

## ДОГОВОР

### УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Санкт-Петербург \_\_\_\_\_

**Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис № 1 Калининского района»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Данилова В.И., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)  
на основании Свидетельства о государственной регистрации права собственности от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, являющимся \_\_\_\_\_ Собственником, именуемый в дальнейшем «Собственник», жилого, нежилого помещения (ненужное зачеркнуть) по адресу: г.СПб. \_\_\_\_\_

(улица, номер дома, номер квартиры, номер нежилого помещения)  
общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, жилой, нежилой площадью (ненужное зачеркнуть) \_\_\_\_\_ кв. м, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

#### 1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанного в протоколе от «    » \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города .

#### 2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - управление многоквартирным домом в течение согласованного срока за плату на оказание услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и текущего ремонта общего имущества в доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В состав общего имущества включаются: а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование) ;б)крыши; в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции); д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры); е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства; ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Общее имущество многоквартирного дома - помещения, не являющиеся частями квартир и жилых помещений, находящихся в собственности граждан, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме и обслуживающее более одного помещения.

2.2. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- год постройки
- этажность
- количество квартир
- общая площадь \_\_\_\_\_ кв.м

#### 3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация имеет право:

- 3.1.1. Своевременно получать плату за жилищные и коммунальные услуги.
- 3.1.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств в части содержания и технической эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, предоставления жилищных, коммунальных и прочих услуг. При необходимости заключать договоры со специализированными и иными организациями.
- 3.1.3. Требовать возмещения затрат на ремонт общего имущества, поврежденного по вине Собственника.
- 3.1.4. Предоставить доступ для осмотра общего имущества.
- 3.1.5. Предоставить доступ для проверки ИПУ.

3.2. Управляющая организация обязана:

- 3.2.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.2.2. Обеспечивать выполнение работ и оказание услуг в соответствии с требованиями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от 27.03.2018) "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения"

3.2.3. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества дома в соответствии с Перечнем, указанным в Приложении № 1 к Договору.

3.2.4. Управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости. О ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг в соответствии с требованиями стандартного раскрытия информации в соответствии со Стандартом раскрытия информации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года № 731 на официальном сайте УК или в в системе ГИС ЖКХ, на сайте [dom.gosuslugi.ru](http://dom.gosuslugi.ru).

3.2.5. Заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление

3.2.6. Заключать договоры на выполнение работ и оказание услуг специализированными организациями (трубочистные работы, электроизмерительные работы, услуги по дератизации, техническое обслуживание и ремонт ВДГО в МКД и т.д.)

3.2.7. Заключать договоры на иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.8. Осуществлять контроль за исполнением обязательств по всем видам договоров, заключенных в связи с выполнением условий Договора.

3.2.9. Обеспечивать учет и хранение договоров, заключенных в связи с выполнением условий Договора.

3.2.10. Не менее чем за два дня до начала работ, путем вывешивания соответствующих объявлений, информировать Собственника о проведении планового ремонта общего имущества дома, о планируемом отключении не носящий аварийный характер, испытании или ином режиме работы инженерных систем дома. Информация о работах аварийно-восстановительного характера - по факту возникновения аварии.

3.2.11. Производить начисление платежей за жилищные, коммунальные и прочие услуги в порядке и на условиях, установленных законодательством РФ, с правом передачи этих полномочий третьим лицам. Производить перерасчет начисленных платежей в случае:

- предоставления коммунальных услуг с нарушением их перечня, объемов и качества;
- принятия органами законодательной власти Санкт-Петербурга или общим собранием Собственников иных размеров платы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома и тарифов на коммунальные и другие услуги, не ниже установленного тарифа Комитетом.

3.2.12. Обеспечить мероприятия по сбору платы со всех Собственников жилых и нежилых помещений за предоставленные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества дома.

