000653, БИК 044030653, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны, и собственники помещений в нежилом здании по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Звездное, Московское шоссе, дом 3, корпус 5, строение 1, в лице Товарищества собственников недвижимости «НЕОПАРК», ОГРН 1227800122923, ИНН/КПП 7810954199/781001001, юридический адрес: 196158, г. Санкт-Петербург, Московское ш., д. 3, к. 5, стр. 1, пом.270-Н, в лице генерального директора Управляющей организации Общества с ограниченной ответственностью «Невская Техническая Компания» (Председателя Правления ТСН) Ромадова Олега Аршавиновича, действующего на основании Протокола общего собрания собственников №1-2022 от 28.06.2022 г., именуемые в дальнейшем «Заказчик», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Исполнитель по заданию Заказчика в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества строения, расположенного по адресу: **г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Звездное, Московское шоссе, дом 3, корпус 5, строение 1** (далее — Строение, Дом), оказывать услуги выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества Строения.

1.2. Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства по осуществлению Исполнителем следующих действий, работ и услуг:

- организация управления, содержания и ремонта общего имущества Строения, указанного в Приложении №1 к настоящему Договору, и выполнение сопутствующих работ и услуг, таких как техническое обслуживание системы электроснабжения, отопления, сантехнических систем, систем водоочистки, строительных конструкций, ИТП, УУТЭ, аварийное обслуживание, обслуживание объединенных диспетчерских систем, автоматической противопожарной защиты, обслуживание системы видеонаблюдения, ПЗУ, ворот, калиток, техническое обслуживание лифтов, системы вентиляции, системы контроля загазованности паркинга, автоматической установки пожаротушения паркинга, аренда и замена вестибюльных ковров, санитарное содержание мест общего пользования (уборка лестничных клеток, иных МОПов, санитарное содержание придомовой территории), уборка паркинга, текущего ремонта общего имущества, организация вывоза мусора, организация службы диспетчеров, службы охраны, управления Строением и иные, указанные в Приложении №4 к настоящему Договору работы и услуги. Общедомовым имуществом Строения, в отношении которого будет осуществляться управление, считаются все внутридомовые инженерные сети, фасад, кровля, чердаки подвалы, любые места общего пользования, в том числе земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, д. 3, литер 3, площадью 7 000 кв.м, с кадастровым номером 78:14:0007686:4191, включая газоны, внутриквартальные дороги, пешеходные дороги, шлабаумы, посты охраны, парковки для автомобилей, архитектурные формы, скамейки и прочим имуществом, расположенным в границах указанного земельного участка предназначенным исключительно для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Строения и являющимся общим имуществом;

- с момента заключения договоров между Исполнителем и ресурсоснабжающими организациями (в том числе соглашений Исполнителя с ресурсоснабжающими организациями о выполнении обязанностей плательщика по иному договору) Исполнитель участвует в организации обеспечения Заказчика коммунальными услугами (в части коммунальных услуг на общедомовые нужды); организует оплату собственниками/владельцами Помещений (правообладателями и иными плательщиками), в том числе и Заказчиком, коммунальных услуг, путем расчета Исполнителем суммы оплаты за коммунальные услуги; перечисляет денежные средства в счет оплаты коммунальных услуг на основании соответствующих договоров, заключенных Исполнителем;

- производит расчет суммы оплаты, которую необходимо произвести собственникам/владельцам Помещений за помещение и коммунальные услуги, изготавливает квитанции, осуществляет доставку квитанций на объект до почтовых ящиков для владельцев помещений.

Заказчик, со своей стороны, обязуется оплатить оказанные Исполнителем услуги (в т.ч. вознаграждение Исполнителю за организацию оплаты услуг) в порядке и размере, предусмотренном настоящим договором, а также с момента заключения договоров между Исполнителем и ресурсоснабжающими организациями (соглашений Исполнителя с ресурсоснабжающими организациями о выполнении обязанностей плательщика по иному договору) произвести оплату на расчетный счет Исполнителя транзитных денежных средств, предназначенных для перечисления Исполнителем организациям — поставщикам коммунальных услуг.

1.3. Техническое обслуживание Помещений Заказчика, расположенных в Строении, осуществляется дополнительно на основании отдельных заявок Заказчика по тарифам, утверждаемым Исполнителем, и настоящим договором не регламентируется.

1.4. Состав общего имущества в Строении указан в Приложении №1 к Договору.

1.5. Перечень и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества Строения, предоставляемых Исполнителем, указаны в Приложении №4 к Договору.

1.6. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в Помещении устанавливаются соответствующим актом между Заказчиком и Исполнителем, являющимся Приложением №2 к Договору.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Обязанности Исполнителя:

2.1.1. Организовать управление Строением:

вести отдельный учет сумм, подлежащих оплате Заказчиком по настоящему Договору, осуществлять контроль за полным и своевременным внесением Заказчиком платежей в счет оплаты услуг, предусмотренных настоящим Договором, при необходимости заключать договоры с подрядными организациями на оказание услуг по настоящему Договору, организовать и содержать за счет средств Заказчика, уплачиваемых по настоящему Договору, диспетчерскую службу, осуществлять технический контроль качества предоставляемых поставщиками коммунальных услуг, контроль за состоянием общего имущества в Строении, при необходимости вести претензионную работу с подрядными организациями и поставщиками коммунальных услуг, взаимодействовать по вопросам обслуживания и управления Строения с государственными учреждениями и иными организациями в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

2.1.2. С момента заключения договоров между Исполнителем и ресурсоснабжающими организациями участвовать в организации предоставления Заказчику коммунальных услуг (в части коммунальных услуг на общедомовые нужды) путем организации возможности оплаты Заказчиком коммунальных услуг, включающих в себя холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение (т.е. с учетом имеющихся присоединенных систем соответствующего снабжения), путем:

- а) исполнения договоров с организациями - поставщиками коммунальных услуг;
- б) расчёта Исполнителем суммы оплаты, которую необходимо произвести Заказчику за коммунальные услуги, а также перечисления денежных средств, полученных от Заказчика за все Помещения, организациям - поставщикам коммунальных услуг на основании договоров, заключенных между Исполнителем и организациями - поставщиками коммунальных услуг;
- в) контроля за исполнением договорных обязательств организациями - поставщиками коммунальных услуг;
- г) установления и фиксирования факта неисполнения или ненадлежащего исполнения организациями - поставщиками коммунальных услуг договорных обязательств, участия в составлении соответствующих актов.

2.1.3. Собственными силами или путём привлечения подрядных организаций обеспечить содержание в надлежащем состоянии общего имущества Строения и придомовой территории, а именно осуществлять услуги и работы, указанные в Приложении № 4 к настоящему Договору.

При этом Исполнитель обязуется:

- а) обеспечивать выполнение вышеуказанных работ и услуг самостоятельно либо проводить выбор подрядных организаций (в т.ч. специализированных) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Строении и заключать с ними договоры;
- б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядными организациями, привлеченными Исполнителем;
- в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам, нести ответственность за качество исполнения услуг подрядными организациями, привлеченными Исполнителем;
- г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядными организациями, привлеченными Исполнителем, договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;
- д) осуществлять подготовку Строения к сезонной эксплуатации;
- е) обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание Строения;
- ж) проводить плановые, а при необходимости внеплановые технические осмотры состояния внутридомового

оборудования (их ремонт или замену), Строения, информировать собственников о текущем состоянии Строения в соответствии с результатами осмотров.

