

Договор № 36СЗ-2619  
обслуживания многоквартирного дома  
на условиях полной эксплуатационной ответственности.

г. Санкт-Петербург

«01» июля 2013 г.

**Закрытое Акционерное Общество «Лемминкяйнен Рус»**, в лице Генерального директора Вяттё Ю.К., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Заказчик»**, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Лемминкяйнен Сервис»**, в лице генерального директора Гудимова Виктора Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»**, с другой стороны, а вместе именуемые **«Стороны»**, по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий договор (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

**1. Общие положения.**

1.1. Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством РФ, а также нормативно-правовыми актами Санкт-Петербурга, обязательными для Сторон действующими правилами, регулирующими отношения в сфере оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, технической эксплуатации жилищного фонда, предоставлению коммунальных и иных услуг, установленными законом или иными правовыми актами, а также иными правовыми актами и техническими регламентами.

1.2. Настоящий Договор заключен с учетом положений ст.ст. 161, 162 Жилищного кодекса РФ.

**2. Понятия и термины Договора:**

2.1. **«Договор»** - настоящий договор, содержащий правовое соглашение об установлении, изменении и прекращении прав и обязанностей, связанных с управлением, содержанием и эксплуатацией Многоквартирного дома, эксплуатацией инженерных систем Многоквартирного дома, содержанием и ремонтом общего имущества Многоквартирного дома, предоставлением коммунальных и иных услуг, осуществлением мероприятий, способствующих получению разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, мероприятий по передаче инженерных систем и сетей на баланс ресурсоснабжающих организаций, а также иных вытекающих из настоящего Договора прав и обязанностей, подписанный Заказчиком и Управляющей компанией, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, которые подписаны и /или могут быть подписаны Сторонами в период действия Договора.

2.2. **«Многоквартирный дом»** - многоквартирный жилой дом, адрес и характеристики которого приводятся в **Приложении № 1** к настоящему Договору. По тексту Договора Многоквартирный дом также именуется **«Объект»**.

2.3. **«Обстоятельства непреодолимой силы»** - обстоятельства, которые независимы от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения настоящего Договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении. К таким обстоятельствам относятся войны и военные действия, восстания, эпидемии, землетрясения, пожары, наводнения, изменения процедур прохождения документов в государственных органах и организациях (регламентов), актов (действий или бездействий) органов государства, действий или бездействий организаций-монополистов, а также другие чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства, доказательством наличия и продолжительности которых является соответствующее письменное свидетельство компетентных органов государственной власти Российской Федерации либо иного уполномоченного органа или организации.

2.4. **«Общее имущество Многоквартирного дома»** - помещения Многоквартирного дома, не являющиеся частями квартир, а также встроенных нежилых помещений, встроенного, пристроенного или встроенно-пристроенного паркинга, детского сада, 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; обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое, инженерные системы, газовое, иное оборудование находящееся в жилом доме, за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, детские площадки и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, инженерные сети, входящие в общее имущество Многоквартирного дома.

2.5. «Помещение» - квартиры, нежилые помещения, их части, расположенные в Многоквартирном доме и принадлежащие Владелецу.

2.6. «

**Владелец** - физическое или юридическое лицо, которому будет принадлежать право собственности на Квартиру на основании Договора участия в долевом строительстве или иного заключенного в соответствии с действующим законодательством договора, направленного на возникновение права собственности такого лица на Квартиру в Многоквартирном доме.

2.7. «Жильцы» - физические и юридические лица, имеющие право владения, пользования Помещениями в Многоквартирном доме на основании договоров аренды, найма, а также на иных правовых основаниях.

### 3. Цель Договора

3.1. Целью Договора является создание благоприятных и безопасных условий выполнения ремонтно-строительных работ, иных работ, а также нахождения, проживания, пребывания, в Многоквартирном доме Владельцев, Жильцов, надлежащее содержание Общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе и всех инженерных систем дома, организация эксплуатации, пользования указанным имуществом, а также организация и предоставление коммунальных услуг в Многоквартирном доме, в том числе всем Владельцам, Жильцам.

3.2. Целью Договора является также соблюдение установленного порядка управления Многоквартирным домом в порядке п. 14 ст. 161 Жилищного кодекса со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным Правительством Российской Федерации.

### 4. Предмет Договора.

4.1. Управляющая компания по заданию Заказчика в течение согласованного срока за установленную Договором плату выполняет работы и оказывает услуги Заказчику, а также Владельцам по эксплуатации инженерных систем Многоквартирного дома, по участию в приемке инженерных систем и запуске их в постоянную эксплуатацию, по надлежащему содержанию, технической эксплуатации и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, содержанию придомовой территории, на которой расположены Многоквартирный дом и иные объекты недвижимости, иные работы согласно действующему законодательству, настоящему Договору, а также в случае принятия соответствующего решения Заказчиком или Владельцам осуществлять работы по Капитальному ремонту, а также иные работы.

4.2. Управляющая компания осуществляет контроль за исполнением договорных отношений обслуживающими, ресурсоснабжающими и иными организациями, обеспечивает организацию предоставления коммунальных услуг Заказчику и Владельцам, в том числе путем организации подписания необходимых договоров, соглашений, актов, заявлений и т.п., опосредовано несет

ветственность перед Заказчиком и Владельцам за предоставление эксплуатационных, жилищных, коммунальных и прочих услуг, в зависимости от уровня обеспечения многоквартирного дома инженерным и (или) иным оборудованием, организывает оплату Заказчик услуг соответствующих организаций.

4.3. Управляющая компания осуществляет иную связанную с обслуживанием многоквартирного дома деятельность. Заказчик вправе осуществлять контроль за надлежащим исполнением Управляющей компанией обязательств по Договору.

4.4. Для реализации предмета Договора Заказчик на время действия Договора передает Исполнителю Объект полностью или в части (в т.ч. посистемно или пообъектно) на основании Акта приема-передачи (далее - Акт). В Акте Стороны вправе фиксировать строительную готовность Объекта в целом, состав и техническое состояние установленных инженерных систем и оборудования на Объекте, в том числе и находящихся в Помещениях, гарантийные и иные обязательства Сторон. К Акту может прилагаться схема прилегающей территории Объекта. В случае, если в период действия Договора Заказчик собственными или привлеченными силами произведет улучшение Объекта (монтаж новых инженерных систем и/или оборудования либо внесение изменений в существующие) Стороны вправе составить уточненный Акт.

4.5. Если системы и оборудование, установленные на Объекте находятся на гарантийном обслуживании, то все виды работ на данных системах и оборудовании по Договору производятся организацией, установившей данные системы и оборудование и выдавшей соответствующую гарантию.

Контроль за выполнением и приемкой работ по гарантийному обслуживанию осуществляет Заказчик в соответствии с согласованным Сторонами регламентом производства гарантийных работ.

4.6. Запасные части и расходные материалы для производства работ и оказания услуг по Договору приобретаются Исполнителем за счет Заказчика, после согласования Сторонами условий приобретения и оплаты указанных выше запасных частей и материалов.

4.7. Ремонт инженерных систем и оборудования Многоквартирного дома, не предусмотренный условиями Договора, и иные не предусмотренные Договором работы осуществляются за счет Заказчика по дополнительной договоренности Сторон.

4.8. Для выполнения Исполнителем обязательств по Договору Заказчик и Исполнитель издадут приказы о назначении представителей Сторон в Многоквартирном доме, которые уполномочены решать текущие вопросы по исполнению Договора. Кроме того, в случаях, предусмотренных законодательством РФ, а также необходимостью выполнения тех или иных прав и обязанностей по Договору, Заказчик обязуется выдать представителю Исполнителя соответствующую надлежащим образом оформленную доверенность.