3.2.13. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома. Прием заявок по тел. 676-70-07

3.2.14. Рассматривать заявления и жалобы Собственника в установленные законодательством РФ сроки, принимать меры для устранения указанных в них недостатков, вести учет заявлений.

3.2.15. Согласовывать Собственнику техническую возможность установки индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг и принимать их в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.2.16. Информировать Собственника о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.2.17. Представлять Собственнику отчет о выполнении условий Договора за истекший календарный год на общем собрании Собственников помещений. В случае проведения собрания в заочной форме - отчет размещается на официальном сайте УК, определенных решением общего собрания Собственников помещений.

3.2.18. Заключить договор на использование общего имущества дома с представителями средств связи, при его наличии (провайдеры, сотовая связь) при этом денежные средства должны быть израсходованы на содержание общего имущества дома по согласованию с Советом МКД.

3.2.19. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания, кроме передачи персональных данных, связанных с исполнением договорных обязательств юридическим лицам, внесенных в перечень допущенных к обработке персональных данных.

#### **4. Права и обязанности Собственника**

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

4.1.2. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора.

4.1.3. Требовать изменения размера платы при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.1.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

4.1.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении условий настоящего Договора путем размещения на сайте управляющей организации или общем собрании собственников.

4.2. Собственник обязан:

4.2.1. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри жилого (нежилого) помещения, принадлежащего Собственнику.

4.2.2. Ежемесячно до 20 числа следующего за истекшим месяцем, полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества дома, коммунальные и прочие услуги, указанную в счете.

4.2.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей, не устанавливать дополнительные секции приборов отопления
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и

приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не выполнять работы на общем имуществе дома без согласования с управляющей организацией;

к) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

л) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

м) при проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, в том числе при замене оконных и дверных заполнений, дополнительно оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов;

н) сообщать управляющей организации о фактически проживающих в жилом помещении лицах более 5 (пяти) дней с целью начисления за предоставленные коммунальные услуги.

о) не сбрасывать в систему водоотведения легковоспламеняющиеся жидкости, кислоты, песок, строительный мусор, тряпки и другой бытовой мусор, который может привести к засору системы;

п) «не допускать хранение личного имущества, включая детские и инвалидные коляски, велосипеды, самокаты и т.д. в местах общего пользования дома»;

р) «не допускать самовольное (при отсутствии соответствующего решения общего собрания собственников и согласования в установленном порядке) размещение в местах общего пользования дома, в т.ч. на фасаде, кровле, придомовой территории и т.д. какого-либо оборудования, включая наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, вентиляционные трубопроводы антенны, видеокамеры и пр.»;

с) «не допускать самовольное (при отсутствии соответствующего решения общего собрания собственников и согласования в установленном порядке) изменение внешнего вида фасада, включая его цветное решение, а так же остекление балконов и лоджий, установку оконных решеток, козырьков, роллет и т.д.»;

4.2.4. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителям Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ. В случае необоснованного не предоставления доступа в жилое помещение, негативные последствия ложатся на собственника жилого помещения.

4.2.5. Возложить на управляющую организацию обязанность с согласия Совета МКД заключить от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоры о передаче во временное владение и пользование (аренды) любой части общего имущества многоквартирного дома и на использование общего имущества многоквартирного дома для размещения дополнительного оборудования, при этом расходование денежных средств осуществляется на содержание общего имущества МКД.

4.2.6. При смене собственника помещения, предыдущий собственник обязан предоставить Управляющей Организации документы, подтверждающие смену собственника и рассчитаться по выставленным счет-квитанциям за оказанные услуги за период действия его права собственности на помещение многоквартирного дома.