з) в случае возникновения необходимости проводить осмотры состояния несущих конструкций, расположенных внутри Помещений, предварительно письменно согласовав с Заказчиком вышеуказанные мероприятия.

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

2.1.5. Уведомлять Заказчика и собственников помещений в Строении о ремонте мест общего пользования (не менее чем за 5 рабочих дней), об отключении, испытании или изменении режима эксплуатации инженерных сетей Строения (не менее чем за 1 сутки с момента, когда Исполнителю стало известно о проведении вышеуказанных мероприятий) путем размещения уведомлений на информационных стендах Строения.

2.1.6. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на Строение, внутридомовое инженерное оборудование и объекты благоустройства.

2.1.7. Ежемесячно в установленный Договором срок производить расчет суммы платежа, который необходимо произвести Заказчику по настоящему Договору.

При этом расчет водопотребления производится на основании показаний соответствующих приборов учета (при их наличии, исправности и опломбировании).

В случае неисправности приборов учета или нарушения опломбирования, выявленных в ходе контрольного снятия показаний, а также в случае не предоставления или несвоевременного предоставления показаний приборов учета Исполнитель производит расчет стоимости коммунальных услуг, исходя из условий, предусмотренных настоящим Договором.

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

2.1.9. При изменении размеров платежей, установленных по настоящему Договору, стоимости предоставляемых услуг, информировать Заказчика в письменной форме путем размещения соответствующего сообщения на информационных стендах или платежных документах не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

2.1.10. Ежегодно не позднее 01 июня текущего года предоставлять Заказчику отчет о выполнении договора управления за прошедший год, а также размещать впоследствии информацию на информационных стендах Строения.

2.1.11. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором, а также действующим законодательством.

2.2. Обязанности Заказчика:

2.2.1. Использовать Помещения и общее имущество в соответствии с действующими Правилами пользования помещениями и общим имуществом и строго в соответствии с их назначением.

2.2.2. Вносить в сроки, установленные Договором, плату за работы и услуги по настоящему Договору, в том числе с момента заключения договоров между Исполнителем и ресурсоснабжающими организациями за фактически потребленные коммунальные услуги, на основании показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета.

2.2.3. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, расположенных в Помещениях Заказчика и предоставлять информацию о показаниях Исполнителю в установленный Договором срок.

2.2.4. Незамедлительно сообщать Исполнителю об обнаружении неисправностей, относящихся к Помещениям и к общему имуществу Строения (неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг).

2.2.5. Обеспечивать доступ в Помещения, принадлежащие Заказчику, работников Исполнителя и должностных лиц контролирующих организаций для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов Строения, приборов учета, устранения аварий и контроля за выполнением работ внутри Помещения, инициированных Заказчиком и связанных с вмешательством в общее имущество Строения.

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

2.2.7. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество (в т.ч. изменение внешнего вида фасада Здания), инженерные сети и коммуникации Строения (переоборудование внутренних инженерных

сетей Строения, нарушение имеющихся схем учета услуг), переустройства, перепланировки и реконструкции Помещений и находящихся в них подсобных помещений, лоджий, переустройство инженерного оборудования без согласования с Исполнителем и, в установленном законом порядке, с собственниками помещений Строения. В противном случае, нести всю ответственность за самовольное вмешательство в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью компенсировать Исполнителю сумму уплаченного Исполнителем административного штрафа за несоответствие общего имущества в Строении, его инженерных сетей и коммуникаций (после вмешательства Заказчика) нормам безопасности или санитарным нормам, а также при необходимости затраты Исполнителя на восстановление (ремонт) общего имущества в Строении, его инженерных сетей и коммуникаций.

2.2.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных приборов, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, снятия в апартаментах датчиков автоматической системы пожаротушения, выполнять другие требования пожарной безопасности. В случае нарушения незамедлительно устранять по требованию Исполнителя за свой счет.

2.2.9. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную поверку) приборов учёта коммунальных услуг (срок эксплуатации опломбированного/поверенного прибора учета определен в паспорте на него). При замене прибора учёта коммунальных услуг Заказчик обязан уведомить об этом Исполнителя и вызвать представителя Исполнителя для составления Акта снятия первоначальных показаний прибора учёта коммунальной услуги.

2.2.10. В период действия настоящего договора не заключать аналогичные настоящему договоры с другими лицами, а также воздерживаться от осуществления самостоятельной деятельности аналогичной той, которая составляет предмет настоящего Договора.

2.2.11. Не парковать автотранспортные средства на прилегающей к Строению территории вне специально установленных мест (на газонах, проездах, детских площадках, перед парадными входами и т.п.).

2.2.12. Не устанавливать на фасаде Строения подъемные устройства для транспортировки строительных материалов и уборки мусора. Не оставлять бытовой и строительный мусор на лестничных площадках, переходных лоджиях, на территории Строения и прилегающем земельном участке.

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

2.2.14. При переходе либо прекращении права собственности на Помещение(я) Заказчик обязан в трехдневный срок с даты получения соответствующих документов письменно уведомить об этом Исполнителя с приложением копий указанных документов.

2.2.15. В случае возникновения опасности для граждан, а также для любого из помещений Строения, аварийной ситуации в Помещении Заказчика в его отсутствие, Исполнитель после получения информации об этом, обязан сообщить Заказчику по телефону, указанному в реквизитах, а Заказчик обязан принять сообщение и обеспечить доступ в свое Помещение представителям соответствующих организаций для ликвидации аварийной ситуации.

2.2.16. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

2.2.17. Соблюдать права и законные интересы других собственников помещений, расположенных в Строении.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Исполнитель имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, при необходимости привлекая третьих лиц.

3.1.2. На доступ во все помещения общего пользования, ко всем конструкциям и оборудованию в случаях возникновения аварийных ситуаций, грозящих повреждением общего имущества Строения или имущества собственников/владельцев апартаментов, с целью предотвращения или устранения аварийных ситуаций.

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

3.1.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета.

3.1.5. Производить приостановление и/или ограничение в предоставлении коммунальных услуг в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.

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

3.1.8. В установленном порядке сдавать в пользование общее имущество в Строении. Направлять доходы от сдачи в возмездное пользование общего имущества на ремонт и обслуживание Строения, развитие хозяйства, связанного с содержанием Строения.

3.1.9. В досудебном порядке, самостоятельно и в интересах собственников, разрешать споры по

использованию общего имущества в Строении.

3.1.10. Оказывать дополнительные услуги и принимать от Заказчика плату за оказанные услуги.

3.1.11. Осуществлять сбор денежных средств с собственников/владельцев Помещений, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.1.12. Распределять полученные от Заказчика и иных собственников/владельцев Помещений в Строении денежные средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг, в зависимости от сезона года (факта оказания) и согласно договорам с организациями - поставщиками коммунальных услуг. При этом денежные средства, полученные в периоды, когда коммунальные услуги не предоставлялись, распределяются на будущий период.