4.9. С момента получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию к настоящему Договору применяются все положения Жилищного кодекса, которые касаются управления многоквартирным домом.

## **5. Обязанности и права Сторон.**

### **5.1. Обязанности Управляющей компании:**

5.1.1. Обеспечивать выполнение работ и оказание услуг в соответствии с условиями Договора, Приложениями к Договору, и иными действующими нормативами в пределах согласованных Сторонами правил, цен и тарифов.

5.1.2. Соблюдать условия Договора, в том числе правила, нормы и стандарты, регламентирующие выполнение (оказание) соответствующих работ (услуг).

5.1.3. Осуществлять приемку от Заказчика инженерных систем Многоквартирного дома, включая всю необходимую документацию.

5.1.4. Принимать решения о порядке и условиях технической эксплуатации, содержания и ремонта общего имущества Многоквартирного дома, предоставлению Заказчику и Владельцам эксплуатационных, жилищных, коммунальных и прочих услуг.

5.1.5. С момента получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию

- заключать в установленном Жилищным кодексом порядке договоры на управление Многоквартирным домом с Владельцам, получившими от Заказчика помещения в Многоквартирном доме по акту приема-передачи.
- 5.1.6. Своевременно, в установленном порядке, осуществлять выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, заключать от имени Заказчика, а также от собственного имени в целях настоящего Договора с вышеуказанными организациями договоры для организации и обеспечения снабжения Многоквартирного дома коммунальными и иными услугами, надлежащей технической эксплуатации, содержания и ремонта инженерных систем, а также иного общего имущества Многоквартирного дома, а также обеспечения Владельцов Владельцевжилищными, коммунальными и прочими услугами.
- 5.1.7. Заключить договор на оказание услуг по вывозу крупно-бытовых и твердо-бытовых строительных и иных отходов, при обязательном соблюдении требований по учету за движением отходов.
- 5.1.8. Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств Обслуживающими, ресурсоснабжающими и иными организациями, в том числе объемов, сроков и качества предоставляемых Заказчику и Владельцам услуг, направлять претензии в адрес этих организаций, иным образом защищать права и интересы Владельцев и Заказчика;
- 5.1.9. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным Заказчиком и Обслуживающими, ресурсоснабжающими и иными организациями договорам;
- 5.1.10. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения и ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;
- 5.1.11. Принимать участие в установлении фактов причинения вреда имуществу Заказчика, Владельцев, Жильцов в Многоквартирном доме по вопросам, входящим в предмет настоящего Договора;
- 5.1.12. Осуществлять подготовку предложений Заказчику и Владельцам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту, а также осуществлять расчет расходов на их проведение; осуществлять подготовку предложений по капитальному ремонту, перечню и срокам проведения, осуществлять расчет стоимости такого ремонта применительно к каждому Помещению.
- 5.1.13. Своевременно информировать Заказчика, Владельцев, Жильцов о лицах (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб) и организациях, привлеченных для выполнения своих функций.
- 5.1.14. Незамедлительно и по возможности заблаговременно информировать Заказчика, Владельцев, Жильцов о предстоящих ремонтных работах, об отключениях от услуг теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, иных отключениях, испытаниях инженерных систем, иного оборудования, иных изменениях, которые могут повлиять на изменение функционирования Многоквартирного дома, а также Общего имущества Многоквартирного дома.
- 5.1.15. Вести соответствующую техническую и иную документацию в отношении Многоквартирного дома, а также Общего имущества Многоквартирного дома и придомовых территорий, находящихся на обслуживании по Договору.
- 5.1.16. Осуществлять сбор и анализ информации о состоянии Многоквартирного дома, а также Общего имущества Многоквартирного дома, прилегающей территории (проведение комплекса технических осмотров, мероприятий по паспортизации объектов жилищного и нежилого фондов и т.п.); систематически проверять техническое состояние Общего имущества Многоквартирного дома, вести перечень Общего имущества Многоквартирного дома.
- 5.1.17. Обеспечивать бесперебойную работу инженерных систем Многоквартирного дома; выполнять функции Заказчика в связи с использованием и эксплуатацией лифтов.
- 5.1.18. Нести полную эксплуатационную ответственность за инженерные системы дома, переданные в эксплуатацию.
- 5.1.19. Предоставлять Заказчику по требованию информацию, связанную с исполнением условий Договора.



20. Организовывать сбор с Владельцев платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, а также принимать меры по взысканию задолженности с Владельцев за указанные услуги.
- 5.1.21. Рассматривать обращения Владельцев, Жильцов, иных лиц по вопросам выполнения работ и оказания услуг в рамках обязательств по Договору, предоставлять мотивированный письменный ответ на такие обращения.
- 5.1.22. Осуществлять экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества и доводить их до Заказчика.
- 5.1.23. Осуществлять контроль за целевым использованием Помещений, расположенных в Многоквартирном доме. В случае использования Помещений не по назначению, незамедлительно информировать Заказчика об указанных нарушениях с предоставлением необходимых подтверждающих документов.
- 5.1.24. В случаях возникновения аварийных ситуаций в Помещениях, грозящих повреждением имущества в других Помещениях, а также Общему имуществу Многоквартирного дома (при отсутствии сведений о местонахождении Владельцев, Жильцов, о месте их работы, постоянном месте жительства, либо нахождении в момент аварии), принять меры по ликвидации ее собственными силами и возможными средствами, при обязательном условии соблюдения действующего законодательства.
- 5.1.25. Требовать от Владельцев возмещение затрат на ремонт поврежденного по их вине Общего имущества в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 5.1.26. Распоряжаться денежными средствами, поступающими в соответствии с настоящим Договором.
- 5.1.27. На основании собранных исходных данных обеспечивать формирование Счета за жилье и коммунальные услуги, организовывать осуществление обработки, учета данных по платежам, организовывать распределение платежей между поставщиками работ и услуг (подрядчиками), Владельцам; осуществлять самостоятельно либо с привлечением третьих лиц централизованную печать для Заказчика, Владельцев Счетов за жилье и коммунальные услуги, организовывать их доставку Заказчику, Владельцам.
- 5.1.28. При необходимости предоставлять Заказчику сведения о необходимости перерасчета платы за услуги по Договору, а также за иные услуги, связанные с исполнением Договора с предоставлением соответствующих расчетов (в случае наличия информации об их ненадлежащем качестве).
- 5.1.29. Организовывать производство расчета и начисления платежей за жилищные, коммунальные и прочие услуги, предоставляемые Заказчику и Владельцам, в порядке и на условиях, установленных Договором, осуществлять перерасчет начисленных Заказчику и Владельцам платежей в случае предоставления дополнительных услуг.
- 5.1.30. Организовать учет информации о поступающих денежных средствах, о направлениях их расходования, а также иной информации, связанной с исполнением обязательств по Договору в рамках утвержденной стоимости работ по настоящему Договору.
- 5.1.31. Принимать, хранить проектную, техническую, исполнительную документацию, а также иную документацию, связанную с Многоквартирным домом; осуществлять внесение изменений и дополнений в указанную документацию в случаях, установленных действующим законодательством;
- 5.1.32. Принимать и хранить копии правоустанавливающих документов на Помещения в Многоквартирном доме, а также иных документов, являющихся основанием для пребывания Владельцев, Жильцов, иных лиц в Помещениях.
- 5.1.33. В течение тридцати дней с момента окончания срока действия настоящего Договора, Управляющая компания обязана вернуть всю полученную от Заказчика техническую, бухгалтерскую, статистическую и другую документацию, которая была получена от Заказчика при заключении Договора.
- 5.1.34. Оказывать содействие Заказчику в проведении возложенных на жилищные организации мероприятий по мобилизационной подготовке, гражданской обороне и защите от

чрезвычайных ситуаций.

