

Договор управления многоквартирным домом № 1/2026

г. Санкт-Петербург

01 апреля 2026г.

Товарищество собственников жилья «Согласие», созданное в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Ивана Фомина, д. 7, корп. 2, именуемое в дальнейшем «ТСЖ», в лице председателя Кузнецова Михаила Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Коммунальные сети», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Рахнель Ольги Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. При исполнении и толковании Договора, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в **Приложении № 1**.

1.2. Договор заключен на основании решения правления ТСЖ (Протокол от «26» марта 2026 г. № 1/2026, **приложение № 2**).

1.3. При исполнении Договора Стороны руководствуются жилищным законодательством РФ: Жилищным кодексом РФ, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416; Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491; Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290; Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

1.4. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников и Пользователей помещений в Многоквартирном доме.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию ТСЖ обязуется за плату выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Ивана Фомина, д. 7, корп. 2 (далее – «МКД»), по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в МКД, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД, деятельность.

2.2. Состав и состояние общего имущества в МКД, в **приложении № 3**.

2.3. Перечень работ, услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и периодичность их выполнения указаны в **приложении № 4**.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к исполнению Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ.

3.1.2. Исполнять обязанности по управлению МКД, выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, иные работы и услуги в соответствии с условиями Договора.

3.1.3. Обеспечивать надлежащее функционирование внутридомовых инженерных систем и взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями в целях предоставления коммунальных услуг Собственникам и Пользователям помещений.

3.1.4. По заданию ТСЖ предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в МКД.

3.1.5. От своего имени в интересах собственников заключить с РСО договоры, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам и Пользователям МКД.

3.1.6. Своими силами или путем привлечения третьих лиц осуществлять расчеты стоимости оказываемых услуг и выполняемых работ по Договору, производить начисление, сбор и перерасчеты платежей Собственникам и Пользователям Помещений в МКД, перечисление денежных средств обслуживающим организациям, РСО и прочим организациям, выполняющим работы и оказывающим услуги по заключенным Управляющей организацией договорам.

3.1.7. Принимать на расчетный счет Управляющей компании от Собственников и Пользователей плату за содержание и ремонт общего имущества в МКД, управление МКД, предоставление коммунальных услуг на содержание общего имущества в МКД.

3.1.9. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника, имеющего право на получение государственных субсидий.

3.1.10. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД и уведомить Собственников (Пользователей) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (Пользователей) в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.1.11. Организовать и вести прием Собственников и Пользователей по вопросам исполнения, настоящего Договора, рассматривать претензии ТСЖ и Собственников (Пользователей), предложения, заявления и жалобы, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.12. Принять по акту приема-передачи (**приложение № 8**, образец акта приема-передачи) проектную, техническую, исполнительную документацию, реестр собственников помещений МКД, базы данных на МКД (в т.ч. на внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, системы теплоснабжения, вентиляции и другие объекты общего имущества), вести, хранить и актуализировать информацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние МКД, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.13. Принять ключи от помещений, электронных кодов доступа к оборудованию, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации МКД и управления им, обеспечивать их актуализацию и восстановление.

3.1.15. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую ТСЖ и/или Собственникам (Пользователям), за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и Договором.

3.1.16. Предоставлять или организовать предоставление ТСЖ, Собственникам или уполномоченным ими лицам по их запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания и ремонта общего имущества, предоставления коммунальных услуг.

3.1.17. Информировать Собственников и Пользователей помещений в МКД посредством размещения объявлений на информационных стендах в подъездах МКД о сроках, причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг.

3.1.18. Принимать от Собственников и Пользователей показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета.

3.1.19. При поступлении заявок в Управляющую организацию принимать участие в приемке в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и вносить соответствующую информацию в техническую документацию на МКД.

3.1.20. Предоставлять ТСЖ отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.21. На основании заявки ТСЖ направлять сотрудника Управляющей организации для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в МКД или помещению Собственника.

3.1.22. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД, в том числе предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без принятия такого решения общим собранием Собственников помещений, о чем будет направлена заявка от ТСЖ.

3.1.23. Обеспечить раскрытие информации о деятельности по управлению МКД в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.24. Передать ТСЖ техническую документацию и иные, связанные с управлением МКД, документы, полученные по акту приема-передачи, не позднее даты прекращения действия Договора.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по Договору третьим лицам без дополнительного согласования с ТСЖ, заключать договоры с третьими лицами для выполнения обязательств, предусмотренных Договором. Самостоятельно осуществлять выбор обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, для заключения с ними договоров, во исполнение своих обязательств по Договору.

3.2.2. Требовать от Собственников и Пользователей внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму задолженности и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Готовить предложения ТСЖ по установлению на предстоящий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД/перечней работ и услуг.

3.2.5. Заключать договоры на организацию начисления и сбора платежей с Собственников.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в МКД, а также иного имущества Собственника (Пользователя) по согласованию с ним и за его счет.

