

Дополнительное соглашение № 1

к Договору на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломяги, Комендантский проспект, д. 71, строение 1, заключенному на основании протокола общего собрания собственников № 1 от 09.01.2018 года

г. Санкт-Петербург

«__» _____ 20__ года

(фамилия, имя, отчество, наименование юридического лица)

являющ____ собственником помещения №_____, в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломяги, Комендантский проспект, д. 71, строение 1, на основании _____

№ _____ «__» _____ г., выданного _____,

именуемый в дальнейшем «**Собственник**» с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Эрмитаж», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице Генерального директора Мироновой Ольги Александровны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 к Договору на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломяги, Комендантский проспект, дом 71, строение 1, заключенному на основании протокола общего собрания собственников № 1 от 09.01.2018 года (далее по тексту – Дополнительное соглашение) о нижеследующем:

1. В абзаце пятом раздела № 1 Договора управления изменить нумерацию пункта 1.2 на пункт 1.5.

2. Раздел № 1 Договора управления дополнить пунктом 1.6. следующего содержания:

«1.6. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, контактных телефонах, режиме работы, размещена на сайте Управляющей организации по адресу: <https://uk-ermitage.ru>, а также на информационных стендах в МКД.»

3. Пункт 2.1.12 Договора управления изложить в редакции следующего содержания:

«2.1.12. Осуществлять начисление и перерасчет платежей Собственников за жилищные и коммунальные услуги, предоставление платежных документов, взыскание задолженности с правом передачи перечисленных полномочий по договору третьим лицам, в том числе операторам по начислению платежей. Обеспечить предоставление Собственникам платежных документов (счетов-квитанций) не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, посредством их размещения в личном кабинете собственника и в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства без предоставления платежных документов на бумажном носителе. По письменному обращению собственник вправе получить в управляющей организации платежные документы (счета-квитанции) на бумажном носителе за запрашиваемый период.»

4. Пункт 2.1.19 Договора управления исключить.

5. Абзац шестой пункта 2.2.5 изложить в редакции следующего содержания:

«- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 21.00 до 8.00 часов в рабочие дни, с 22.00 до 12.00 часов в выходные и нерабочие праздничные дни (ремонтные работы в воскресенье, нерабочие праздничные дни и в дни, объявленные в соответствии с федеральным законодательством нерабочими производить только в период с 12.00 до 20.00 часов), во все дни соблюдать тихий час в период с 13.00 до 15.00 часов.»

6. Пункты 4.2, 4.2.1 Договора управления изложить в редакции следующего содержания:

«4.2. Плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме; плату за коммунальные услуги. Размер платы за жилое (нежилое) помещение устанавливается ежемесячно в размере, утвержденном на общем собрании собственников за один квадратный метр занимаемого помещения. Размер платы приведен в Приложении № 3 к Договору управления, являющимся его неотъемлемой частью.

4.2.1. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги, с учетом перерасчетов (корректировки) и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.»

7. Пункт 4.2.2 Договора управления исключить.

8. Пункт 4.3 Договора управления изложить в редакции следующего содержания:

«4.3. Собственник производит оплату по Договору ежемесячно. Плата вносится в течение 10 банковских дней с даты выпуска платежного документа, в размере, указанном в платежном документе. За несвоевременную оплату Управляющая организация начисляет пени Собственнику в соответствии с действующим законодательством РФ.»

9. Пункт 4.4. Договора управления изложить в редакции следующего содержания:

«4.4. Не чаще одного раза в год и не ранее истечения года с даты последнего установления решением общего собрания собственников или не ранее истечения года с даты последней индексации плата (тарифы) за содержание жилого (нежилого) помещения, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества и иные услуги может устанавливаться управляющей организацией

в одностороннем порядке методом индексирования данных цен в соответствии с изменением уровня потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого Росстатом в соответствии с основными положениями определения индекса потребительских цен.».