- 1.35. По поручению Заказчика осуществлять функции по передаче инженерных сетей на баланс ресурсоснабжающих организаций.
- 5.1.36. По поручению Заказчика осуществлять функции, связанные с заключением договоров на постоянное ресурсоснабжение Многоквартирного дома, в том числе в отношении холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения.
- 5.1.37. Обеспечить круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу, осуществлять незамедлительную локализацию аварии, а также организовывать устранение последствий аварий. При этом в ночное время, в выходные и праздничные дни авария обязательно локализуется. В случае возникновения аварии в нерабочее время и невозможности устранения причин аварии незамедлительно, устранение причин аварии может быть произведено в дневное время.
- 5.1.38. Организовать опломбировку счетчиков холодной и горячей воды, вести журнал учета потребления холодной и горячей воды Владельцам.
- 5.1.39. Своими или привлеченными силами принимать разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества многоквартирного дома. Организовать диспетчерскую службу с круглосуточным режимом работы.
- 5.1.40. Обеспечить присутствие в Многоквартирном доме Управляющего, а также, при необходимости, инженерно – технического персонала в соответствии с регламентами работ.
- 5.1.41. Выдавать Заказчику и Владельцам справки и иные документы в пределах своих полномочий.
- 5.1.42. Осуществлять контроль за действиями Владельцев, связанные с переустройством или перепланировкой квартир, которые возможны только при наличии проекта, разработанного специализированной проектной организацией и согласованного с Управляющей компанией.
- 5.1.43. Принимать в эксплуатацию, нести полную эксплуатационную ответственность и осуществлять контроль за техническим состоянием инженерных систем Многоквартирного дома, а также за всеми технологическими, нежилыми помещениями и местами общего пользования и иным Общим имуществом Многоквартирного дома, выполнять иные обязанности согласно действующему законодательству. Соответствующий Акт приемки-передачи должен быть подписан уполномоченными представителями Сторон по настоящему Договору, а также представителем Генподрядчика либо субподрядной организации при необходимости.
- 5.1.44. Осуществлять контроль за действиями Владельцев, связанными с ремонтными работами в квартирах, с момента передачи Владельцам ключей и заключения с Владельцем договоров на эксплуатацию.
- 5.1.45. Осуществлять претензионную работу по вопросам, касающимся гарантийного срока по Многоквартирному дому.
- 5.1.46. Предоставить обученный персонал, ответственных, сертифицированных для места работы по месту нахождения Многоквартирного дома.
- 5.1.47. Предоставить в случае необходимости должностные инструкции административно-технического персонала.
- 5.1.48. Издать приказы по ответственному за исправное состояние и безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок и тепловых сетей, электроустановок, газового и иного оборудования.
- 5.1.49. Исполнять обязанности Заказчика по исполнению договорных обязательств с ресурсоснабжающими, иными организациями.
- 5.1.50. Предоставить при необходимости письмо об откомандировании в Многоквартирный дом персонала с указанием групп работ.
- 5.1.51. Осуществлять работы, в том числе работы по обслуживанию и по управлению в отношении оборудования и имущества, не входящего в состав общего имущества многоквартирного дома на дополнительно согласованных условиях, о чем составляется

дополнительное Приложение к Договору

- 1.52. Оказывать иные услуги, не указанные в настоящем Договоре на дополнительно согласованных Сторонами условиях.

## **5.2. Права Управляющей компании:**

- 5.2.1. Управляющая компания вправе требовать от Заказчика оплаты за услуги, оказанные в порядке, предусмотренном условиями Договора;
- 5.2.2. Управляющая компания вправе присутствовать на собраниях и производственных совещаниях, проводимых Заказчиком либо по его инициативе, а также Владельцев Многоквартирного дома;
- 5.2.3. Управляющая компания вправе принимать меры по взысканию задолженности по платежам, в том числе с Владельцев, Жильцов в порядке, определенном действующим законодательством;
- 5.2.4. Управляющая компания вправе представлять интересы Заказчика и Владельцев по вопросам оказания услуг по текущему и капитальному ремонту Многоквартирного дома, а также обеспечению дома ресурсами, а также по иным вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.
- 5.2.5. Управляющая компания вправе получать от Заказчика проектную, исполнительную и иную документацию, необходимую для выполнения деятельности по Договору.

## **5.3. Обязанности Заказчика:**

- 5.3.1. В течение 10 (десять) рабочих дней с момента подписания каждого Акта приема-передачи в отношении инженерных систем и иного имущества Многоквартирного дома передавать Управляющей компании всю имеющуюся и необходимую для надлежащего исполнения ею своих обязательств по Договору техническую, статистическую и другую документацию, в том числе один комплект рабочих чертежей, комплект проектно-исполнительной, технической документации на Объект и смонтированные инженерные системы, оборудование и строительные конструкции, установленные на Объекте, инструкцию по эксплуатации инженерных систем и иного оборудования, паспорт оборудования. Передача осуществляется Заказчиком (или его уполномоченным) по Акту произвольной формы. После подписания данного Акта Сторонами ответственность за эксплуатацию этих систем переходит к Исполнителю (при наличии полного комплекта документов на системы, перечисленные в Акте) и проверки Сторонами работоспособности систем.
- 5.3.2. Согласовывать с Управляющей компанией выполнение работ, не являющихся предметом настоящего Договора, третьими лицами в Многоквартирном доме и на придомовой территории.
- 5.3.3. Обеспечить Управляющую компанию энергоносителями, необходимыми для исполнения обязательств по Договору.
- 5.3.4. Обеспечить участие Управляющей компании в приемке-передаче всех инженерных систем Объекта и коммуникаций с оборудованием от Заказчика, Генподрядчика, субподрядных организаций, а также в случае окончания монтажа, пуско-наладочных работ, проведения ремонта, модернизации инженерных систем Объекта и коммуникаций с оборудованием.
- 5.3.5. Предоставить Управляющей компании полную и достоверную информацию о режиме работы инженерных систем на Объекте и специального (технологического) оборудования, предоставлять в случае необходимости технические регламенты по эксплуатации такого оборудования.
- 5.3.6. Обеспечить работникам Управляющей компаний беспрепятственный доступ на Объект для выполнения обязательств по Договору.
- 5.3.7. Оплачивать предусмотренные Договором оказанные Управляющей компанией услуги, а так же оказанные Управляющей компанией дополнительные услуги, оказание которых было предварительно согласовано Сторонами.
- 5.3.8. Оплачивать не предусмотренные Договором дополнительные работы, выполняемые Управляющей компанией по заданиям Заказчика и согласованные с Заказчиком надлежащим образом.
- 5.3.9. Ежемесячно по Акту принимать оказанные Управляющей компанией услуги. Заказчик

а ненадлежащем, с его точки зрения, исполнении обязанностей Управляющей компанией, фиксирует замечания в Акте с указанием конкретных недостатков и сроками их устранения.