3.2.8. Если помещение не оборудовано индивидуальным и общим (квартирным) прибором учета холодной и горячей воды, электрической энергии и газа и Управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в помещении гражданах, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, Управляющая организация вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в Помещении. Указанный акт подписывается Управляющей компанией и Собственником (Пользователем), а в случае отказа Собственника (Пользователя) от подписания, акт подписывается Управляющей организацией и уполномоченным членом правления ТСЖ.

3.2.9. Запрашивать у ТСЖ недостающую техническую документацию и/или актуальную техническую документацию.

3.2.10. Требовать у Собственников и/или Пользователей предоставления доступа в жилые/нежилые помещения

в МКД сотрудникам Управляющей компании, аварийный и иных служб для устранения аварий, осмотра или ремонта коммуникаций.

3.2.11. 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 обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

3.2.12. Информировать компетентные органы о длительном проживании в жилых помещениях лиц, не вселенных Собственниками и Пользователями в помещения в установленном порядке. Проводить доначисление Собственнику, Пользователю платежей с учетом фактического проживания указанных лиц.

3.2.13. По результатам осмотра Общего имущества в МКД подготавливать и предоставлять Собственникам и ТСЖ, предложения по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту с расчетами расходов на их проведение.

3.3. ТСЖ обязано:

3.3.1. Передать по акту приема-передачи (приложение № 8) Управляющей организации полную техническую документацию, достоверные базы данных и иные связанные с управлением МКД документы и информацию в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора. Перечень технической документации должен соответствовать требованиям действующего законодательства, в том числе Постановлению Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

3.3.2. Передать Управляющей организации ключи от помещений, электронных кодов доступа к оборудованию, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации и управления МКД.

3.3.3. Своевременно и полностью вносить плату за помещения, находящееся в собственности (пользовании) ТСЖ, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членов ТСЖ, принятому в соответствии с законодательством.

3.3.4. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, в случае необходимости присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по Договору.

3.3.5. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

3.3.6. Доводить до Собственников и Пользователей МКД положения Договора, в том числе положения по обязательствам Собственников.

3.3.7. Доводить до Собственников на их общем собрании отчет Управляющей организации, а также предложения Управляющей организации.

3.3.8. Осуществлять организацию общих собраний Собственников помещений по вопросам использования общего имущества.

3.3.9. Содействовать выполнению Собственниками и Пользователями помещений МКД требований положений Жилищного кодекса РФ, иных нормативных правовых актов и обязательств, принятых ими в силу заключенных с ТСЖ договоров:

3.3.9.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные по решениям, принятым в соответствии с законодательством РФ; своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы лиц, пользующихся помещением.

3.3.9.2. При неиспользовании помещения в МКД, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.9.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, 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 строения, 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 в МКД;

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

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

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

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и

перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в МКД.

3.3.9.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты Управляющей организации;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений).

3.3.9.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9.6. Использовать помещение в соответствии с действующими правилами пользования жилыми помещениями, содержания МКД и придомовой территории строго в соответствии с их назначением.

3.3.9.7. Содержать в чистоте и порядке подсобные помещения, балконы и лоджии; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, определенные Управляющей организацией.

3.3.9.8. Не сбрасывать в систему водоотведения мусор, твердые бытовые и строительные отходы.

3.3.9.9. Соблюдать правила пожарной и электробезопасности при пользовании электрическими и другими приборами, а также:

- не курить на переходных балконах и в помещениях, входящих в состав общего имущества МКД;

- не устанавливать самодельные предохранительные устройства;

- не загромождать пожарные гидранты, коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, лоджии, балконы;

- не производить самовольного подключения (отключения) к (от) общедомовой сети радиовещания и/или передачи телевизионного сигнала;

3.3.9.10. При проведении в помещении Собственника ремонтных и строительных работ, Собственник обязан оплатить вывоз строительного мусора.

Вывоз строительного мусора не является коммунальной услугой и не входит в состав услуги по вывозу коммунальных отходов. Мероприятия по вывозу строительного мусора выполняет лицо, которое производит строительный мусор, если иной порядок вывоза строительного мусора не предусмотрен решением общего собрания собственников, либо соглашением между Собственником и Управляющей организацией, которые основаны на возмещении Собственником расходов по вывозу строительного мусора.

3.3.9.11. Обеспечивать за свой счет:

- 1) обслуживание и текущий ремонт электросетей, электроприборов, охранно-противопожарных, других слаботочных устройств, инженерных коммуникаций и внутриквартирного оборудования от границ раздела эксплуатационной ответственности;

- 2) уборку снега и наледей с оконных конструкций (подоконников);

- 3) уборку снега и наледей эксплуатируемой кровли, обслуживание и текущий ремонт участков эксплуатируемой кровли, имеющейся в собственности Собственника;

- 4) уборку и ремонт ступеней, крылец при входах в помещение Собственника (для нежилых помещений).

- 5) проведение сертификации, получение допуска в эксплуатацию электроустановки нежилого помещения, пломбирование электросчетчика инспектором энергоснабжающей организации (распространяется на владельцев квартир) в случае, если электромонтажные работы проводились силами Собственника.