3.1.13. Для осуществления оперативного и надлежащего исполнения принятых обязательств по Договору управления, использовать Помещения из состава общего имущества в Строении для размещения сотрудников Исполнителя на безвозмездной основе.

3.1.14. Если по результатам исполнения договора управления, фактические расходы Исполнителя оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание Помещений, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению Строением, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Строении, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении Исполнителя при условии, что полученная Исполнителем экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренных таким договором.

3.1.15. Реализовывать иные права, предусмотренные законодательством.

3.2. Заказчик имеет право:

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

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

3.2.3. Получать информацию об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг (название, телефоны аварийных служб).

3.2.4. В случае необходимости обращаться к Исполнителю с заявлением о временной приостановке подачи в Строение (стояк Строения) воды, электроэнергии на условиях, согласованных с Исполнителем.

3.2.5. Реализовывать иные права, вытекающие из права владения на Помещение в Строении, предусмотренные действующим законодательством.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4.2. Исполнитель несет ответственность за нарушение сроков предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, в результате своих действий или бездействия в размере причиненного Заказчику ущерба, кроме убытков, вызванных задержкой платежей Заказчиком.

4.3. Заказчик несет ответственность за несвоевременное, а также неполное внесение денежных средств по настоящему Договору путем уплаты Исполнителю по его требованию пени в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за установленным днем платежа.

4.4. Заказчик несет ответственность за ущерб, причиненный Исполнителю в результате действий или бездействия Заказчика, в размере причиненного ущерба.

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

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

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

5.1. Стоимость работ и услуг по Договору определяется в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору. В Приложении № 3 к настоящему Договору приведены действующие на момент заключения настоящего Договора тарифы и цены на услуги и работы, оказываемые по настоящему Договору. Цены и тарифы, определенные Приложением № 3, могут быть изменены Исполнителем в одностороннем порядке в случаях изменения нормативных актов Санкт-Петербурга, определяющих тарифы на соответствующие услуги, в связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги на рынке Санкт-Петербурга, а также в

связи с ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ. Об изменении тарифов и цен Исполнитель уведомляет Заказчика в порядке, установленном пунктом 2.1.9. настоящего Договора. Повышение тарифов на основаниях, не связанных с нормативными правовыми Актами, не может быть более установленной ЦБ РФ ставки рефинансирования, действующей на момент соответствующих изменений. Стороны настоящим согласовали, что установленное настоящим Договором право на изменение стоимости услуг (за исключением случаев изменения нормативных актов, определяющих тарифы на соответствующие услуги) возникает у исполнителя не ранее. Чем по истечении одного календарного года с даты заключения настоящего Договора. Подписание дополнительного соглашения в таком случае не требуется.

5.2 Тарифы и порядок начисления Заказчику стоимости за коммунальные услуги устанавливаются нормативными правовыми актами.

5.3. Работы по проведению ремонта в Помещениях Строения, а также иные услуги, связанные с обслуживанием и ремонтом имущества Заказчика/ собственников/ владельцев и внутренних сетей Помещений Заказчика/ собственников/ владельцев (не являющихся общим имуществом Строения), не входят в стоимость услуг, указанных в настоящем Договоре.

5.4. Сумма платежей Заказчика по настоящему Договору не может быть меньше суммы, необходимой Исполнителю для обеспечения содержания и текущего ремонта общего имущества Строения в соответствии с требованиями законодательства и оплаты, фактически потребленных Строением объемов (количества) коммунальных услуг.

5.5. Данные о показаниях приборов учета коммунальных услуг предоставляются собственниками/ владельцами Помещений Исполнителю в срок до 25 числа текущего месяца. В случае предоставления собственниками/ владельцами помещений данных о показаниях приборов учета Заказчику, он обязуется сообщить указанные данные непосредственно Исполнителю. Данные о показаниях приборов учета коммунальных услуг по Помещениям Заказчика Исполнитель получает самостоятельно при условии обеспечения Заказчиком возможности доступа в них для таких целей.

5.6. В случае непредставления указанными лицами в установленный Договором срок данных о показаниях приборов учета коммунальных услуг в Помещении, а также в случае отсутствия прибора учета или нахождения его в состоянии, не пригодном для эксплуатации или повреждения опломбирования. Исполнитель производит расчет размера оплаты коммунальных услуг в соответствии с нормами действующего законодательства.

5.7. Исполнитель производит расчет суммы оплаты, которую необходимо произвести собственникам/владельцам Помещений за помещения и коммунальные услуги, изготавливает квитанции, осуществляет доставку квитанций до почтовых ящиков владельцев помещений в срок не позднее последнего числа текущего месяца.

5.8. Возникающая разница между суммарными показаниями общедомовых приборов учета коммунальной услуги в единицу времени и суммарными показаниями, используемыми Исполнителем для начисления оплаты коммунальной услуги всем собственникам помещений в Строении, оплачивается Заказчиком соразмерно принадлежащей ему доле в праве общей долевой собственности на общее имущество Строения и лицами, владеющими Помещениями соразмерно принадлежащей им доле и праве общей долевой собственности на общее имущество в Строении.

5.9. Объем коммунальных ресурсов в размере превышения объема коммунального ресурса, предоставленного на цели содержания общего имущества, определенного исходя из показаний коллективного прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса, предоставленного на цели содержания общего имущества, распределяется между всеми Помещениями пропорционально размеру общей площади каждого Помещения.

5.10. По мере возникновения непредвиденных расходов, обусловленных требованием действующего законодательства, не включенных в оплату Заказчиком/владельцами/собственниками Помещений, по данному Договору, но неизбежно возникающих по независящим от Исполнителя причинам при исполнении условий настоящего Договора, согласно положениям действующего законодательства и изменением нормативных требований к составу или характеристикам общего имущества, его содержанию, эксплуатации, управлению, Исполнитель производит расчет и начисление сумм, подлежащих компенсации, отдельной строкой Заказчику в отношении принадлежащих ему Помещений и иным собственникам/владельцам Помещений.

По мере возникновения иных расходов, согласованных с Заказчиком и иными собственниками/владельцами помещений, Исполнитель производит расчет и начисление сумм, подлежащих компенсации, отдельной строкой Заказчику и иным собственникам/владельцам помещений.

5.11. Оплата за Помещения производится Заказчиком на основании представленных Исполнителем платежных документов, не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг.

5.12. В случае внесения Заказчиком суммы, не соответствующей сумме начислений за определенный период времени (за месяц или несколько месяцев), платежи, оплаченные Заказчиком без указания цели платежа, идут на оплату услуг и работ по настоящему Договору соразмерно начислениям по каждому виду работ и услуг.

5.13. Неиспользование Заказчиком/собственниками/владельцами Помещений не является основанием

невнесения платы за услуги по настоящему Договору.

5.14. При изменении объема оказываемых услуг (при неполном оказании услуг, при постепенном вводе систем и т.д.), стороны вносят изменения стоимости договора дополнительными соглашениями.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор управления Домом действует в течение 5-ти лет.