4.2.7. Члены семьи собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего договора. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

## 5. Расчеты по договору и порядок оплаты

5.1. Размер платы определяется в порядке, установленном действующим законодательством Санкт-Петербурга, с учетом площади помещения Собственника, иных количественных и качественных характеристик помещения и многоквартирного дома, численности семьи Собственника и иных лиц, проживающих в помещении, нормативов предоставления коммунальных услуг, объема их потребления. При отсутствии приборов учета размер платежа за коммунальные услуги определяется по нормативам потребления. Плата по настоящему Договору производится Собственником по счету и включает:

а) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

б) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление;

в) платежи за иные услуги, предоставляемые Собственнику в соответствии с настоящим Договором.

5.2. Плата по Договору вносится Собственником ежемесячно, не позднее 20 числа следующего за оплачиваемым.

5.3. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.4. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества дома, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

## 6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе произвести начисления за коммунальные услуги по количеству фактически проживающих по действующим нормативам.

6.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством РФ.

6.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств в случае, если это вызвано обстоятельствами непреодолимой силы: техногенные и природные катастрофы, военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению

этих обязательств.

### 7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут: на основании

7.2.1. В одностороннем порядке: \_\_\_\_\_

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

7.2.2. В случае исключения МКД из лицензии управляющей организации

7.3. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

### 8. Особые условия

8.1. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания Собственников помещений за счет Собственника или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета города Санкт-Петербурга.

8.2. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

8.3. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

8.4. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются письменным соглашением Сторон.

### 9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на 5 лет и вступает в силу с

9.2. Если ни одна из Сторон за 60 дней до окончания срока действия Договора не заявит о прекращении его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

### 10. Приложения:

1. Приложение № 1 - ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ

### 11. Реквизиты Сторон.

Управляющая организация: ООО «ЖКС № 1 Калининского района» 195269, г. Санкт-Петербург, Светлановский пр., д. 54 Тел./факс 676-71-06, <a href="mailto:info@gks1.ru">info@gks1.ru</a> ИНН 7804389453, КПП 780401001, ОГРН 1089847171072 Банковские реквизиты: Расч./счет 40702810506000046671 в СТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ Ф-Л ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» Кор./счет 30101810000000000920 БИК 044030920	Собственник:
Генеральный директор Данилов В.И.	Собственник:

## ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ

Содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома включает в себя комплекс работ и услуг по техническому обслуживанию инженерных коммуникаций и технических устройств, выполняемых в течение всего жизненного цикла здания постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью в целях поддержания его сохранности, обеспечения функционирования и надлежащего санитарно-гигиенического состояния.

### Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя:

- \* услуги аварийного обслуживания;
- \* общие и частичные осмотры;
- \* работы и услуги по договорам со специализированными организациями (трубочистные работы, замер сопротивления изоляции проводов, поверка манометров, счетчиков, техническое обслуживание лифтов, техническое обслуживание и ремонт ВДГО в МКД, ПЗУ, услуги по дератизации и др.);
- \* услуги и работы по санитарному содержанию помещений, являющихся общим имуществом (лестничные клетки, чердачные, подвальные и др. помещения), и придомовой территории.

#### 1. Перечень работ по аварийному обслуживанию

а) водопровод и канализация:

- ремонт и замена стенов 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 растрескавшихся;
- замена небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи;
- выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;

б) центральное отопление, горячее водоснабжение:

- ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;
- ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;
- ремонт и замена стенов на трубопроводе;
- смена небольших участков трубопровода (до 2 м);
- выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;

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;

г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:

- отрывка траншей;
- откачка воды из подвала;
- 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. Требования к содержанию общего имущества

В вестибюле подъезда, на лестничной клетке должен поддерживаться температурно-влажностный режим, соответствующий нормативным требованиям, путем регулярного проветривания, обеспечения исправности приборов отопления и влажной уборки лестничной клетки и вестибюля.

Работы по уборке вестибюля подъезда, лестничных клеток (влажная уборка, мытье лестниц, стен и окон) должны производиться с установленной периодичностью.