3.3.9.12. Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета в период с 20-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания не позднее 25-го числа текущего месяца в РСО.

3.3.9.13. Предоставлять копию договора на поставку коммунальных ресурсов с РСО со всеми приложениями в адрес Управляющей организации.

3.3.9.14. Действия Собственника по не предоставлению Управляющей организации актуальных контактных данных (телефон, актуальный адрес местонахождения) при отсутствии собственника в помещении МКД или при по не предоставлению Собственником допуска в помещения сотрудникам Управляющей организации для устранения аварийной ситуации, повлекшие причинение вреда общему имуществу собственников помещений или имуществу третьих лиц, Собственник возмещает причиненные убытки в полном размере.

3.3.10. В течение пяти рабочих дней со дня заключения Договора предоставить в орган государственного жилищного надзора сведения о заключении настоящего договора и разместить информацию о заключении договора в системе (ГИС ЖКХ).

3.3.11. В период действия настоящего Договора не передавать другим организациям полномочия, переданные

по настоящему Договору Управляющей организации.

3.3.12. Довести до сведения Собственников и Пользователей порядок внесения ими платежей на расчетный счет Управляющей компании на основании направленных Управляющей организацией платежных документов (квитанций).

3.3.13. Предоставить Управляющей компании помещения для складирования оборудования, материалов, рабочей одежды и хранения аварийного запаса, необходимого для выполнения работ по обслуживанию и ремонту общего имущества.

3.4. ТСЖ имеет право:

3.4.1. Представлять интересы и выступать от имени Собственников в отношениях с Управляющей организацией и (или) иными организациями по гражданско-правовым договорам.

3.4.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору, в том числе за оказанием услуг и выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в МКД, за предоставлением коммунальных услуг.

3.4.3. Требовать перерасчета размера платы за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ, при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную действующим законодательством продолжительность.

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

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.6. Запрашивать у Управляющей организации для ознакомления имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания и ремонта общего имущества

4. Платежи и расчеты по договору

4.1. В состав платы по Договору включается стоимость по:

- содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
- управлению МКД;
- предоставлению коммунальных услуг на содержание общего имущества МКД.

4.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества МКД:

4.2.1. На дату заключения Договора размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД устанавливается в соответствии с утвержденным на общем собрании членов ТСЖ размером платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД за 1 кв. м. в месяц, определенный на дату заключения Договора, указывается в **приложении № 5 Договора**.

4.2.2. Размер платы каждого Собственника за содержание общего имущества в МКД устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД, пропорциональной размеру общей площади, принадлежащего Собственнику помещения.

4.2.3. Ежемесячная плата за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц.

4.3. Плата за управление МКД:

4.3.1. Размер платы за управление МКД устанавливается в соответствии с утвержденными на общем собрании членов ТСЖ тарифами за управление МКД, определенный на дату заключения Договора указывается в **приложении № 5 Договора**.

4.3.2. Размер платы каждого Собственника за управление МКД устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД, пропорциональной размеру общей площади, принадлежащего Собственнику помещения.

4.4. Плата за предоставление коммунальных услуг на содержание общего имущества МКД:

4.4.1. Размер платы за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества МКД рассчитывается исходя из объема потребления, определяемого по показаниям ОДПУ (п. 9.2 ст. 156 ЖК РФ) и распределения пропорционального размеру общей площади, принадлежащего Собственнику помещения.

4.4.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном действующим законодательством. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.5. Собственники производят оплату по Договору ежемесячно, в соответствии с законодательством РФ. За несвоевременную оплату Управляющая организация начисляет пени Собственнику в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.6. Сумма платы по Договору и номер счета, на который вносятся платежи, указываются Управляющей организацией в выставленном Собственникам счете-квитанции, выставленном в соответствии с действующим законодательством.

4.7. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в МКД), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.8. Во второй и последующие годы действия Договора размер платы может быть проиндексирован на индекс

потребительских цен, рассчитываемый Федеральной службой государственной статистики Российской Федерации за каждый предыдущий год в целом по товарам и услугам. При этом инфляция применяется к последнему действующему тарифу.

Изменение размера платы в указанном случае не требует принятия дополнительного решения общим собранием собственников.

Информация о размере проиндексированной в указанном порядке стоимости работ, услуг на соответствующий год действия Договора (в годовой величине в целом по дому и в расчете на 1 кв. м в месяц) доводится Управляющей организацией до сведения Собственников и Пользователей помещений.

4.9. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества МКД и за предоставление отопления.

4.10. Собственники помещений в многоквартирном доме осуществляют оплату коммунальных услуг на основании прямых договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями, в соответствии с требованиями жилищного законодательства Российской Федерации.

4.10.1. Управляющая организация не является исполнителем коммунальных услуг в части предоставления коммунальных ресурсов в помещения собственников и пользователей, за исключением коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

5. Ответственность сторон

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в МКД Сторонами подписывается акт разграничения ответственности Управляющей организации и Собственников МКД (Приложение № 6).