10. Приложение № 1 к Договору управления изложить в редакции Приложения № 1 к настоящему Дополнительному соглашению.
11. Приложение № 2 к Договору управления изложить в редакции Приложения № 2 к настоящему Дополнительному соглашению.
12. Приложение № 3 к Договору управления изложить в редакции Приложения № 3 к настоящему Дополнительному соглашению.
13. Приложение № 4 к Договору управления изложить в редакции Приложения № 4 к настоящему Дополнительному соглашению.
14. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются Договором.
15. В случае возникновения противоречий между настоящим Дополнительным соглашением и Договором подлежат применению положения данного Дополнительного соглашения.
16. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и является неотъемлемой частью Договора.
17. Неотъемлемой частью настоящего дополнительного соглашения являются следующие приложения:
 - Приложение № 1 к Дополнительному соглашению № 1 от _____ года - Приложение № 1 к Договору управления.
 - Приложение № 2 к Дополнительному соглашению № 1 от _____ года - Приложение № 2 к Договору управления.
 - Приложение № 3 к Дополнительному соглашению № 1 от _____ года - Приложение № 3 к Договору управления.
 - Приложение № 4 к Дополнительному соглашению № 1 от _____ года - Приложение № 4 к Договору управления.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация	Собственник
<p>ООО «Эрмитаж» ИНН 7801293658 КПП 781301001 ОГРН 1157847382417 ОКПО 31031891 Юридический адрес: 197110, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Зеленина, д. 8, к.2, литер А, пом. 53-Н, Р.М. 5 Расчётный счет: 40702810432450000386 в АО «Альфа-банк» Корреспондентский счет: 30101810600000000786 БИК 044030786</p> <p>Генеральный директор _____ Миронова О.А.</p> <p>М.П.</p>	<p>Ф.И.О. _____</p> <p>Паспорт: серия _____ № _____</p> <p>Кем выдан _____</p> <p>Зарегистрирован: _____</p> <p>Фактическое проживание: _____</p> <p>Телефон: _____</p> <p>Подпись: _____</p>

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД И ЕГО ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Адрес многоквартирного дома

г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Коломяги, Комендантский проспект, дом 71, строение 1

Серия, тип постройки: монолитный ж/б,
газобетонные блоки, кирпич

Индивидуальный

Год постройки

2016

Этажность, этажей:

2-26

Количество секций:

5

Количество квартир:

924

Площадь жилого здания:

50424

№ п/п	Наименование элемента общего имущества	Показатель, единица измерения	Характеристика	Состояние
1	2	3	4	5
1.	Технологические помещения			
1.1	2-Н Водомерный узел (паркинг, жилье, встроенные помещения)	43,0	В соответствии с проектной документацией	Удовлетворительное
1.2	3-Н Пожарная насосная (паркинг, жилье, встроенные помещения)	38,8	В соответствии с проектной документацией	Удовлетворительное
1.3	5-Н ИТП №1 (жилья)	43,8	В соответствии с проектной документацией	Удовлетворительное
1.4	6-Н ИТП 3 (встроенной части)	43,1	В соответствии с проектной документацией	Удовлетворительное
1.5	10-Н ГРЩ 1 (жилая часть)	16,6	В соответствии с проектной документацией	Удовлетворительное
1.6	11-Н ВРУ 1 (встроенные помещения)	16,7	В соответствии с проектной документацией	Удовлетворительное
1.7	12-Н, 18-Н, 26-Н, 34-Н, 42-Н Мусоросборная камера	31,2	В соответствии с проектной документацией	Удовлетворительное
1.8	13-Н, 19-Н, 27-Н, 35-Н, 43-Н ПУИ	25,5	В соответствии с проектной документацией	Удовлетворительное
1.9	25-Н Помещение хранения отработанных люминисцентных ламп	12,9	В соответствии с проектной документацией	Удовлетворительное
1.10	32-Н ГРЩ 2 (жилая часть)	17,2	В соответствии с проектной документацией	Удовлетворительное
1.11	33-Н ВРУ 2 (встроенные помещения)	17,2	В соответствии с проектной документацией	Удовлетворительное
1.12	36-Н Помещение ТСЖ	34,2	В соответствии с проектной документацией	Удовлетворительное
1.13	47-Н, 48-Н, 49-Н, 50-Н, 51-Н Машинное помещение	166,0	В соответствии с проектной документацией	Удовлетворительное
1.14	Лестничные клетки: ЛК-1, ЛК-2, ЛК-3, ЛК-4, ЛК-5, ЛК-6, ЛК-7	7200,4	В соответствии с проектной документацией	Удовлетворительное
1.15	Необорудованная часть: б/н-1, б/н-2, б/н-3, б/н-4, б/н-5, б/н-6, б/н-7, б/н-8, б/н-9, б/н-10.	4677,8	В соответствии с проектной документацией	Удовлетворительное