6.2. Настоящий Договор, подписываемый с конкретным Заказчиком, распространяет свое действие на отношения (т.е. услуги, оказываемые Заказчику), возникшие с момента подписания акта приема-передачи помещения между Заказчиком и Застройщиком, но не ранее даты принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений.

6.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Таким заявлением со стороны Исполнителя может быть только письменное уведомление, а со стороны Заказчика - решение общего собрания собственников Помещений.

6.4. Настоящий договор может быть расторгнут до наступления окончания срока его действия по решению общего собрания собственников Помещений или в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Стороны пришли к соглашению о том, что оплачиваемые Заказчиком Исполнителю, равно как и иными собственниками (правообладателями) помещений в Доме, средства на оплату коммунальных услуг, получаемых собственниками помещений в Доме, не являются прибылью Исполнителя, а носят характер транзитных платежей, перечисляемых Исполнителем организациям поставщикам коммунальных услуг.

7.2. В части предоставления Исполнителем Заказчику коммунальных услуг данный Договор считается агентским договором в соответствии со ст. 1005 Гражданского кодекса РФ. Исполнитель (Агент) от своего имени, но за счет Заказчика (Принципала) совершает по поручению Заказчика действия по организации предоставления Заказчику коммунальных услуг. Вознаграждение Исполнителя устанавливается в рамках оплаты его услуг по настоящему Договору (тариф - «управление»).

7.3. В случае возникновения опасности для граждан, а также для любого из помещений Дома, аварийной ситуации в Помещении Заказчика в его отсутствие, Исполнитель после получения информации об этом, обязан сообщить Заказчику по телефону, указанному в настоящем Договоре, а Заказчик обязан принять сообщение и обеспечить доступ в свое Помещение представителей соответствующих организаций для ликвидации аварийной ситуации.

7.4. Работы, выполняемые с целью благоустройства Помещения, в том числе окраска потолков и стен помещений, лоджий, ограждений балконов; оклейка стен и потолков обоями; окраска оконных переплетов и балконных дверных полотен с внутренней и внешней стороны; окраска полов в помещениях, циклевка паркетных полов; окраска радиаторов, труб центрального отопления, водопровода и канализации; замена дверных оконных приборов, вставка стекол; замена или установка кранов, смесителей и другого оборудования; замена дверных полотен встроенных шкафов и отделку помещений; ремонт или смена электропроводки от ввода в помещение, смена электроприборов и т.д.; работы по улучшению отделки Помещения; ремонт штукатурки стен, потолков, перегородок отдельными местами; замена и ремонт покрытий полов не входят в стоимость работ по настоящему договору и выполняется при желании Заказчика своим иждивением самостоятельно или с привлечением иных лиц.

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, будут разрешаться путем переговоров.

8.2. В случае невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров, споры разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

8.3. Разрешение споров, вытекающих из данного Договора, в порядке арбитражного судопроизводства осуществляется сторонами в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор подписан в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых передается Заказчику.

9.2. Если одно или несколько условий настоящего Договора теряют силу вследствие изменения действующего законодательства Российской Федерации или иных причин, остальные условия настоящего Договора остаются неизменными.

9.3. В остальных случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 Состав общего имущества Строения.

Приложение № 2 Акт эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем Строения.

Приложение № 3 Тарифы и цены на услуги и работы.

Приложение № 4 Перечень работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества Строения, управлению им.

9.5. Руководствуясь Федеральным законом № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных», действующим законодательством, Заказчик дает согласие на обработку Исполнителем его персональных данных с целью осуществления Исполнителем содержания и ремонта общего имущества в Доме, управления им, предоставления коммунальных услуг Заказчику и иным проживающим с ним лицам, осуществления расчетов с собственниками/владельцами (правообладателями) помещений в Доме, контроля внесения таких платежей и требования исполнения обязанности по внесению указанных платежей, а также в целях исполнения настоящего Договора. Осуществляется обработка следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, день, месяц, год, место рождения, паспортные данные, адрес постоянной и временной регистрации, фактического проживания, семейное положение, состав семьи, имущественное положение в части сведений о наличии собственности, размере принадлежащего помещения, занимаемой площади, наличии приборов учета, иные данные при необходимости. Обработка персональных данных осуществляется следующим образом: сбор, систематизация, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, распространение и предоставление (в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, уничтожение. Исполнитель осуществляет обработку персональных данных Заказчика с момента подписания акта приема-передачи Помещения в течение всего срока владения Заказчиком Помещением. Обработка персональных данных Заказчика прекращается в случае прекращения осуществления Исполнителем деятельности по содержанию, ремонту или управлению Домом. Срок обработки персональных данных Заказчика продлевается на срок, необходимый Заказчику и Исполнителю для исполнения всех обязательств, возникших при исполнении настоящего Договора, а также в процессе обработки персональных данных Заказчика.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик:

Товарищество собственников недвижимости

«НЕОПАРК» (ТСН «НЕОПАРК»)

Юридический адрес: 196158, г. Санкт-Петербург,
Московское ш. д. 3, к. 5, стр. 1, пом. 270-Н,

ОГРН 1227800122923

ИНН/КПП 7810954199/781001001

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

р/с 407038107550000006486

к/с 30101810500000000653

Генеральный директор
Управляющей организации ООО «НТК»
(Председатель ТСН «НЕОПАРК»)


/О.А. Ромалов

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания «Эталон Сервис»

(ООО «УК «Эталон Сервис»)

Юридический адрес: 195220, г. Санкт-Петербург,

Кушелевская дорога, дом 3, корпус 3, литера А,
помещение 1-Н, комната 6

ОГРН 1117847130356

ИНН/КПП 7802747103/780401001

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

р/с 40702810055230002456

к/с 30101810500000000653

Официальный сайт УК: <http://эталонсервис.рф/>

Генеральный директор


/Я.В. Шербович/

Состав общего имущества строения
(основание - выписка о технических характеристиках объекта)

Адрес строения: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Звездное, Московское шоссе, дом 3, корпус 5, строение 1

1. Кадастровый номер земельного участка - 78:14:0007686:4191.
2. Год постройки – 2021.
3. Число этажей: 13, в т.ч. подземных – 1.
4. Количество помещений (номеров) – 253.
5. Количество зданий – 1.
6. Общий строительный объем: всего – 90560,0 куб.м.
7. Площадь:
 - Общая площадь – 24590,6 кв.м.
 - Площадь нежилых помещений – 22006,0 кв.м;
 - в т.ч. гостиничные номера – 12951,2 кв.м.,
кроме того, эксплуатируемая кровля – 318,8 кв.м.
 - Площадь встроенно-пристроенных помещений – 4234,7 кв.м:
 - подземная автостоянка – 2692,5 кв.м;
 - помещения офисного типа - 1231,8 кв.м;
 - кладовые - 310,4 кв.м.
8. Лифты – 6 шт.
9. Сети и системы инженерно-технического обеспечения - водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение.
10. Материалы фундаментов – монолитная железобетонная плита на свайном основании.
11. Материалы стен – монолитный железобетон.
12. Материалы перекрытий – монолитный железобетон.
13. Материалы кровли - рулонный битумно-полимерный материал.
14. Иные элементы общего имущества согласно технической документации на многоквартирный дом.