5.2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств, предусмотренных Договором, Управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных ей полномочий и принятых на себя обязательств по Договору. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный Общему имуществу в МКД в результате ее действий или бездействия в размере реального ущерба.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за коммунальные услуги или платы за услуги и работы по содержанию общего имущества МКД, в том числе и при выявлении фактов, указанных в 5.4. Договора, Собственник оплачивает Управляющей организации пени в размере, установленном действующим законодательством РФ, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. Управляющая организация не несет ответственность за причинение материального ущерба общему имуществу МКД, если вред возник в результате:

- виновных действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников, а также третьих лиц и подрядных организаций, привлеченных Собственниками для оказания услуг и выполнения работ;
- использования Собственниками общего имущества не по назначению и (или) с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.)

5.5. Управляющая организация не несет ответственность за действия третьих лиц, оказывающих услуги по прямым договорам с Собственниками.

5.6. ТСЖ возмещает убытки Управляющей организации, возникшие в результате:

5.6.1. Непредставления Управляющей организации базы данных, технической документации в полном объеме и в сроки, предусмотренные Договором.

5.6.2. Предоставление неверных сведений в предоставленной базе данных.

5.7. Не доведения до Собственников и Пользователей помещений в МКД требований Договора.

5.8. При принятии на ОСС или решением общего собрания членов ТСЖ вопросов, связанных с управлением и содержанием МКД, без урегулирования вопроса о финансовом обеспечении исполнения принятых ОСС решений, Управляющая организация не несет ответственности за их полное или частичное неисполнение.

6. Контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору и порядок регистрации факта нарушения условий Договора

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется ТСЖ путем:

6.1.1. получения от Управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества МКД в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;

6.1.2. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

6.1.3. участия в осмотрах общего имущества МКД, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования;

6.1.4. участие в составлении актов о нарушении условий Договора;

6.1.5. составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями Договора.

6.2. Факт нарушения условий Договора подтверждается составлением актом о нарушении.

6.3. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в МКД;

- неправомерных действий Собственника или Пользователя помещений в МКД.

6.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из двух человек, включая представителей Управляющей организации и/или уполномоченных членов правления ТСЖ. К составлению акта также могут быть допущены Собственники или Пользователи помещений в МКД, а также 3 лица (свидетели).

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Все изменения и дополнения к Договору, оформляются дополнительными соглашениями к Договору, подписанными Сторонами.

7.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией, ТСЖ и Собственниками.

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

7.4. Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по инициативе одной из сторон, о чем другая сторона должна быть уведомлена в письменной форме не позже чем за 6 (шесть) месяцев до прекращения действия Договора.

7.5. При отсутствии за 6 (шесть) месяцев заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8. Порядок урегулирования споров

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не смогут разрешить спор и/или разногласия путем переговоров, Сторона, чье право, по ее мнению, нарушено, направляет другой Стороне соответствующую претензию (требование) в письменной форме.

8.2. Сторона, получившая претензию или ответ на претензию, обязана ответить другой Стороне не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента ее получения.

8.3. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения МКД по заявлению одной из Сторон.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны не несут ответственность, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг.

9.2. 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.

10. Срок действия договора

10.1. Договор действует с даты его подписания Сторонами и действует в течение 1 (одного) года.

10.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению Договора с даты внесения сведений в реестр лицензий субъекта РФ об управлении МКД.

10.3. При отсутствии за 6 (шесть) месяцев заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления МКД по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

11. Заключительные положения

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено в Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.2. Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны, имеющих равную юридическую силу.

11.3. Неотъемлемой частью Договора являются приложения:

Приложение № 1. Термины, определения и сокращения, используемые в Договоре.

Приложение № 2. Копия протокола заседания правления ТСЖ «Согласие» от 26.03.2026 г., №1/2026

Приложение № 3. Состав и состояние общего имущества в МКД, расположенного по адресу: 194295, г. Санкт-Петербург, ул. Ивана Фомина, д. 7, корп. 2

Приложение № 4. Перечень работ и услуг управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего

имущества в МКД, перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация.

Приложение № 5. Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в МКД за 1 кв.м. в месяц.

Приложение № 6. Акт разграничения эксплуатационной ответственности между общедомовыми инженерными системами и личным имуществом (помещением) Собственника по внутриквартирным инженерным системам и оборудованию.

Приложение № 7. Информация об Управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы (включая дни и часы приема), сайте.

Приложение № 8. Образец акта приема-передачи технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов.

Приложение № 9. Перечень уполномоченных лиц и их обязанности.

Приложение № 10. Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Приложение № 11. Акт оказанных услуг и выполненных работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

Приложение № 12. Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора.