5.3.10. Своевременно, до даты начала производства работ подрядчиками на Объекте информировать Управляющую компанию о проводимых работах с указанием видов и объемов проводимых работ и предоставлять сведения о подрядчике – производителе работ. За ущерб имуществу Заказчика причиненный подрядчиком Заказчика Управляющая компания ответственности не несет.

5.3.11. Своевременно информировать Управляющую компанию об изменении способа управления Многоквартирным домом, для внесения соответствующих изменений в Договор.

5.3.12. Осуществлять контроль за исполнением условий Договора.

5.3.13. Выдать доверенность на представительство интересов Заказчика.

5.3.14. После приемки Объекта под охрану Управляющей компанией соблюдать режим нахождения на Объекте.

В течение пяти дней с даты получения разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию предоставить заверенную в установленном порядке копию разрешения на ввод Многоквартирного дома.

#### **5.4. Права Заказчика:**

5.4.1. Запрашивать у Управляющей компании информацию, связанную с исполнением условий Договора;

5.4.2. Требовать от Управляющей компании исполнения обязательств по настоящему Договору;

5.4.3. Проводить проверку выполняемых Управляющей компанией работ и услуг. Результаты проверки оформляются актом в установленном порядке.

#### **6. Цена Договора. Расчеты по Договору. Порядок приемки услуг.**

6.1. Ежемесячно в срок не позднее 5 числа месяца следующего за отчетным, Управляющая компания оформляет и передает на подпись Заказчику Акт приемки оказанных услуг, а так же счет – фактуру.

6.2. Акт должен быть подписан Заказчиком в течение 5 (пять) рабочих дней с момента его получения, один экземпляр Акта подлежит возврату Управляющей компании.

6.3. В случае если в течение указанного в п.4.2. Договора срока Акт не будет подписан Заказчиком и Заказчик, в указанный срок не представит в письменной форме возражений по Акту, односторонне подписанный Управляющей компанией Акт считается подтверждением надлежащего оказания услуг по Договору.

6.4. В случае предоставления Заказчиком обоснованного отказа от подписания Акта Стороны, в течение 5 (Пяти) рабочих дней вырабатывают единое решение по спорным вопросам.

6.5. Оплата по договору производится с момента подписания первого акта приема-передачи инженерных систем Многоквартирного дома.

6.6. Цена работ по настоящему Договору определяется с учетом положений модельного бюджета, указанного в Приложении № 2 к настоящему Договору, а также перечня работ, согласованных Управляющей компанией с Заказчиком (в том числе и дополнительных работ) и может быть уточнена ежемесячно Исполнителем с учетом фактически выполненных объемов работ и оказанных услуг за период времени. Цена работ определяется с учетом НДС. Цена Договора может быть увеличена в случае вступления в законную силу нормативно-правовых актов г. Санкт-Петербурга, в иных случаях, о чем Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение.

6.7. Заказчик обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в течение 10 (десять) рабочих дней с момента выставления счета Исполнителем.

6.8. Заказчик поручает Управляющей компании осуществлять организацию сбора платежей с Владелец с момента подписания Владелец Акта приема-передачи квартиры. Оплата платежей будет производиться Владелец по выставленным счетам-квитанциям путем перечисления Владелец денежных средств на расчетный счет Управляющей компании.

6.9. Плата Владелец вносится как правило путем перечисления денежных средств на расчетный

- г. Управляющей компании не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным, а также иными запрещенными законом способами.
- 6.10. Все расчеты по Договору осуществляются в рублях путем перечисления денежных средств на расчетный счет, а также иными не запрещенными законом способами.
- 6.11. Все расчеты между Сторонами осуществляются за оказанные услуги и выполненные работы в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 6.12. В случае, если в соответствии с Жилищным кодексом договор с Управляющей компанией будет расторгнут в установленном законом порядке, Управляющая компания обязуется возвратить уплаченные Заказчиком и не использованные по назначению денежные средства Заказчику. Денежные средства, полученные от Владельцев и не использованные по назначению на момент досрочного расторжения договора на управление подлежат возврату Владельцу в установленном законом порядке.

## **7. Контроль за выполнением обязательств по Договору. Дополнительные условия.**

- 7.1. Контроль за правильностью использования Владельцам инженерными сетями, входящими в Общее имущество Многоквартирного дома осуществляется Управляющей компанией в соответствии с Договором или представителем специализированной организации, имеющей право допуска к соответствующим установкам и оборудованию.
- 7.2. Владелец имеет право давать предложения по оценке качества технической эксплуатации дома и его внешнего благоустройства не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей компании.
- 7.3. Управляющая компания вправе приостановить или ограничить предоставление Владельцу коммунальных услуг через 6 месяцев после письменного предупреждения (уведомления) в случае неполной оплаты потребителем коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у Владельца задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей шестикратный размер ежемесячной платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного Владельцем с Управляющей компанией и (или) при невыполнении условий такого соглашения. Иные основания приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг определяются действующими нормативными актами, а также условиями Договора.

## **8. Ответственность Сторон.**

- 8.1. В период действия Договора Управляющая компания несет ответственность за безаварийную работу обслуживаемых систем Объекта со всеми последствиями в случае наличия его вины.
- 8.2. Управляющая компания не несет ответственности в случае, если ущерб имуществу Заказчика причинен действиями подрядных организаций Заказчика, проводившими работы на Объекте, либо вследствие противоправных действий.
- 8.3. Сторона, нарушившая Договор, обязана возместить другой Стороне причиненные таким нарушением убытки.
- 8.4. Управляющая компания несет ответственность за сохранность предоставленных ему Заказчиком материалов, оборудования, только в случае передачи указанных материалов, оборудования по соответствующим актам сдачи-приемки.
- 8.5. При просрочке оплаты оказанных услуг Управляющая компания вправе требовать от Заказчика уплаты пени в размере 0,1 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.
- 8.6. При просрочке оказания услуг в сроки, указанные в Договоре и приложениях к нему, Заказчик вправе требовать от Управляющей компании уплаты пени в размере 0,05% от суммы указанной Договором цены просроченной услуги за каждый день просрочки оказания услуги.
- 8.7. Неустойка считается начисленной с даты вступления в силу решения суда о ее взыскании или с даты письменного признания виновной стороной обязанности по уплате конкретной неустойки.



- Уплата неустойки не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.
9. Стороны будут стремиться решить все спорные вопросы путем переговоров. Сторона, имеющая претензию к другой стороне, связанную с неисполнением или ненадлежащим исполнением другой стороной своих обязанностей, предусмотренных Договором, до обращения в арбитражный суд должна направить другой стороне письменное требование (претензию) об устранении выявленных нарушений. В случае неполучения ответа в срок, указанный в претензии (составляющий не менее 10 календарных дней с даты получения претензии), а при его отсутствии – в срок 30 календарных дней с даты получения претензии, спорные вопросы передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области.
- 8.10. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если неисполнение явилось следствием природных явлений, действий внешних объективных факторов и прочих обстоятельств непреодолимой силы, за которые Стороны не отвечают и предотвратить неблагоприятное воздействие которых они не имеют возможности.
- 8.11. К обстоятельствам непреодолимой силы (форс-мажор), Стороны Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, пожар, наводнение, удар молнии, извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т.п.), акты органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке, военные действия.
- 8.12. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, незамедлительно после их наступления обязана письменно уведомить другую Сторону.
- 8.13. Факт наступления форс-мажорных обстоятельств и продолжительность действия подтверждается справкой, выданной Торгово-промышленной палатой.
- 8.14. В случае если форс-мажорные обстоятельства действуют более 90 (Девяносто) дней любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора, с уведомлением другой Стороны за 30 (Тридцать) дней.