Заказчик:

ТСН «НЕОПАРК»

Генеральный директор

Управляющей организацией ООО «НТК»

(Председатель ТСН «НЕОПАРК»)

_____/О.А. Ромадов/

Исполнитель:

Генеральный директор

_____/Я.В. Щербович/

АКТ
разграничения эксплуатационной ответственности обслуживания
инженерного оборудования многоквартирного дома между
Заказчиком и Исполнителем

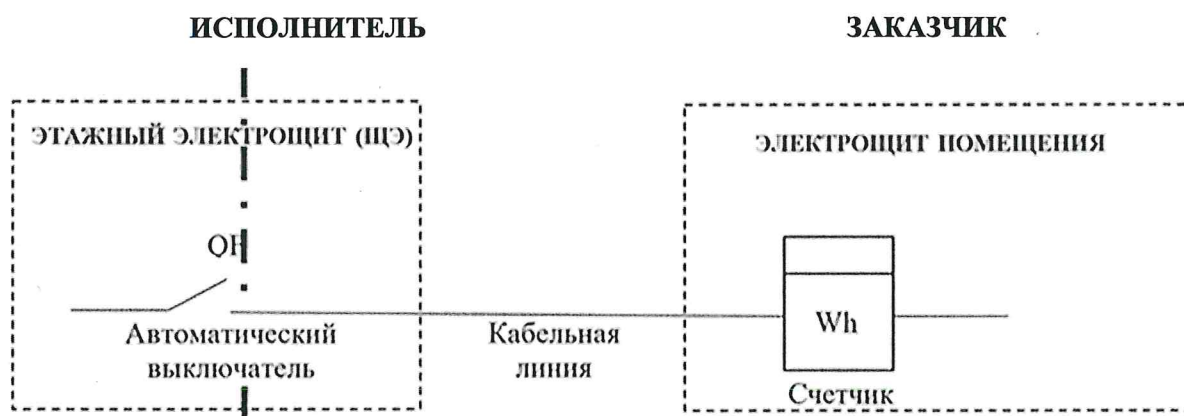
Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности помещения является точка отвода инженерных сетей к помещению от общедомовых систем. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

Границей эксплуатационной ответственности по электроснабжению

- являются точки присоединения жил отходящего эл. кабеля к эл. щиту помещения к клеммам электрооборудования этажного эл. щита.

Отходящий эл. кабель к эл. щиту помещения, электрооборудование эл. щита, провода, кабели и электрооборудование внутри помещения обслуживает Заказчик.

Стояковый (межэтажный) эл. кабель, этажный электрощит и точку присоединения жил вводного эл. кабеля к клеммам электрооборудования эл. щита обслуживает Исполнитель.



--- Граница раздела обслуживания по электроснабжению между Заказчиком и Исполнителем

Примечание: Акт разграничения ЭО и БП по нежилым помещениям выдается Исполнителем по письменному запросу.

Границей ответственности по холодному и горячему водоснабжению.

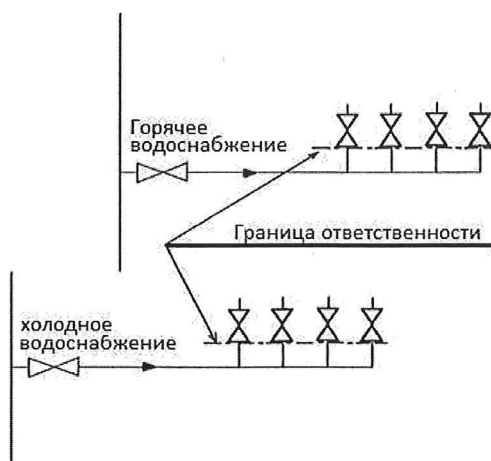
- являются точки первых резьбовых соединений от подающих коллекторов систем водоснабжения (холодное, горячее водоснабжение) в этажном коллекторном шкафу.

Коллектор и запорно-регулирующую арматуру, расположенную в коллекторном шкафу на этажной площадке, обслуживает Исполнитель.

Точку присоединения (первое резьбовое соединение), запорную арматуру, приборы учета водоснабжения (холодное, горячее водоснабжение) и трубопроводы водоснабжения от первого резьбового соединения этажного коллектора в сторону помещения обслуживает Заказчик.

ИСПОЛНИТЕЛЬ

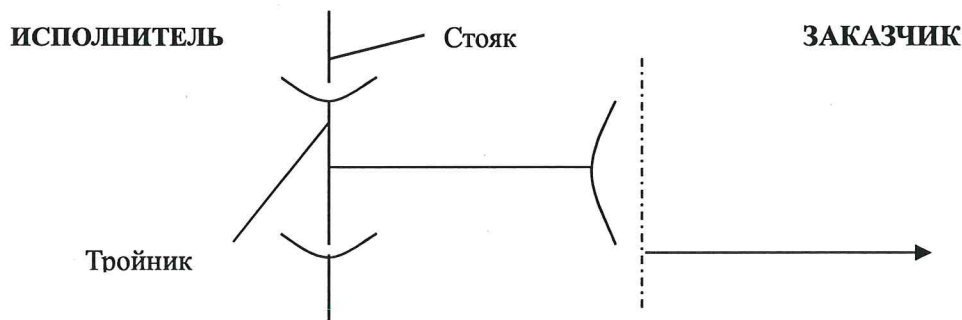
ЗАКАЗЧИК



----- Граница раздела обслуживания по водоснабжению между Заказчиком и Исполнителем. На балансе у Заказчика находятся первые расположенные краны от первого резьбового соединения этажного коллектора в сторону помещения и вся следующая за ними разводка трубопроводов.

Границей ответственности по водоотведению

- является точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Исполнитель. Точку присоединения и всю дальнейшую канализационную разводку обслуживает Заказчик.



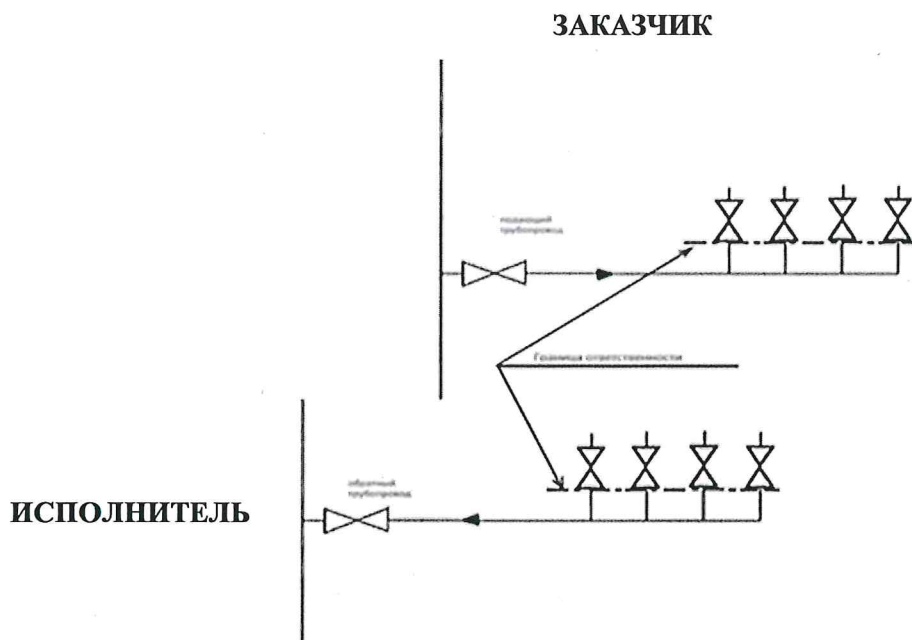
----- Граница раздела обслуживания по водоотведению между Заказчиком и Исполнителем.