Реквизиты и подписи сторон:

ТСЖ:

Товарищество собственников жилья «Согласие»

Адрес: 194295, Санкт-Петербург г, Ивана Фомина ул,
дом № 7, корпус 2

ИНН/КПП 7802418853/780201001

ОГРН 1089847002080

Р/с 40703810522060000052

Банк ФИЛИАЛ ПАО "БАНК УРАЛСИБ" В Г.САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

БИК 044030706

К/с 30101810800000000706

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «УК
«Коммунальные сети»

Адрес: 194354, г. Санкт-Петербург, ул.Есенина, дом 9,
корпус 1, литера А, помещ. 3-Н, ком.7

ИНН/КПП 7838044489/780201001

ОГРН 1157847355380

Р/с 40702810490030001032

Банк ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"

БИК 044030790

К/с 30101810900000000790

Председатель
ТСЖ «Согласие»



/М.В. Кузнецов/

Генеральный директор
ООО «УК «Коммунальные сети»



/О.В. Рахнель/

Термины, определения и сокращения, используемые в Договоре

Общее имущество МКД - принадлежащее Собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой Собственности:

- помещения в МКД, не являющиеся частями квартир 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 (технические подвалы); - иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; - крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в МКД), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; - земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен МКД, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Внутриквартирное оборудование - находящиеся в жилом или нежилом помещении в МКД и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем МКД, инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг;

Граница эксплуатационной ответственности - линия раздела сети инженерно-технического обеспечения и соответствующей внутридомовой системы инженерно-технического обеспечения по признаку обязанностей (ответственности), которая определяется по соглашению Сторон, как правило, это первое запорное устройство, или определяется по границе балансовой принадлежности;

Общее собрание собственников - собрание собственников помещений в МКД, орган управления данным домом, к компетенции которого могут быть отнесены вопросы, связанные с управлением МКД в соответствии с ч. 2 ст. 44 ЖК РФ;

Пользователи - члены семей собственников помещений, наниматели и члены их семей, поднаниматели, арендаторы, субарендаторы и иные лица, пользующиеся помещениями на законных основаниях.

РСО - ресурсоснабжающая организация;

Собственник - собственник жилого и/или нежилого Помещения в МКД, имеющий долю в праве общей собственности на Общее имущество в МКД.

Содержание общего имущества - комплекс услуг по непрерывному и постоянному техническому обслуживанию, уборке, диагностике, испытаниям и обследованию общего имущества МКД и техническому надзору за его состоянием согласно требованиям технических регламентов;

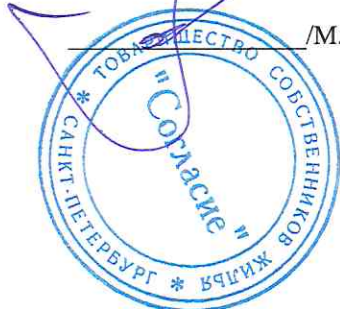
Текущий ремонт общего имущества МКД - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем, входящих в состав общего имущества МКД для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, осуществляемых в соответствии с требованиями технического регламента;

Техническая документация МКД - комплект документов, включающих текстовые, расчетные, графические материалы, технические паспорта, акты, журналы и иные документы, которые составляются, восстанавливаются, ведутся и актуализируются в течение всего жизненного цикла МКД;

ТКО - твердые коммунальные отходы.

Председатель
ТСЖ «Согласие»

/М.В. Кузнецов/



Генеральный директор
ООО «УК «Коммунальные сети»

/О.В. Рахнель/



Товарищество собственников жилья «Согласие»
194295, Санкт-Петербург г, Ивана Фомина ул, дом № 7, корпус 2
ИНН 7802418853 КПП 780201001 ОГРН 1089847002080

Протокол № 1/2026
заседания правления товарищества собственников жилья
«Согласие»

г. Санкт-Петербург

«26» марта 2026 года

Место проведения: 194295, г. Санкт-Петербург, ул. Ивана Фомина, д. 7, корп. 2

Время начала заседания: 10:00

Время окончания заседания: 12:00

Присутствовали члены правления:

1. Кузнецов М.В.
2. Смирнов А.С.
3. Сутягина А.С.
4. Гомельская Л.В.

Всего членов правления: 4.

Присутствовало: 4, 100% явка, кворум имеется. Заседание правления правомочно.

Повестка дня:

1. Избрание председателя и секретаря заседания правления.
2. Рассмотрение вопроса о заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией Общество с ограниченной ответственностью «УК «Коммунальные сети».
3. Утверждение договора управления.

Решали:

1. По первому вопросу об избрании председательствующего и секретаря на собрании слушали Кузнецова М.В., который предложил избрать председательствующим на собрании Кузнецова М.В., секретарем – Сутягина А.С.

Голосовали: «за» - 100%, «против» - 0 голосов; «воздержались» - 0 голосов.

Постановили: избрать председательствующим на собрании – Кузнецова М.В., секретарем – Сутягина А.С.

2. По второму вопросу повестки дня о заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией Общество с ограниченной ответственностью «УК «Коммунальные сети» слушали председательствующего, который сообщил о необходимости привлечения профессиональной управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: 194295, г. Санкт-Петербург, ул. Ивана Фомина, д. 7, корп. 2. Были изучены предложения от нескольких компаний, выбрана управляющая организация – ООО «УК «Коммунальные сети» (ИНН 7838044489, ОГРН 1157847355380).