## **9. Заключительные Положения.**

- 9.1. Договор заключен на срок по 31 марта 2017 года. Если ни одна из сторон не позднее чем за три месяца до окончания срока действия Договора не заявила о расторжении Договора, Договор продлевается на один год. Настоящий Договор прекращает свое действие в отношении квартир и нежилых помещений, переданных Владельцам согласно предварительных договоров купли-продажи квартир и нежилых помещений, договоров купли-продажи, договоров долевого участия с момента передачи этих квартир (нежилых помещений) по актам приема-передачи, заключения этими будущими собственниками договора на эксплуатацию и обслуживание с Управляющей компанией.
- 9.2. По вопросам, не урегулированным Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ, Санкт-Петербурга, иными нормативно-правовыми актами.
- 9.3. Стороны подтверждают, что Договор подписан представителями Сторон, наделенными соответствующими полномочиями, что Договор является сделкой, соответствующей закону и иным правовым актам, не совершен с целью, противной основам правопорядка и нравственности, не является мнимой и/или притворной сделкой, не выходит за пределы правоспособности Сторон, не совершен под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств. Стороны обладали достаточным временем и возможностями для всестороннего изучения последствий заключения Договора.
- 9.4. Договор составлен в двух экземплярах на русском языке. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из Сторон находится один экземпляр Договора.
- 9.5. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров Стороны после реализации предусмотренной законодательством процедуры досудебного урегулирования разногласий

редают их на рассмотрение в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области.  
6. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон. Приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.7. Изменение и расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и оформляется в письменном виде.

9.8. Договор, может быть, расторгнут досрочно по инициативе любой из Сторон путем направления письменного уведомления не менее чем за 3 (три) месяца до расторжения. В течение этого периода происходит передача документов в порядке, установленном Договором. До расторжения Договора Стороны обязуются составить акт сверки взаиморасчетов.

**Реквизиты Сторон:**

**Заказчик**

**Управляющая компания**

<b>ЗАО «Лемминкяйнен Рус»</b> 199004, Санкт-Петербург, В.О., Средний пр., д. 36/40 лит. А, ИНН 7814032220, КПП 780101001, р/с 40702810203000403295 в филиале «Северная столица» ЗАО «Райффайзенбанк» г. Санкт-Петербург, к/с 30101810100000000723, БИК 044030723	<b>ООО «Лемминкяйнен Сервис»</b> 199004, Санкт-Петербург, В.О., Средний пр., д. 36/40 лит. А ОГРН 1107847243954 ИНН 7802721200 КПП 780101001 тел. (812) 718-34-86, факс (812) 718-34-47 р/сч 40702810255130001409 в Северо-Западном Банке Сбербанка РФ г.Санкт-Петербург к/сч301018105000000000653 ОКВЭД 70.32 управление недвижимым имуществом Рег. Номер ФСС 7826034477 Код подчиненности 7826 1 ОКПО 67407248; ОКАТО 40265561000
<b>Генеральный директор</b>  <b>Юха Калеви Вятто</b> 	<b>Генеральный директор</b>  <b>Гудимов В.И.</b> 

Приложение №1  
К Договору № 36СЗ-2619  
обслуживания многоквартирного дома  
на условиях полной эксплуатационной ответственности  
от 01 июля 2013 года.

**Многоквартирный дом** – многоквартирный дом со встроенно-пристроенным детским дошкольным образовательным учреждением и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, набережная Обводного канала, дом 108, литера А.

I. Общее описание Многоквартирного дома

Адрес дома: Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, набережная Обводного канала, дом 108, лит. А

О кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости:	Площадь земельного участка 19 133,00 кв. м, кадастровый номер 78:32:7503:35
Об элементах благоустройства:	Предусмотрено благоустройство и озеленение территории: устройство асфальтобетонного покрытия проездов, покрытия тротуаров из бетонных плит, дорожек и площадок с покрытием из песчано-гравийной смеси, а также посадка деревьев, кустарников, устройство газонов (в том числе с усиленной конструкцией для обеспечения возможности проезда пожарных машин), цветников и установка малых архитектурных форм.
О количестве в составе строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей: - квартир: - гаражей: - иных объектов недвижимости. Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:	Общая площадь квартир – 51 904,06 кв.м. Количество квартир – 757 шт., в т.ч.: Студии – 99 шт. 1-комнатные – 234 шт. 2-комнатные – 182 шт. 3-комнатные – 203 шт. 4-комнатные – 30 шт. 5-комнатные – 9 шт. Общая площадь встроенных помещений (без учета технических помещений и встроенно-пристроенного ДДОУ) – 3875 кв.м. Количество машино-мест в автостоянке – 360, этажность автостоянки – 2.
О функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	Офисные помещения; подземная автостоянка на 360 машино-мест; встроенно-пристроенное детское дошкольное учреждение.
О составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства:	- ЛЛУ жилой части с незадымляемой лестничной клеткой; - инженерно-техническое оборудование; - диспетчерская; - лестницы; - тамбуры; - межквартирные коридоры; - вестибюли; - лифтовые холлы; - водомерные узлы; - насосные; - ИТП; - кровля;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- техническое подполье;</li> <li>- колясочная;</li> <li>- помещения кабельного ввода;</li> <li>- электрощитовые;</li> <li>- мусоросборные камеры;</li> <li>- элементы благоустройства и озеленения территории;</li> <li>- земельный участок, на котором будет расположен многоквартирный дом со встроенно-пристроенным детским дошкольным учреждением и подземной автостоянкой (границы и размер земельного участка определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности).</li> <li>- инженерные сети.</li> </ul>
О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию: 31 декабря 2014 года.

II. Перечень инженерных систем в Многоквартирном доме, подлежащих обслуживанию по Договору:  
Согласно Проекту.

<b>Заказчик</b> <b>Генеральный директор</b> <b>ЗАО «Лемминкяйнен Рус»</b>	<b>Управляющая компания</b> <b>Генеральный директор</b> <b>ООО «Лемминкяйнен Сервис»</b>
 <b>Вяттё Юха Калеви</b>	 <b>Гудимов В.И.</b>

Приложение № 2  
К Договору № 36СЗ-2619  
обслуживания многоквартирного дома  
на условиях полной эксплуатационной ответственности  
от 01 июля 2013 года.

Модельный бюджет эксплуатации, технического обслуживания инженерных систем, а также иного общего имущества Многоквартирного дома.