Границей ответственности по теплоснабжению

- для горизонтальной (коллекторной) системы отопления является точка первого резьбового соединения от подающего и обратного коллекторов теплоснабжения в этажном коллекторном шкафу.

Коллектор и запорно-регулирующую арматуру, расположенную в коллекторном шкафу на этажной площадке, обслуживает Исполнитель.

Точку присоединения (первое резьбовое соединение), запорную арматуру, прибор учета тепловой энергии, подающий и обратный трубопроводы системы отопления от первого резьбового соединения этажного коллектора в сторону помещения, узлы присоединения радиаторов и сами радиаторы отопления обслуживает Заказчик.

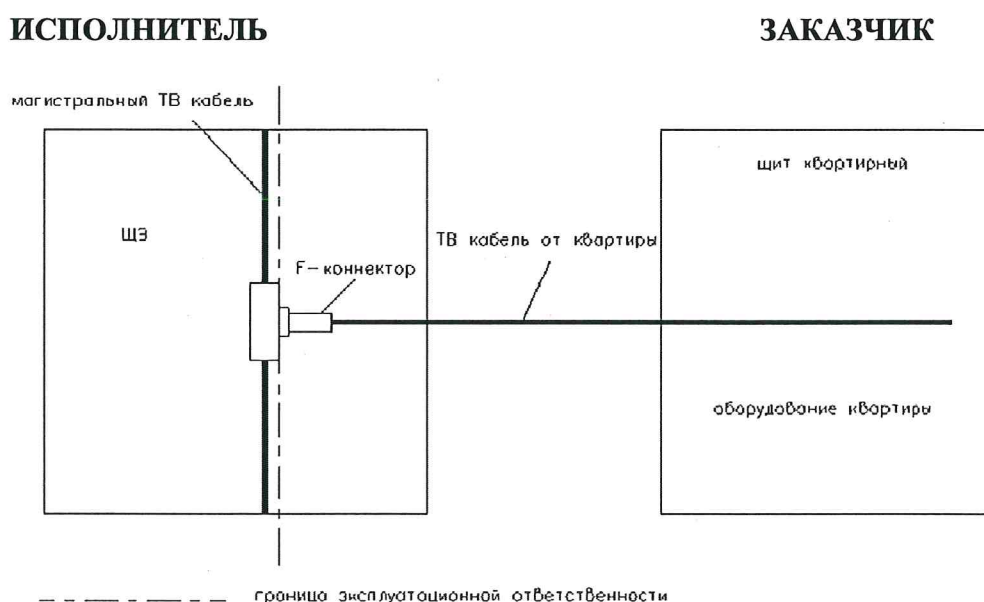


----- Граница раздела обслуживания по теплоснабжению между Заказчиком и Исполнителем.

Границей ответственности по телевидению

Является точка присоединения F-коннектора, отходящего в помещение TV-кабеля от соединительной клеммной колодки, стоящей после стояковой лестничной разводки. Отходящий TV-кабель к помещению, и вся телевизионная разводка внутри помещения обслуживается Заказчиком.

Стояковый TV-кабель и разветвитель обслуживается Исполнителем.



----- Граница раздела обслуживания по телевидению между Заказчиком и Исполнителем.

На балансе у Заказчика находится отходящий TV-кабель к помещению и вся внутренняя телевизионная разводка.

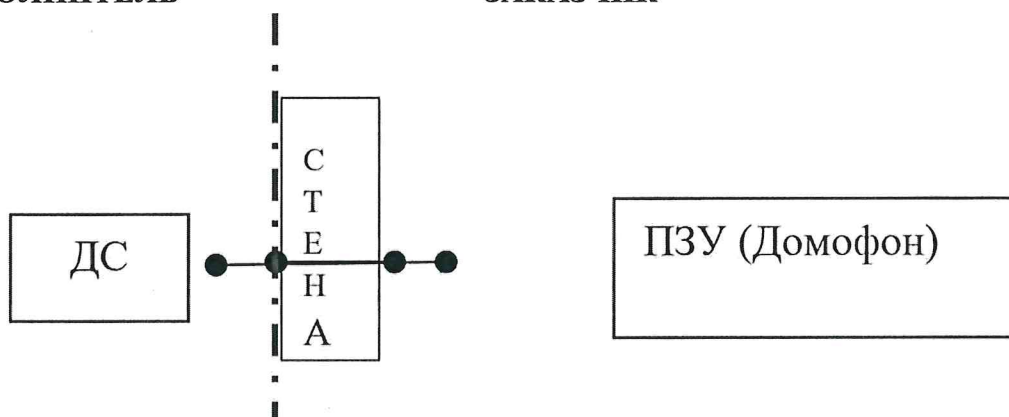
Границей ответственности по переговорно-замочному устройству (ПЗУ)

Является точка пересечения линии, проходящей по наружной стене в месте ввода кабельной (проводной) линии к блоку ПЗУ. Блок ПЗУ, (установленный внутри помещения), кабельную (или

проводную) линию внутри помещения к блоку ПЗУ обслуживает Заказчик. Магистральный кабель (ДС - домофонная сеть), кабельную (или проводную) линию до точки пересечения со стеной обслуживает Исполнитель.

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ЗАКАЗЧИК



----- Граница раздела обслуживания по ПЗУ между Заказчиком и Исполнителем.

На балансе у Заказчика находится блок ПЗУ, (установленный внутри помещения), кабельная (или проводная) линия внутри помещения к блоку ПЗУ.