Управляющая организация:
ООО "УК Эрмитаж"

Собственник

Генеральный директор

ФИО _____

_____ О.А. Миронова

_____ подпись _____

М. П

Акт разграничения эксплуатационной ответственности между общедомовыми инженерными системами и личным имуществом (помещением) Собственника по внутриквартирным инженерным системам и оборудованию

Точкой разграничения общего имущества и собственности владельцев жилого помещения является **точка отвода инженерных систем**. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

1. Границей ответственности по системе электроснабжения являются точки присоединения жил отходящего электрического кабеля (фазная (L), нулевая (N) и заземляющая (PE) к клеммам автоматического выключателя защиты, расположенного в этажном щите.

Отходящий электрический кабель от этажного электрического щита до квартирного электрического щита, электрооборудование квартирного электрического щита, электроразводку внутри жилого помещения обслуживает Собственник.

Стояковый (межэтажный) электрический кабель и этажный электрощит обслуживает Управляющая организация.

2. Границей ответственности по холодному и горячему водоснабжению является точка соединения после запорного шарового крана на отводе трубопроводов от стояков ХВС и ГВС.

Эксплуатационную ответственность до точки резьбового соединения после запорного устройства несет Управляющая организация.

Эксплуатационную ответственность от резьбового соединения после запорного шарового крана на отводе трубопроводов в квартиру, несет Собственник.

Всю водопроводную разводку от резьбового соединения запорного шарового крана, который находится в жилом помещении Собственника, обслуживает Собственник. Счетчики холодного и горячего водоснабжения, находящиеся в зоне эксплуатационной ответственности Собственника. Собственник отвечает за соблюдение сроков поверки счетчиков.

3. Границей ответственности по канализации является точка (точки присоединения, при наличии двух санузлов) присоединения внутриквартирного канализационного трубопровода к раструбу тройника домовой системы водоотведения.

Отходящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри жилого помещения, а также санитарно – технические приборы (унитаз, умывальник, смесители) обслуживает Собственник.

Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация.

4. Границей ответственности по теплоснабжению являются точки резьбового соединения запорного шарового крана на обратном трубопроводе и резьбовое соединение после регулятора отопления на подающем трубопроводе.

Эксплуатационную ответственность от стояков отопления до ИТП включая внутреннюю разводку подвала несет Управляющая организация.

Эксплуатационную ответственность от первого резьбового соединения регулятора отопления, который смонтирован перед узлом учета тепловой энергии, и до резьбового соединения запорного шарового крана на обратном трубопроводе несет Собственник.

Систему теплоснабжения жилого помещения включая трубопроводы (подающие и обратные), индивидуальный прибор учета тепловой энергии, отопительные приборы (радиаторы отопления) и квартирный тепловой регистратор находятся на балансе Собственника.

5. Границей ответственности по переговорно-замочному устройству (ПЗУ) являются клеммы вводного кабеля, идущего из жилого помещения Собственника к магистральной линии связи на этаже. Абонентское устройство, установленное внутри жилого помещения, обслуживает Собственник. Подводку к абонентскому устройству от магистральной линии связи на этаже обслуживает Собственник.