Голосовали: «за» - 100%, «против» - 0 голосов; «воздержались» - 0 голосов.

Постановили: выбрать в качестве управляющей организации для управления многоквартирного дома по адресу: 194295, г. Санкт-Петербург, ул. Ивана Фомина, д. 7, корп. 2 – ООО «УК «Коммунальные сети» (ИНН 7838044489, ОГРН 1157847355380).

3. По третьему вопросу слушали председательствующего, который предложил утвердить проект договора управления со сроком действия 1 (один) год. Полномочия на подписание договора управления от имени ТСЖ возложить на Председателя правления.

Голосовали: «за» - 100%, «против» - 0 голосов; «воздержались» - 0 голосов.

Постановили: поручить Председателю правления ТСЖ заключить договор управления от имени ТСЖ с ООО «УК «Коммунальные сети» (ИНН 7838044489, ОГРН 1157847355380).

Все вопросы заседания правления ТСЖ «Согласие» рассмотрены.

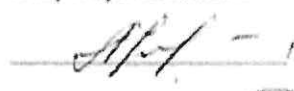
Подсчет голосов по вопросам повестки проводил: А.С. Сутягина – секретарь заседания.

Председатель заседания



/М.В. Кузнецов/

Секретарь заседания



/А.С. Сутягина/

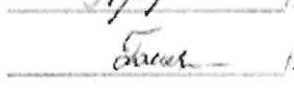
Члены правления ТСЖ:



/М.В. Кузнецов/



/А.С. Смирнов/



/А.С. Сутягина/



/Л.В. Гомельская/



Председатель
ТСЖ «Согласие»

/М.В. Кузнецов/



Генеральный директор
ООО «УК «Коммунальные сети»

/О.В. Рахнель/

Состав и техническое состояние общего имущества МКД, расположенного по адресу: 194295, г. Санкт-Петербург, ул. Ивана Фомина, д. 7, корп. 2

Адрес многоквартирного дома	194295, г. Санкт-Петербург, ул. Ивана Фомина, д. 7, корп. 2
Серия, тип постройки	1ЛГ-504-Д
Год постройки	1974
Этажность, этажей	9
Количество подъездов, шт.	6
Количество квартир, шт.	215
Общая площадь многоквартирного дома, кв.м	12879,6
Общая площадь жилых помещений, кв. м	11427

№ п/п	Наименование элемента общего имущества	Параметры		Характеристика	Состояние (согласно последнему акту осмотра на момент заключения договора)
		Количество, шт.	Объем		
1	2	3	4	5	6
1.	Помещения общего пользования, с конструктивными элементами				
1.1.	Коридоры				
1.2.	Колясочные	-			
1.3.	Консьержные	-			
1.4.	Межквартирные лестничные площадки				
1.5.	Лестницы	6			Требуется косметический ремонт
1.6.	Перила				
2.	Лифтовые и иные шахты				
2.1.	Лифтовые шахты	6			удовлетворительно
2.2.	Иные шахты				
3.	Технические этажи				
3.1.	Чердак (м2)	1759	М.кв		удовлетворительно
3.2.	Подвал (м2)	1759	М.кв		удовлетворительно
4.	Крыши, в том числе над пристроем				
4.1.	Кровля	2113	м.кв.		Требуется кап. ремонт (2026г)
4.2.	Парапеты				
4.3.	Ограждения				
5.	Фундаменты				
5.1.	Продухи	-			
5.2.	Отмостка	134,7	М.кв		Требуется локальный ремонт
6.	Несущие стены, фасад				
6.1.	Фасад	8694	м.кв		Требуется локальный ремонт
6.2.	Несущие стены	6594,2	М.кв		удовлетворительно
6.1.	Адресная табличка	1			
7.	Плиты перекрытия, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие конструкции				удовлетворительно
8.	Двери помещений общего пользования	25			удовлетворительно
1	2	3	4	5	6
9.	Входные группы				
9.1.	Двери	6			Требуется окраска
9.2.	Крыльцо	6			удовлетворительно
9.3.	Переговорно-замочное устройство (ПЗУ)	6			удовлетворительно
10.	Окна мест общего пользования	144			Требуется замена
11.	Лифты и лифтовое оборудование	6			удовлетворительно