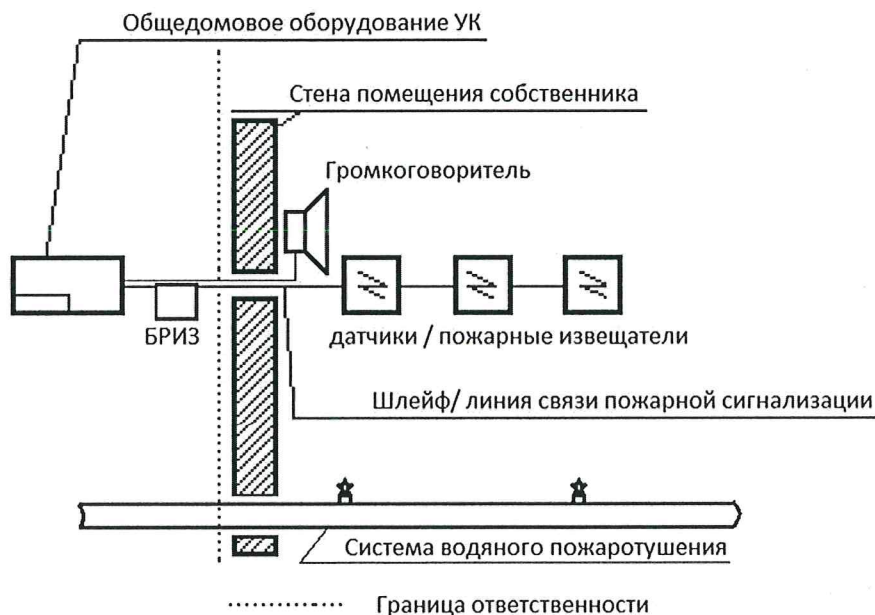
Границей ответственности по системе автоматической противопожарной защите (АППЗ)

Является точка пересечения линии, проходящей по наружной стене в месте ввода кабельной (проводной) линии к п/пожарным датчикам, находящихся в помещении. Кабельная (проводная) линия от ввода в помещение к п/пожарным датчикам и сами датчики, находящиеся в помещении, обслуживаются Заказчиком.

Остальные элементы системы автоматической противопожарной защите (АППЗ) обслуживает Исполнитель.

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ЗАКАЗЧИК



Заказчик:

ТСН «НЕОПАРК»
Генеральный директор
Управляющей организации ООО «НТК»
(Председатель ТСН «НЕОПАРК»)

/О.А. Ромадов/

Исполнитель:

Генеральный директор

/Я.В. Щербович/

Приложение № 3
к договору № ЭС-158
от «20» сентября 2022 г.

Размер платы за содержание помещений				
в строении по адресу:				
г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Звездное, Московское шоссе, дом 3, корпус 5, строение 1				
№ п/п	Вид платежа	Ед.изм.	Размер платы на 1 кв.м. общей площади помещений	Размер платы на 1 кв.м. общей площади паркинга
Жилищные услуги				
1.	Управление многоквартирным домом	руб/м2	11,89	11,89
2.	Содержание общего имущества многоквартирного дома	руб/м2	35,23	9,87
3.	Текущий ремонт общего имущества	руб/м2	6,40	6,40
4.	Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства	руб/м2	0,34	0,34
5.	Содержание и ремонт АППЗ	руб/м2	0,40	
6.	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета (электрическая энергия и холодное водоснабжение, тепловая энергия и горячее водоснабжение)	руб/м2	0,74	0,74
7.	Содержание и ремонт лифтового оборудования	руб/м2	3,12	3,12
8.	Содержание придомовой территории	руб/м2	8,04	8,04
9.	Диспетчеризация	руб/м2	2,05	2,05
10.	Тех.обслуживание системы очистки воды	руб/м2	2,51	
11.	Обслуживание индивидуальных приборов учета тепла	руб/м2	0,10	
12.	Эксплуатационные расходы (мойка фасадного остекления и другие расходы на нужды дома)	руб/м2	5,00	
13.	Охрана (содержание 1-го круглосуточного поста охраны)	руб/м2	10,05	10,05
14.	Холодное водоснабжение (ХВС) в целях содержания общего имущества	руб/м3	расчет*	расчет*
15.	Хол.вода на приготовление гор. воды (ХВС на ГВС) в целях содерж. общ. им.	руб/м3	расчет*	расчет*
16.	Т/энергия на приготовление ГВС (Т/э на ГВС) в целях содерж. общ. им.	руб/Г кал	расчет*	расчет*
17.	Отведение сточных вод в целях содержания общего имущества	руб/м3	расчет*	расчет*
18.	Электроснабжение в целях содержания общего имущества	руб/кВт-ч	расчет*	расчет*
Итого по жилищным услугам			85,87	52,50
19.	Содержание и ремонт систем экстренного оповещения населения (при заключении договора с ГО ЧС)	руб/м ²	0,07	0,07
Коммунальные услуги				
20.	Холодное водоснабжение (ХВС)	руб/м3	расчет*	расчет*
21.	ХВС на приготовление ГВС	руб/м3	расчет*	расчет*
22.	Тепловая энергия на подогрев ГВС	руб/Г кал	расчет*	расчет*
23.	Водоотведение	руб/м3	расчет*	расчет*
24.	Отопление	руб/Г кал	расчет*	расчет*
25.	Циркуляция ГВС (в межотопительный период)	руб/Г кал	расчет*	расчет*
26.	Электроснабжение	руб/кВт-ч	расчет*	расчет*
(*) Расчет стоимости коммунальных услуг, в т.ч. в целях содержания общего имущества, производится в соответствии с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (Постановление Правительства №354 от 06.05.2011г.)				
Тарифы на коммунальные услуги (ХВС, ХВС на приготовление ГВС, тепловая энергия на подогрев ГВС, водоотведение, отопление, циркуляция ГВС, электроэнергия) устанавливаются в соответствии с Распоряжениями Комитета по тарифам Санкт-Петербурга и могут быть изменены с принятием новых нормативных актов.				

Заказчик:

ТСН «НЕОПАРК»

Генеральный директор

Управляющей организации ООО «НТК»

(Председатель ТСН «НЕОПАРК»)

/О.А. Ромадов/

Исполнитель:

Генеральный директор

/Я.В. Щербович/

**Перечень работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества Строения,
управлению им.**

1.1.	Управление	постоянно
	<i>В плате по управлению учтены административно – управленческие расходы, включающие в себя оплату труда, отчисления в фонды обязательного социального страхования (АУР: генеральный директор, главный бухгалтер, главный инженер); предоставление услуг расчетного центра (расчет платы за услуги, печать и доставка квитанций, обработка платежей, расчеты с РСО), предоставление услуг по взысканию задолженности, в т.ч. в судебном порядке, ИТ услуг (сопровождение ПО, сайт), услуг по подготовке и проведению общих собраний собственников помещений (ОСС), но не более 2-х ОСС в течение года, предоставление услуг по предоставлению аттестованного в РТН ответственного и его заместителя за безопасную эксплуатацию ТЭУ, услуг по предоставлению ответственного и его заместителя за безопасную эксплуатацию ЭУ, услуг по предоставлению ответственного и его заместителя за безопасную эксплуатацию ЛХ, услуг по юридическому обеспечению деятельности, услуг по кадровому обеспечению, ОТ и ТБ, услуг по хранению, ведению и актуализации, копированию и выдаче по запросам собственников и гос.органов технической и проектной документации, в т.ч. содержание архива и т.д.</i>	
1.2.	Содержание общего имущества	
1.2.1.	Техническое обслуживание инж.систем тепло-, водо-, электроснабжения	постоянно
	<i>Обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности строения; безопасности для жизни и здоровья граждан; доступности пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования; постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящего в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, находящимся в строении; осмотр общего имущества, обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования. Осмотр строительных конструкций (подвалы, кровли, фасады, МОП, оконные и дверные заполнения, благоустройство). Осмотр и техническое обслуживание внутридомовых систем ХВС, ГВС, ЦО, ВО, включая насосные группы, внутренний пожарный водопровод, за исключением ИТП. Внеплановые осмотры внутридомовых систем ХВС, ГВС, ЦО, ВО, включая насосные группы, за искл. ИТП по заявкам собственников, после аварий, ремонтов, вандальных и противоправных действий, гарантийным случаям, поддержание работоспособного состояния. Осмотр и техническое обслуживание электроустановки строения, за искл. электрооборудования систем дымоудаления, электрооборудования пожарного водопровода (ВРУ, ГРЩ, ЭЩ, молниезащита), в т.ч. плановая замена ламп. Внеплановые осмотры электроустановки строения по заявкам собственников, после аварий, ремонтов, вандальных и противоправных действий, гарантийным случаям, поддержание работоспособного состояния, в т.ч. внеплановая замена ламп. Обязательные электроизмерительные работы.</i>	
1.2.2.	Работы и услуги по договорам со специализированными организациями	по договорам
1.2.2.1	Замер сопротивления изоляции проводов	1 раз в 3 года
1.2.2.2	Химическая промывка пластинчатых теплообменников ПТО	1 раз в год
1.2.2.3	Перекатка пожарных рукавов	1 раз в год
1.2.2.4	Техническое обслуживание и ремонт систем дымоудаления и подпора воздуха	постоянно
1.2.2.5	Техническое обслуживание системы погодозависимой автоматики (ТО ПЗА)	по графику