6. Границей ответственности по телевидению является точка присоединения F-коннектора, отходящего в жилое помещение TV-кабеля от соединительной клеммой колодки, стоящей после стояковой лестничной разводки. Отходящий TV-кабель к жилому помещению и вся телевизионная разводка внутри жилого помещения обслуживается Собственником. Стояковый TV-кабель и разветвитель обслуживается Управляющей организацией.

7. Границей ответственности по радиовещанию являются клеммы вводного кабеля, идущего из жилого помещения Собственника к магистральной линии связи на этаже. Радио розетку, установленную внутри жилого помещения, обслуживает Собственник. Подводку к радио розетке от магистральной линии связи на этаже обслуживает Собственник.

8. Границей ответственности по системе автоматической противопожарной защиты (АППЗ) является точка пересечения линии, проходящей по наружной стене в месте ввода кабельной линии к противопожарным датчикам, находящимся внутри жилого помещения. Кабельная линия от ввода в жилое помещение к противопожарным датчикам и сами датчики, находящиеся в жилом помещении, обслуживаются Собственником. Остальные элементы системы автоматической противопожарной защиты (АППЗ) обслуживает Управляющая организация.

**Структура и размер ежемесячной платы (тариф) за содержание жилого (нежилого) помещения,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование
Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломяги, Комендантский проспект,
дом 71, строение 1**

№ п/п	Наименование статьи	Тариф, руб/м ² в месяц
1.	Управление МКД	4,95
2.	Содержание, в т.ч.	32,63
2.1.	Санитарное содержание ОИ	6,71
2.2.	Содержание придомовой территории	4,11
2.3.	Обслуживание инженерных систем	7,33
2.4.	Обслуживание лифтов	4,28
2.5.	Обслуживание АППЗ (АУПТ)	0,64
2.6.	Содержание несущих и ненесущих конструкций	5,70
2.7.	Диспетчерская служба (ОДС)	3,86
3.	Текущий ремонт	6,95
4.	Обслуживание системы экстренного оповещения	0,07
	Радиовещание	по договору с поставщиком услуги
	Телевидение	
Коммунальные ресурсы для оказания коммунальных услуг, в том числе коммунальные ресурсы на СОИ*		
1.	Холодное водоснабжение, в том числе на ГВС	Стоимость услуги устанавливается в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга
2.	Тепловая энергия на горячее водоснабжение	
3.	Водоотведение	
4.	Тепловая энергия на отопление	
5.	Электроэнергия	
Дополнительные услуги**		
1	Мытье фасадного остекления***	103,36
2	Дистанционный съем показаний с индивидуальных приборов учета (теплосчетчика)****	27,00
3	Установка газонного ограждения на придомовой территории МКД (целевой взнос)	10,00
4	Замена трубопровода ХВС с металла на противопожарный ППР (целевой взнос)	32,42
5	Садовник	2,94

* Стоимость услуги устанавливается в соответствии с действующим на момент расчетов тарифом, утвержденным органом государственной власти (распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга).

** В случае принятия положительных решений общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

*** Тариф будет составлять 103,36 руб. в месяц с 1 жилого помещения, в случае принятия положительного решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме об утверждении услуги «Мытье фасадного остекления».

**** Тариф будет составлять 27,00 руб. месяц с 1 жилого помещения в отопительный период, в случае принятия положительного решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме об утверждении услуги «Дистанционный съем показаний с индивидуальных приборов учета (теплосчетчика)».

ПЕРЕЧЕНЬ

услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
1	2	3
1.	РАБОТЫ И УСЛУГИ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ В РАМКАХ ПЕРЕЧНЯ РАБОТ И УСЛУГ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД:	
1.1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	В соответствии с действующими нормативно-правовыми актами РФ
1.2	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами	
1.3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов	
1.4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов	
1.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов	
1.6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов	
1.7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов	
1.8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов	
1.9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов	
1.10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах	
1.11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов	
1.12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	
1.13	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	
1.14	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусорных камер многоквартирных домов	
1.15	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов	
1.16	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах	
1.18	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года, в том числе:	
1.18.1.	Очистка тротуаров (сдвигка, подметание снега)	