Расходы на персонал			
1.	должность	ставка	Оклад руб.
1.1.	Руководитель проекта	1/2	Согласно штатного расписания управляющей компании
1.2.	Управляющий	1	Согласно штатного расписания управляющей компании
1.3.	Бухгалтер	½	Согласно штатного расписания управляющей компании
1.4.	Инженер-Электрик	1	Согласно штатного расписания управляющей компании
1.5.	Инженер-Теплотехник	1	Согласно штатного расписания управляющей компании
1.6.	Уборщица	8	Согласно штатного расписания управляющей компании
1.7.	Дворник	1	Согласно штатного расписания управляющей компании
1.8.	Работник комплексного обслуживания	1	Согласно штатного расписания управляющей компании
1.9.	Диспетчер гаража	3	Согласно штатного расписания управляющей компании
1.10	Лифтер	1	Согласно штатного расписания управляющей компании
1.11	Оператор газового оборудования	1	Согласно штатного расписания управляющей компании
	ИТОГО		
	Резерв на отпуска	7%	
	Социальное страхование	36 %	
	ИТОГО по разделу 1:		
2.	Аутсорсинговые услуги		
2.1.	Охрана		По фактическим затратам
2.2.	Вывоз мусора		По фактическим затратам
2.3.	Сезонный вывоз снега		По фактическим



		затратам
2.4.	Обслуживание газовой котельной	По фактическим затратам
2.5.	Обслуживание ИТП	По фактическим затратам
2.6.	Аварийное обслуживание	По фактическим затратам
2.7.	Обслуживание лифтов	По фактическим затратам
2.8.	Обслуживание подземного паркинга	По фактическим затратам
2.9.	Обслуживание АППЗ	По фактическим затратам
2.10.	Дератизация	По фактическим затратам
2.11.	Обслуживание газохода, дымовых труб	По фактическим затратам
2.12.	Высотные работы	По фактическим затратам
2.13.	Обслуживание внешних сетей	По фактическим затратам
	Итого по разделу 2:	
3.	Иные расходы	
3.1.	Аренда помещения	По фактическим затратам
3.2.	Расходы на обучение	По фактическим затратам
3.3.	Расходы на закупку и обслуживание офисной техники	По фактическим затратам
3.4.	Расходы на транспорт	По фактическим затратам
3.5.	Мобильная связь	По фактическим затратам
3.6.	Спецодежда	По фактическим затратам
3.7.	Хозяйственный инвентарь	По фактическим затратам
3.8.	Реклама	По фактическим затратам
3.9.	Расходы на участие в конкурсе	По фактическим затратам
	Итого по разделу 3:	
Плановая прибыль:		15%
НДС		
Итого в месяц:		
При полном заселении жилого комплекса модельный бюджет в месяц с учетом коммунальных услуг составляет 3 500 000 рублей с учетом НДС 18% в ценах 2013 года		

Приложение № 3  
К Договору № 36СЗ-2619  
обслуживания многоквартирного дома  
на условиях полной эксплуатационной ответственности  
от 01 июля 2013 года.

Примерная форма Акта осмотра многоквартирного дома (инженерных систем)

АКТ ОСМОТРА

Закрытое Акционерное Общество «Лемминкяйнен Рус», в лице Генерального директора Вяттё Ю.К., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны,  
и Общество с ограниченной ответственностью «Лемминкяйнен Сервис», в лице генерального директора Гудимова Виктора Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», по отдельности – «Сторона»,  
произвели осмотр Многоквартирного дома и придомовой территории по адресу: г. Санкт-Петербург, \_\_\_\_\_,  
и составили настоящий Акт о нижеследующем:

№ №	Наименование конструктивны х элементов	Техническое состояние (процент износа)	Передаваемая документация
1.	Фундамент	0	
2.	Стены	0	
3.	Межпанельные стыки		
4.	Фасад		
	- балкон	0	
	- эркер	0	
	- лоджия	0	
	- карниз	0	
	- водоотводящее устройство	0	
5.	Кровля	0	
6.	Перекрытия	0	
7.	Полы		
8.	Окна	0	
9.	Двери	0	
10	Лестничные марши, площадки	0	
11	Системы инженерного оборудования		
	- отопление	0	
	- горячее водоснабжение	0	
	- холодное водоснабжение	0	
	- канализация	0	
	- вентиляция	0	
	- газоснабжение	0	
	- газоходы	0	
	- дымоходы	0	
	- электроснабжение	0	
	- лифты	0	
	- ДУ и ПП	0	
	- мусоропроводы	0	

**Имеются следующие Замечания:**

17

**Приложение № 4**  
**К Договору № 36СЗ-2619**  
**обслуживания многоквартирного дома**  
**на условиях полной эксплуатационной ответственности**  
**от 01 июля 2013 года.**

**Перечень услуг и регламент работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества**  
**Многоквартирного дома и иных услуг, предоставляемых по Договору.**

1. Содержание общего имущества многоквартирного дома,
2. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома,
3. Содержание придомовой территории,
4. Уборка лестничных клеток
5. Установка оборудования входа
6. Содержание и ремонт оборудования входа:
  - 6.1. кодового замка,
  - 6.2. переговорно-замочного устройства (ПЗУ)
7. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов,
8. Обслуживание телевизионной антенны,
9. Обслуживание радио,
10. Обслуживание оборудования автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ),
11. Обслуживание оборудования системы диспетчеризации,
12. Содержание и обслуживание ИТП,
13. Содержание и обслуживание ГРЩ,
14. Содержание и обслуживание водомерного узла, насосной,
15. Услуги административно-управленческого персонала,
16. Сбор и вывоз строительного мусора
17. Аварийное обслуживание
18. Услуги вычислительного центра.
19. Охрана.
20. Диспетчеризация.

Руководствуясь требованиями Гражданского Кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ:

1. За счет Владельцев производятся следующие работы:
  - все работы по устранению аварий, возникающих по вине проживающих;
  - ремонтно-восстановительные работы по устранению засоров санитарно-технических устройств и внутриквартирных трубопроводов до стояка;
  - Дополнительные работы по ремонту инженерного оборудования холодного, горячего водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения, а также работы, повышающие комфортность проживания, не входящие в перечень работ, являющихся предметом настоящего договора согласно действующему законодательству, действующим нормативам и правилам.

**Перечень работ, которые производятся в счет технического обслуживания.**

***Крыши и водосточные трубы***

1. Смет мусора и грязи с кровли.
2. Уборка с кровли посторонних предметов.
3. Удаление снега с кровель.
4. Удаление наледи с кровель.
5. Укрепление оголовков дымовых и вентиляционных труб и покрытий парапета.
6. Установка на место защитной решетки водоприемной воронки.
7. Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока.

8. Прочистка водоприемной воронки внешнего водостока.
9. Прочистка внутреннего водостока из полиэтиленовых труб.
10. Прочистка внутреннего металлического водостока от засора.
11. Укрепление водоприемной воронки наружного водостока от падения.
12. Укрепление элементов парапетного ограждения от падения.
13. Закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак.
14. Установка на место и укрепление рядовых звеньев и отмета наружного водостока.
15. Проверка закрытия чердаков и подвалов.
16. Проверка оголовков дымоходов и вентканалов с регистрацией результатов в журнале.

#### ***Стены, деревянные конструкции и столярные изделия***

1. Вставка недостающих и укрепление стекол в дверных и оконных заполнениях МОП.
2. Навеска, укрепление или регулировка пружин амортизаторов на входных дверях МОП.
3. Установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях МОП.
4. Закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки.
5. Утепление оконных и дверных проемов МОП.

#### ***Фасады***

1. Отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки).
2. Снятие слабо держащихся элементов декора.
3. Укрепление домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации.
4. Укрепление козырьков и ограждений крылец.

#### ***Трубопроводы горячего и холодного водоснабжения***

1. Смена прокладок в водопроводных кранах.
2. Уплотнение сгонов.
3. Набивка сальников.
4. Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках.
6. Устранение засора канализации, произошедшее не по вине проживающих.
7. Подчеканка раструбов.
8. Снятие параметров теплоснабжения, показаний водосчетчиков.
9. Утепление трубопроводов.