1.2.2.6	Техническое обслуживание слаботочных систем	по графику
1.2.2.7	Приобретение электрических ламп и материалов для нужд строения	по мере необходимости
1.2.3	Аварийное обслуживание (Услуги круглосуточной аварийной службы)	постоянно
	<i>Устранение аварийных ситуаций на общедомовых инженерных системах, ликвидация засоров систем канализации внутри помещений, повреждений на внутридомовых сетях электроосвещения, аварийное отключение системы отопления при необходимости отдельных стояков, секций для ликвидации последствий аварии. Круглосуточное дежурство и выезд на специализированном ТС аттестованной аварийной бригады для локализации аварий, в т.ч. затраты на материалы для локализации аварий.</i>	
1.2.4	Дератизация и дезинсекция	ежемесячно
1.2.5	Услуги по помывке фасадов (до уровня 2-го этажа)	по мере необходимости
	<i>Выполняются в соответствии с подпунктом 8.4.2, пункта 8.4 Приложения № 5 "Перечень мероприятий по содержанию объектов благоустройства и элементов благоустройства и требования к осуществлению данных мероприятий" правил благоустройства территории Санкт-Петербурга и о внесении изменений в некоторые постановления правительства Санкт-Петербурга, утвержденные Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961</i>	
1.2.6	Очистка кровли/козырьков от наледи и снега	по мере необходимости
	<i>Работы по очистке кровли/козырьков от наледи включают в себя:</i> - удаление сосулек по периметру кровли; - очистку кровли от снега; - удаление снежных навесов на всех видах кровель; - удаление снежных навесов и наледи с балконов и козырьков. <i>Механизированная уборка и вывоз снега</i>	
1.2.7	Уборка лестничных клеток	по графику
	<i>Мытье холлов первых этажей</i>	<i>Ежедневно (кроме воскресенья и праздничных дней)</i>
	<i>Мытье пола кабины лифта</i>	<i>Ежедневно (кроме воскресенья и праздничных дней)</i>
	<i>Мытье лестниц запасного выхода</i>	<i>1 раз в месяц</i>
	<i>Мытье холлов</i>	<i>2 раза в месяц</i>
	<i>Влажное подметание холлов, лестниц запасного выхода</i>	<i>1 раз в неделю</i>
	<i>Влажная протирка дверей, подоконников</i>	<i>1 раз в неделю</i>
	<i>Влажная уборка переходных лоджий (в теплый период)</i>	<i>1 раз в месяц</i>
	<i>Сухая уборка переходных лоджий (в холодный период)</i>	<i>1 раз в месяц</i>
	<i>Уборка площадки перед входом в парадную</i>	<i>Ежедневно (кроме воскресенья и праздничных дней)</i>
	<i>Мытье окон</i>	<i>1 раз в год</i>
	<i>Уход за вестибюльными коврами</i>	<i>замена 1 раз в неделю</i>

1.2.8	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно
1.2.8.1	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно
1.2.8.2	Утилизация твердых бытовых отходов	ежедневно
1.3	Текущий ремонт общего имущества	по мере необходимости
	<i>Предупреждение преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов</i>	
1.3.1	Планово-предупредительный ремонт	
1.3.2	Аварийно-восстановительные работы	
1.4	Содержание придомовой территории	по графику
	<i>Содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства строения</i>	
	Холодный период	
	Подметание свежеснегавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
	Сдвигание свежеснегавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Через 3 часа во время снегопада
	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда
	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда
	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток в дни без снегопада
	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
	Промывка урн	1 раз в месяц
	Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей	2 раза в холодный период
	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
	Сдвигание свежеснегавшего снега в дни сильных снегопадов и т. д.	3 раза в сутки
	Теплый период	
	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в двое суток
	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см	1 раз в двое суток
	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
	Промывка урн	2 раза в месяц
	Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей	5 раз в теплый период

	Уборка газонов	1 раз в двое суток
	Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в двое суток
	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
	Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в двое суток
	Мойка территории и т. д.	3 раза в теплый период
1.5	Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства (ПЗУ)	по графику
	<i>Содержание автоматически запирающихся устройств дверей подъездов строения</i>	
1.6	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)	по графику
	<i>Техническое обслуживание АППЗ (ведение обязательных журналов с контролем параметров, плановые и внеплановые осмотры, поддержание работоспособного состояния, планирование текущего ремонта, работа с гарантийными случаями). Обеспечение постоянной работоспособности системы, в т.ч. электрооборудования систем дымоудаления (автоматика, двигатели, приводы), электрооборудования пожарных оповещателей (датчики, двигатели, приводы запорной арматуры).</i>	
1.7	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов	по графику
	<i>Контроль технического состояния работоспособности оборудования проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации</i> <i>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.;</i> <i>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;</i> <i>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.</i>	<i>Согласно техническим характеристикам установленного оборудования</i>
1.7.1	<i>Электрическая энергия</i>	
1.7.2	<i>Тепловая энергия и горячее водоснабжение</i>	
1.7.3	<i>Холодное водоснабжение</i>	
1.8	Содержание и ремонт лифтового оборудования	ежедневно
1.9	Диспетчеризация (Содержание круглосуточной диспетчерской службы)	круглосуточно
1.10	Тех. обслуживание системы очистки воды	по графику
1.11	Обслуживание индивидуальных приборов учета тепла	по графику

1.12	Эксплуатационные расходы (мойка фасадного остекления, озеленение и другие расходы на нужды строения)	по мере необходимости
1.13	Содержание и текущий ремонт системы экстренного оповещения населения	при заключении договора с ГО ЧС
1.14	Охрана (содержание 1-го круглосуточного поста охраны)	круглосуточно

Заказчик:

ТСН «НЕОПАРК»

Генеральный директор

Управляющей организации ООО «НТК»

(Председатель ТСН «НЕОПАРК»)

 Ю.А. Ромадов


Исполнитель:

Генеральный директор




/Я.В. Щербович/