1.19	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года	В соответствии с действующими нормативно-правовыми актами РФ
1.20	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	В соответствии с действующими нормативно-правовыми актами РФ
1.21	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	Постоянно
1.22	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах	В соответствии с действующими нормативно-правовыми актами РФ
1.23	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах	По результатам выявленных повреждений и нарушений.
1.24	Работы по обслуживанию индивидуальных тепловых пунктов:	
1.24.1	Осмотр автоматического оборудования (проверяется на отсутствие течей, подтеков, а также мокрых пятен на наружной поверхности тепловой изоляции)	1 раз в неделю
1.24.2	Осмотр входных задвижек	1 раз в неделю
1.24.3	Проверка режимов работы насосов	2 раза в год
1.24.4	Корректировка режима регулятора в соответствии с параметрами теплоносителя и температурой наружного воздуха	По мере необходимости
1.24.5	Проверка срабатывания автоматики переключения насосов с основного на резервный, включения резервных насосов по сигналам датчиков давления, отключения насосов по сигналам датчиков «сухого хода»	1 раз в квартал
1.24.6	Проверка работы и корректировка настройки электронных контроллеров	1 раз в квартал
1.24.7	Проверка работы автоматических регуляторов прямого действия, корректировка их настроек	2 раза в год
1.24.8	Проверка действия обратных клапанов	2 раза в год
1.24.9	Оценка технического состояния и некоторые технологические операции восстановительного характера: регулирование и наладка, очистка, смазка, замена вышедших из строя деталей без значительной разборки, устранение мелких дефектов	1 раз в квартал
1.24.10	Ремонт или замена оборудования	По мере необходимости
1.24.11	Очистка теплообменников	1 раз в год
1.24.12	Периодическое обслуживание приборов учета тепловой энергии (дополнительная настройка, мелкий текущий ремонт)	1 раз в год
1.24.13	Распечатка ведомостей теплопотребления, составление отчета, передача в РСО	Ежемесячно

1.24.14	Профилактические работы: осмотр, демонтаж, монтаж, чистка приборов учета тепловой энергии	1 раз в год
1.24.15	Поверка приборов учета тепловой энергии, манометров и термометров	1 раз в год
1.24.16	Ремонт или замена приборов учета тепловой энергии, манометров и термометров	2 раза в год
1.24.17	Пуско-наладочные работы на узле учета тепловой энергии	1 раз в год
1.24.18	Проверка работоспособности автоматической противопожарной защиты (АППЗ)	Ежемесячно
2.	УСЛУГИ ПО СОДЕРЖАНИЮ МОП МКД: *	
2.1	Влажная поэтажная уборка квартирных коридоров и лифтовых холлов этажей	1 раз в 7 дней
2.2	Влажная протирка панели почтовых ящиков	6 раз в неделю
2.3	Замена грязезащитных ковров в каждом подъезде. в лифтовых холлах первого этажа	2 раза в неделю – Зимний период 01.09 по 31.05
2.4	Уборка площадки перед входом в подъезд	6 раз в неделю
2.5	Влажная уборка входной группы и лифтового холла первого этажа	6 раз в неделю
2.6	Уборка лестничных площадок и маршей (эвакуационная лестница)	1 раз в неделю
2.7	Влажная протирка лестничных перил (эвакуационная лестница)	1 раз в неделю
2.8	Влажная протирка входных дверей	По мере необходимости
2.9	Влажная протирка плафонов на эвакуационной лестнице	2 раза в год
2.10	Обметание пыли с потолков	2 раза в год
2.11	Уборка технических этажей	2 раза в год

* Услуги осуществляются с применением специализированных моющих и чистящих средств, с учетом специфики материалов, используемых при строительстве многоквартирного дома.

Управляющая организация:
ООО "УК Эрмитаж"

Собственник

Генеральный директор

ФИО _____

_____ О.А. Миронова

подпись _____

М. П