#### Вид и периодичность работ по уборке лестничных клеток

п/п	Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках			
		оборудование отсутствует	мусоропровод	лифт	мусоропровод и лифт
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	Через день	Через день	Через день	Через день

2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в неделю			
3	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов		Ежедневно		Ежедневно
4	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц			
5	Мытье пола кабины лифта	-	-	Ежедневно	Ежедневно
6	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	—	~	2 раза в месяц	2 раза в месяц
7	Мытье окон	1 раз в год			
8	Уборка площадки перед входом в подъезд; очистка металлической решетки и приемка	1 раз в неделю			
9	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и т.д.	1 раз в год			
10	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	2 раза в год			

В чердачных помещениях, подвалах и технических подпольях должен обеспечиваться температурно-влажностный режим, исключающий конденсацию влаги на ограждающих конструкциях или появление плесени, путем проветривания и вентиляции через продухи (окна), обеспечения исправности изоляции трубопроводов системы отопления и других мер в зависимости от местных условий.

Захламление, загрязнение и затопление подвалов и технических подполий, лестничных клеток, чердачных помещений и других мест общего пользования не допускаются.

Подвалы, технические подполья должны быть защищены от проникновения животных: грызунов, кошек и собак.

Для предупреждения возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием жилого здания; при необходимости проводить дезинсекцию и дератизацию помещений.

Работы, выполняемые при уборке придомовой территории, различаются в зависимости от сезона.

Зимняя уборка должна обеспечивать нормальное движение пешеходов и транспорта независимо от погодных условий. Зимняя уборка включает: подметание и сдвигание снега, устранение скользкости, удаление снега и снежно-ледяных образований. Очистка внутриквартальных проездов во время снегопада должна быть начата с окончанием снегопада и завершена не позднее 6-12 часов (в зависимости от класса территории) после завершения снегопада.

Летняя уборка включает: подметание пыли и сора с поверхности покрытий, поливку территории для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха, удаление мусора с газонов, мойку покрытий и полив зеленых насаждений.

В осеннее время помимо обычных уборочных работ производится подметание и сгребание листьев, очистка от мусора территорий, на которых зимой предполагается складировать снег.

Весной помимо обычных работ расчищаются каналы для стока талых вод к люкам и приемным колодцам ливневой сети и т.д.

Вид и периодичность работ по санитарному содержанию придомовой территории

#### Рекомендуемая периодичность работ по уборке внутриквартальных территорий в зимний период

N n/n	Вид уборочных работ	Виды территории					
		Усовершенствованное покрытие		Неусовершенствованное покрытие		Газоны	
		периодичность работ	количество раз за период	периодичность работ	количество раз за период	периодичность работ	количество раз за период
<b>Ручная уборка</b>							
1.	Подметание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя до 2 см, сгребание снега в валы или кучи	1 раз в сутки в дни снегопада	56	1 раз в сутки в дни снегопада	56		
2.	Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя более 2 см	Через 3 часа во время снегопада	19	Через 3 часа во время снегопада	19		



<b>Ручная уборка</b>							
1.	Подметание территории (подметание пыли и сора с поверхности покрытий, уборка и транспортировка мусора в установленное место)	Один раз в двое суток	91	Один раз в двое суток	91		
2.	Мойка территории		3				
3.	Уборка газонов от мусора					Один раз в двое суток	91
4.	Выкашивание газонов, уборка, погрузка и вывоз скошенной травы						Не менее 5
5.	Очистка газонов от опавших листьев (сгребание граблями листьев, сучьев и другого мусора, откоса за пределы газона, транспортировка мусора и листьев в установленное место)						6
6.	Очистка урн от мусора (по адресной программе)	1 раз в сутки	182 (183) <*>	1 раз в сутки	182 (183) <*>	1 раз в сутки	182 (183) <*>
7.	Промывка урн (по адресной программе)	2 раза в месяц	12	2 раза в месяц	12	2 раза в месяц	12
<b>Механизированная уборка</b>							
1.	Подметание территории (с одновременным увлажнением)	Один раз в двое суток	91	Один раз в двое суток	91		
2.	Мойка территории		3				
3.	Выкашивание газонов, уборка, погрузка и вывоз скошенной травы						Не менее 5

### 3. Требования к сбору и вывозу бытовых отходов

Вывоз бытового мусора осуществляется по договору между Собственником и специализированными организациями, имеющими 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.