12.	Мусоропровод	6			удовлетворительно
13.	Водосточные желоба/водосточные трубы	8			Требуется кап. ремонт
14.	Вентиляция	144			удовлетворительно
15.	Система электроснабжения				
15.1.	Сети электроснабжения	1308,8	м		Требуется кап. ремонт
15.2.	Вводные шкафы	6			удовлетворительно
15.3.	Вводно-распределительные устройства	1			удовлетворительно
15.4.	Аппаратура защиты, контроля и управления ОПУ				
15.5.	ОДПУ				
15.6.	Этажные щитки (с оборудованием до границ эксплуатационной ответственности)	114			Требуется кап. ремонт
15.7.	Электрические установки (ОПУ, повысительные насосы)				
15.8.	Осветительные установки в местах общего пользования	212			удовлетворительно
16.	Система теплоснабжения				
16.1.	Сети теплоснабжения	292	М.кв		удовлетворительно
16.2.	Задвижки	12			удовлетворительно
16.3.	Вентили	120			удовлетворительно
16.4.	Краны	1498			удовлетворительно
16.5.	Индивидуальные тепловые пункты (ИТП)	2			удовлетворительно
16.6.	Радиаторы в местах общего пользования	29			удовлетворительно
17.	Системы водоснабжения				
17.1.	Циркуляционный насос горячего водоснабжения				
17.2.	Повысительный насос холодного водоснабжения	-			
17.3.	Трубопроводы холодной воды	348			удовлетворительно
17.4.	Трубопроводы горячей воды	348			удовлетворительно
17.5.	Задвижки	2			удовлетворительно
17.6.	Вентили	24			удовлетворительно
17.7.	Краны	24			удовлетворительно
17.8.	ОДПУ холодной воды	1			удовлетворительно
17.9.	ОДПУ горячей воды	1			удовлетворительно
18.	Система водоотведения	348			удовлетворительно
19.	Сети газоснабжения	есть			удовлетворительно
20.	Система пожарной безопасности				
20.1.	Пожарные лестницы	-			
20.2.	Лазы	-			
20.3.	Выходы	-			
20.4.	Система пожарной сигнализации	-			
20.5.	Пожарные гидранты	-			
21.	Земельный участок	8233	м.кв		удовлетворительно
22.	Малые архитектурные формы и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и обслуживания МКД				
22.1.	Контейнерная площадка	-			
22.2.	Контейнеры	6			Требуется замена
22.3.	Урны	6			удовлетворительно
1	2	3	4	5	6
22.4.	Скамейки	6			удовлетворительно

Председатель
ТСЖ «Согласие»

М.В. Кузнецов/

Генеральный директор
ООО «УК «Коммунальные сети»

Ю.В. Рахнель/

**Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом,
содержанию и ремонту общего имущества**

1. Договорная работа, в том числе заключение договоров:

1. на предоставление коммунальных услуг с РСО;
2. на техническое обслуживание ВДГО;
3. на техническое обслуживание лифтов;
4. на техническое обслуживание слаботочных систем;
5. на поверку и наладку контрольно-измерительных приборов;
6. на вывоз ТКО, КГМ;
7. на утилизацию люминесцентных ртутьсодержащих ламп;
8. на дезинфекцию и дератизацию;
9. другие необходимые договоры.

2. Системы холодного и горячего водоснабжения (ХВС и ГВС), включая водомерный узел.

Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:

1. уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов;
2. смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры;
3. антикоррозийное покрытие, маркировка и восстановление разрушений теплоизоляции;
4. ремонт и замена регулирующей арматуры;
5. промывка систем водопровода;
6. поверка, ремонт, в случае необходимости замена контрольно-измерительных приборов;
7. ежемесячное снятие показателей водомера ОДПУ и предоставление в ГУП «Водоканал» отчета о расходе питьевой воды.

3. Системы канализации, дренажа, внутренних водостоков.

Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:

1. уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, прочисток;
2. ликвидация засоров, прочистка и промывка внутридомовой и дворовой канализации и дренажа.

4. Система центрального отопления, включая прибор учета тепловой энергии; контрольно-измерительные приборы и автоматику. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:

1. смена отдельных участков трубопроводов, отопительных приборов, запорной и регулирующей арматуры;
2. установка воздушных кранов;
3. восстановление разрушенной тепловой изоляции;
4. гидравлическое испытание и промывка отопительных приборов по стояку и системы в целом;
5. регулировка и наладка системы отопления;
6. поверка ежегодная контрольно-измерительных приборов;
7. поверка ОДПУ тепловой энергии;
8. ежегодная подготовка системы отопления к отопительному сезону и сдача её готовности с подписанием акта представителем теплоснабжающей организации;
9. ежемесячное снятие показаний теплосчётчика ОДПУ и предоставление в теплоснабжающую организацию отчета о расходе тепловой энергии; ежемесячное снятие показаний с квартирных распределителей тепловой энергии.

5. Система электроснабжения. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:

1. проведение работ в строгом соответствии с ПУЭ, ПТЭЭ, ПТБ;
2. замена и ремонт неисправных участков электрической сети;
3. замена вышедших из строя выключателей и розеток;
4. замена перегоревших ламп, вышедших из строя светильников, в т.ч. уличного освещения;
5. замена предохранителей, автоматических выключателей вводно-распределительных устройств, щитов;
6. замена приборов учёта; восстановление цепей заземления;
7. замер параметров электрооборудования: периодически не реже 1-го раза в год измерение сопротивления изоляции отдельных участков электрической сети; не реже 1-го раза в 3 года замер сопротивления петли «фаза-ноль»; не реже 1-го раза в 5 лет проверка наличия цепи заземляемый элемент – заземлитель;
8. периодически (не реже 1-го раза в год) протяжка резьбовых электрических соединений;
9. периодически (не реже 1-го раза в год) измерение токов и фазных нагрузок;
10. проведение работ в соответствии с рекомендациями заводов - изготовителей электрооборудования;
11. периодически (не реже 1-го раза в год) очистка от пыли электрических сборок в вводно-распределительном устройстве, этажных щитках;
12. сбор и утилизация люминесцентных ртутьсодержащих ламп;
13. ежемесячное снятие показаний общедомовых электросчётчиков и предоставление в РСО отчета о расходе электроэнергии.