#### ***Канализация***

1. Прочистка колодцев
2. Прочистка дренажных систем
3. Проверка исправности канализационной вытяжки.
4. Прочистка канализационных стояков от жировых отложений
5. Проветривание колодцев
6. Прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев.
7. Прочистка дворовой канализационной сети

#### ***Центральное отопление***

1. Консервация и расконсервация систем центрального отопления.
2. Регулировка трехходовых кранов
3. Набивка сальников.
4. Уплотнение сгонов.
5. Очистка от накипи запорной арматуры.
6. Испытание систем центрального отопления.
7. Отключение радиаторов при их течи.
8. Очистка грязевиков, воздухоотборников.



9. Промывка систем центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способами.
10. Спуск воды и наполнение водой системы отопления.
11. Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках.

#### **Электротехническое оборудование**

1. Протирка электроламп.
2. Замена перегоревших электроламп.
3. Смена или ремонт неисправных штепсельных розеток и выключателей.
4. Проверка работы и протирка фотоэлементов.
5. Укрепление участков наружной электропроводки.
6. Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах.
7. Ремонт запорных устройств и закрытие на замки щитков, шкафов электротехнического оборудования.
8. Проверка заземления.
9. Замеры сопротивления изоляции трубопроводов.

#### **Газовая безопасность**

1. Проверка подвальных помещений на загазованность.
2. Установка штуперов в цоколях из подвальных помещений.
3. Проветривание подвальных помещений.

#### **Внешнее благоустройство**

1. Ремонт просевших отмосток.
2. Укрепление флагодержателей, указателей улиц и лестниц.
3. Протирка указателей.
4. Закрытие и раскрытие продухов.
5. Покос травы.
6. Вывеска и снятие флагов.

#### **Прочие работы**

1. Дератизация помещений.

Периодичность вышеуказанных работ определяется соответствующим нормативами и ГОСТами, действующими на территории Санкт-Петербурга.

Перечень услуг по содержанию и ремонту, сроки и периодичность их выполнения соответствует действующему законодательству Санкт-Петербурга и изменяется или дополняется в связи с принятием новых нормативно-правовых актов, а также по просьбе Заказчика или Владелец.

<b>Заказчик</b> <b>Генеральный директор</b> <b>ЗАО «Лемминкяйнен Рус»</b>	<b>Управляющая компания</b> <b>Генеральный директор</b> <b>ООО «Лемминкяйнен Сервис»</b>
  <b>Вяттё Юха Калев</b>	  <b>Гудимов В.И.</b>

Приложение № 5  
К Договору № 36СЗ-2619  
обслуживания многоквартирного дома  
на условиях полной эксплуатационной ответственности  
от 01 июля 2013 года.

**АКТ разграничения зон эксплуатационной ответственности**

Граница эксплуатационной ответственности устанавливается:

1. Водопроводные сети - от наружного фланца вводной домовой задвижки;
2. Канализационные сети - от колодца, к которому подсоединены устройства и сооружения для подсоединения абонента к коммунальной канализационной сети;
3. Тепловые сети - от наружного фланца вводной домовой задвижки;
4. Электрические сети - от домовых (отводящих) контактов разъединительного устройства (рубильника) вводного устройства (ТП).

<b>Заказчик</b> <b>Генеральный директор</b> <b>ЗАО «Лемминкяйнен Рус»</b>	<b>Управляющая компания</b> <b>Генеральный директор</b> <b>ООО «Лемминкяйнен Сервис»</b>
 <b>Вяттё Юха Калеви</b>	 <b>Гудимов В.И.</b>

Приложение № 6  
К Договору № 36СЗ-2619  
обслуживания многоквартирного дома  
на условиях полной эксплуатационной ответственности  
от 01 июля 2013 года.

**Минимальный перечень передаваемой документации**

1. Общая пояснительная записка.
  - технико-экономические показатели;
  - генплан и архитектурно- планировочные решения;
  - противопожарные мероприятия;
  - конструктивные решения;
  - архитектурно-строительная акустика;
  - отопление и вентиляция;
  - водопровод и канализация;
  - вертикальный транспорт;
  - электрооборудование, электроснабжение;
  - связь и сигнализация;
  - теплоснабжение;
  - мероприятия по обеспечению условий жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения;
  - энергоэффективность;
  - проект дренажа;
  - план организации рельефа и дорожных покрытий;
  - проект озеленения.
2. Паспорта и сертификаты.
  - паспорта на лифты.
  - Паспорта на оборудование установленное в ИТП и Узлы учета.
  - Рабочая документация по ИТП.
  - Исполнительная документация по ИТП.
  - Паспорта ИТП.
  - Инструкция по эксплуатации ИТП.
  - Схема ИТП.
  - Акт допуск в эксплуатацию на систему теплоснабжения.
  - Акт первичного допуска в эксплуатацию узла учета тепловой энергии.
  - Паспорта на оборудование водомерного узла.
  - Согласование присоединения к системам коммунального водоснабжения и канализации.
  - Акты балансовой принадлежности по воде, водоотведению, тепловым сетям, электрическим сетям.
  - Паспорта на оборудование ГРЩ.
  - Акт соответствия установленным техническим требованиям электроустановок.
  - Паспорта на счетчики электрические.
  - Паспорта на щиты распределительные этажные
  - Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации.
  - Отчет о произведенных замерах сопротивления изоляции и фазы-ноль.
3. Спецификации. Общие данные.
  - Чертеж Общие данные. Наружные сети водопровода и канализации.
  - Чертеж «Спецификации оборудования, изделий и материалов, лифты».
  - Чертеж «Пояснение к проекту. Телефонизация»
  - Чертеж «Схема расположения сети телефонизации»
  - Чертеж «Схема установки квартирных счетчиков»
  - Чертеж «Спецификация оборудования, изделий и материалов. Водопровод и канализация»

- Чертеж «Спецификация оборудования, изделий и материалов. Отопление и вентиляция».
- Проект «Диспетчеризация»
5. Паспорт домовладения по ПИБ.
  6. Исполнительная документация.
- Комплект рабочих чертежей на строительство, предъявляемого к приемке объекта, с надписями о соответствии выполненных в натуре работ или внесенным в них изменениям, сделанными лицами, ответственными за производство строительно-монтажных работ по разделам:
- Отопление и вентиляция;
  - Водопровод и канализация;
  - Электроосвещение и электросиловое оборудование;
  - Диспетчеризация и телефонизация;
  - План размещения объекта на геодезической подоснове с нанесением наземных и подземных коммуникаций (водопровод, канализация), профили сетей ВК, дренажа
  - Исполнительные чертежи теплотрассы
  - Техничко-экономические показатели.
7. Проектная документация на перепланировку квартир если есть.
  8. Кабельные сети и слаботочка
  9. Схемы стояков Ц.О
10. Дворовые подземные коммуникации
  11. Документация по АППЗ и сигналам
    - Акты о сдаче системы АППЗ
    - Паспорт ЦФСК 425542.001 ПС
      - Инструкция по эксплуатации
      - Инструкция адресной системы АППЗ
      - Лицензия и акты по АППЗ
      - Рабочие чертежи системы АППЗ
  12. Паспорта системы АППЗ
    - Паспорта на шкафы управления вентиляторами.
    - Паспорт «Табло индикации» Паспорт «Блока управления задвижкой» «БУЗ-1СВТ29.26.000-01» з/№07-0610 верс. 240/180
    - Паспорт «Блок управления пожарными насосами»
    - Паспорт «Шкаф управления пожарными насосами»
    - Паспорта на реле напряжения, перекося и последовательности фаз.
  15. Генплан и проект благоустройства.
  16. Планы поэтажные.
  17. Акты приемки объектов заверенных строительством.
  18. Распоряжение о вводе в эксплуатацию (правовой акт)
  19. Акты осмотра отдельных конструктивных элементов (крыши, ограждающих конструкций и т.д.)
  20. Акты освидетельствования скрытых работ.
  21. Протокол измерения шума и вибрации.
  22. Документация по газовому оборудованию.
  23. Документация по инженерным сетям:

<b>Заказчик</b> <b>Генеральный директор</b> <b>ЗАО «Лемминкяйнен Рус»</b>	<b>Управляющая компания</b> <b>Генеральный директор</b> <b>ООО «Лемминкяйнен Сервис»</b>
 <b>Вяттё Юха Калев</b>	 <b>Гудимов В.И.</b>

Приложение № 7  
к Договору № 36СЗ-2619  
обслуживания многоквартирного дома  
на условиях полной эксплуатационной ответственности  
от 01 июля 2013 года.