Не утилизируемые отходы, образующиеся при строительстве, ремонте, реконструкции помещений и зданий, вывозятся транспортом строительной (ремонтной) организации на специальные полигоны или сооружения для их обезвреживания и (или) захоронения за счет собственника.

### 4. 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 - кварталный (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

Техническое обслуживание и ремонт лифтов, установленных в доме, осуществляется по договору со специализированной организацией, которая обеспечивает: содержание лифтов в исправном состоянии и безопасную их эксплуатацию путем надлежащего обслуживания, неукоснительного осуществления системы планово-предупредительных ремонтов, своевременного производства диагностического обследования лифтов, отработавших нормативный срок службы. Финансирование расходов, связанных с техническим обслуживанием, ремонтом, модернизацией и реконструкцией лифтов в расположенных на территории Санкт-Петербурга жилых домах государственного фонда Санкт-Петербурга, осуществляется за счет средств бюджета Санкт-Петербурга.

## **II. Текущий ремонт общего имущества дома**

**1.** Текущий ремонт включает работы неотложного характера, а также планово-предупредительный ремонт, формируемый на основании технических осмотров общего имущества дома, в соответствии с объемом поступивших платежей Собственников и

других категорий граждан. Текущий ремонт общего имущества жилого дома (помещения и инженерные коммуникации) включает:

- систему технических осмотров жилых зданий;
- техническое обслуживание;
- аварийное обслуживание;
- текущий ремонт;
- подготовку к сезонной эксплуатации.

## 2. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров

- 2.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации
- 2.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения с ликвидацией не прогрева, воздушных пробок, промывкой трубопроводов и отопительных приборов.
- 2.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др. в помещениях общего пользования).
- 2.4. Прочистка канализационного лежачка.
- 2.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
- 2.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
- 2.7. Промазка свищей, участков гребней стальной кровли и др.
- 2.8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
- 2.9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

## 3. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период

- 3.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
- 3.2. Расконсервирование системы центрального отопления.
- 3.3. Ремонт поливочной системы.
- 3.4. Снятие пружин на входных дверях.
- 3.5. Консервация системы центрального отопления.
- 3.6. Ремонт отмостки.
- 3.7. Устройство дополнительной сети поливочных систем.

## 4. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

- 4.1. Замена разбитых стекол окон, балконных дверей и дверей вспомогательных помещений.
- 4.2. Утепление оконных проемов.
- 4.3. Утепление чердачных перекрытий, трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
- 4.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- 4.5. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
- 4.6. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
- 4.7. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
- 4.8. Утепление бойлеров.
- 4.9. Прочистка дымовентиляционных каналов.
- 4.10. Консервация поливочных систем.
- 4.11. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
- 4.12. Ремонт и укрепление входных дверей, дверей вспомогательных помещений, дверей и решеток чердачных и подвальных помещений, дверей и решеток лифтовых шахт.
- 4.13. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- 4.14. Удаление с крыш снега и наледей.

## 5. Перечень планируемых работ по текущему ремонту

### 1. Фундаменты.

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

### 2. Стены и фасады.

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов.

### 3. Перекрытия.

Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска.

### 4. Крыши.

Устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции.

### 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 над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

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, технических помещениях, других общедомовых вспомогательных помещениях. Ликвидация последствий протечек (не по вине проживающих).

### 10. Центральное отопление.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального 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 в жилых зданиях.

12. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

13. Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмостки, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеро-мусоросборников входящих в состав общего имущества.

14. Ремонт и текущее содержание элементов благоустройства, учтенных в составе общего имущества дома.