Перечень инженерного оборудования, инженерных сетей, передаваемых в эксплуатационную ответственность по Договору:

Системы инженерного оборудования
- отопление и вентиляция
- горячее и холодное водоснабжение
- водоотведение
- газоснабжение
- газоходы
- дымоходы
- ЭО и ЭС
- лифты
- ДУ и ПП
- мусоропроводы
- КСКПТ
- СКДП
- внутридомовые сети связи и сигнализации
- газовая котельная
- АППЗ и ППВ
- Внешние инженерные сети
- иное оборудование

<b>Заказчик</b> <b>Генеральный директор</b> <b>ЗАО «Лемминкяйнен Рус»</b>	<b>Управляющая компания</b> <b>Генеральный директор</b> <b>ООО «Лемминкяйнен Сервис»</b>
 <b>М.П.</b> <b>Вяттё Юха Калев</b>	 <b>М.П.</b> <b>Гудимов В.И.</b>



**Дополнительное соглашение № 1  
к Договору № 36СЗ-2619 обслуживания многоквартирного дома на условиях полной  
эксплуатационной ответственности от 01.07.2013г.**

г. Санкт-Петербург

«01» марта 2015 г.

**Закрытое Акционерное Общество «Лемминкяйнен Рус»,** в лице Генерального директора Вяттё Ю.К., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Заказчик»**, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Лемминкяйнен Сервис»,** в лице Генерального директора Тимонова С.М., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»**, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») о нижеследующем:

Внести изменения в Договор № 36СЗ-2619 от 01.07.2013г. дополнив его Приложением № 8 «Тарифы на услуги (коммунальные и эксплуатационные) предоставляемые в порядке, предусмотренном договором».

**Приложение №8**

**к Договору 36СЗ-2619 обслуживания многоквартирного дома на условиях полной  
эксплуатационной ответственности от «01» июля 2013г.**

**Тарифы на услуги (коммунальные и эксплуатационные) предоставляемые в порядке,  
предусмотренном договором**

№ п/п	Вид платежа	Основание	Тариф руб\м.кв	Примечание
1.	Содержание общего имущества дома	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга 235-р от 15.08.2012	9,47	
2.	Санитарное содержание придомовой территории	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга 235-р от 15.08.2012	1,29	
3	Обслуживание приборов учета	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга 235-р от 15.08.2012	0,81	
4.	Текущий ремонт	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга 235-р от 15.08.2012	5,08	
5.	Обслуживание ПЗУ	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга 235-р от 15.08.2012	0,53	
6.	АППЗ	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга 235-р от 15.08.2012	0,41	
7.	Управление многоквартирным домом	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга 235-р от 15.08.2012	1,18	
8.	Очистка мусоросборных камер	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга 235-р от 15.08.2012	1,09	
9.	Обслуживание лифта	Договор с Конне Лифтс	2,14	
10.	Содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт системы газоснабжения	По расчету	5,00	
11.	Эксплуатационные расходы	Аутсорсинг Договора	9,81	
12.	АУР	По расчету	3,72	
13.	Охрана и диспетчеризация жилого дома	Договор	10,43	
14.	Клининг мест общего пользования	По расчету	1,11	
15.	Газоснабжение	Распоряжение комитета по тарифам № 624-р от 30.12.2014	5241,52 руб/куб.м	По общедомовому счетчику пропорционально площади квартиры
16.	Отопление	Постановление правительства РФ № 354 от 06.05.11 с изм.		Согласно показаний квартирного счетчика
17.	Холодное водоснабжение, водоотведение	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга 594-р от 19.12.2014	21,03 за 1 куб.м	Согласно показаний квартирных счетчиков

№ п/п	Вид платежа	Основание	Тариф руб\м.кв	Примечание
18.	ГВС Горячая вода	Постановление правительства РФ № 354 от 06.05.11 с изм.		Согласно показаний квартирного счетчика
19.	Электроснабжение	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга 614-р от 26.12.2014	2,49/1,50 за 1 квт/ч День/ночь	Согласно показаний квартирных счетчиков
20.	Холодное водоснабжение для технологических нужд	По фактическому потреблению	0,53 руб. за 1 кв.м	Расчет произведен исходя из параметров технологического оборудования .
21.	Электроснабжение и освещение общего имущества дома, МОП (мест общего пользования)	По фактическому потреблению	1,42 руб. за 1 кв.м	Расчет произведен исходя из параметров электрооборудования дома, МОП.
22.	Радиотрансляция	Приказ ФГУП РСВО-СПб № 40-Ф от 27.02.15	59,30	С квартиры
23.	Кабельное ТВ	Договор	129,0	С квартиры, основной пакет

Помимо вышеперечисленного в период проведения ремонтно-строительных работ будет осуществляться вывоз строительного мусора за дополнительную плату, которая будет определяться расчетным путем исходя из фактического объема вывезенного мусора.

Исполнитель вправе в одностороннем порядке изменить тарифы на электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение (тариф также может быть видоизменен или дополнен, получить другую классификацию) в одностороннем порядке в связи с принятием новых тарифов Законами и Постановлениями Губернатора Санкт-Петербурга, но не чаще, чем это установлено действующим законодательством.

Заказчик самостоятельно будет оплачивать услуги интернет-ТВ, интернет, телефонии по тарифам, определенным по договору с организацией, поставляющей данный тип услуг.

Заказчик самостоятельно оплачивает банковский сбор за прием и перечисление денежных средств.

Перечень и стоимость услуг по содержанию и ремонту, иных услуг по Договору может быть изменен или дополнен Исполнителем в одностороннем порядке в связи с принятием новых тарифов Законами и Постановлениями губернатора Санкт-Петербурга, а также по двухстороннему соглашению или решением общего собрания собственников.

Иные услуги оказываются на дополнительно согласованных Сторонами условиях.

<b>Заказчик</b> <b>ЗАО «Лемминкяйнен Рус»</b> 199004, Санкт-Петербург, В.О., Средний пр., д. 36/40, лит. А ИНН/КПП 7814032220/780101001 р/с 40702810203000403295 в филиале «Северная столица» ЗАО «Райффайзенбанк» г. Санкт-Петербург, к/с 30101810100000000723 БИК 044030723 Генеральный директор М.П.	<b>Управляющая компания</b> <b>ООО «Лемминкяйнен Сервис»</b> 199004, Санкт-Петербург, В.О., Средний пр., д. 36/40, лит. А ИНН/КПП 7802721200/780101001 р/с 40702810255130001409 в Северо-Западном Банке Сбербанка РФ г. Санкт-Петербург к/с 30101810500000000653 БИК 044030653 Генеральный директор М.П.
Вяттё Ю.К.	Тимонов С.М.