6. Аварийно-диспетчерская служба (ОДС, ПЗУ, СКУД):

1. организация круглосуточного диспетчерского пункта;

2. контроль и управление инженерным оборудованием здания;
3. техобслуживание систем диспетчеризации, восстановительные работы, частичный ремонт элементов системы ОДС.

4. прием заявок жильцов, контроль их выполнения

7. Молниезащита:

1. периодически, не реже 1-го раза в 5 лет проверка наличия цепи «заземляемый элемент – заземлитель»;
2. окраска проводящих элементов.

8. Крыша:

1. ремонт кровельного покрытия отдельными местами с частичной заменой рулонного ковра;
2. укрепление, замена участков водосточных труб, мелких покрытий архитектурных элементов фасада;
3. укрепление, замена и окраска парапетных решёток, пожарных лестниц, гильз, ограждений крыш, устройств заземления, анкеров, радио- и телеантенн;

4. очистка кровли от снега, наледи и сосулек.

9. Фасад, включая остекление и места общего пользования:

1. восстановление участков штукатурки и плиточной облицовки;
2. укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей, восстановление лепных деталей;
3. восстановление домовых знаков и уличных указателей.

10. Фундаменты и стены подвальных помещений:

1. заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей;
2. пробивка (заделка) отверстий, гнёзд, борозд;
3. усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное);
4. устройство (заделка) вентиляционных продухов, патрубков;
5. герметизация вводов инженерных коммуникаций в подвальное помещение;
6. установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями.

11. Стены и перегородки. Техническое обслуживание и текущий ремонт

общедомовых элементов стен и перегородок:

1. заделка трещин, выбоин, расшивка швов, восстановление облицовки, восстановление отдельных участков перегородок площадью до 2 кв. м;
2. пробивка (заделка) отверстий, гнёзд, борозд;
3. улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями).

12. Межэтажные перекрытия, полы, лестницы. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых перекрытий, полов и лестниц:

1. временное крепление перекрытий;
2. заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;
3. заделка выбоин и трещин ступеней и площадок;
4. замена отдельных керамических плиток;
5. частичная замена и укрепление металлических перил;
6. восстановление или замена отдельных элементов крылец;
7. ремонт входной группы (входной блок, тамбур).

13. Оконные и дверные заполнения. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых элементов:

1. смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных, дверных витражных заполнений;
2. установка доводчиков, пружин, упоров, ограничителей и пр.;
3. смена оконной и дверной фурнитуры, замков;
4. замена разбитых стекол, стеклоблоков;
5. регулировка дверных полотен.

14. Внутренняя отделка. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых элементов:

1. восстановление штукатурки стен и потолков местами;
2. восстановление облицовки стен керамической плиткой отдельными местами;
3. восстановление отделки стен с покраской и оклейкой обоями отдельными местами;
4. ремонт подвесных потолков отдельными местами.

15. Элементы внешнего благоустройства:

1. в летний период подметание и полив отмосток, проездов и тротуаров;
2. в зимний период подметание, очистка от снега и наледи отмосток, проездов и тротуаров, посыпка противогололедным реагентом;

3. полив, посев и покос травы на газонах;
4. подметание земельного участка в летний период;
5. уборка мусора с газона, очистка урн;
6. сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов;
7. сдвигка и подметание снега при снегопаде.

16. Содержание мест общего пользования:

1. подметание и влажная уборка полов во всех помещениях общего пользования;
2. подметание полов кабины лифта и влажная уборка;
3. удаление пыли, пятен, локальных загрязнений на поверхности стен, дверей, остекления, технических шкафов, плафонов и т.д.

4. очистка и влажная уборка мусорных камер.

17. Организация эксплуатации лифтов:

1. в соответствии с действующими «Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов» и требованиями в области промышленной безопасности путем привлечения для технического обслуживания специализированной организации по лифтам.

18. Прочее:

1. организация контроля посещения (проезда) и пропуска на территорию многоквартирного дома;
2. аттестация работников;
3. прочие необходимые работы и услуги.

Председатель
ТСЖ «Согласие»



Генеральный директор
ООО «УК «Коммунальные сети»



Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в МКД

1. Жилые помещения, встроенно-пристроенные помещения (нежилые).

№ п/п	Услуги	Ед. изм.	Тариф, руб./кв.м.	
			с 01.04.2026 по 30.09.2026	с 01.10.2026 по 31.12.2026
1.	Управление многоквартирным домом.	м ²	5,28	5,72
2.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	м ²	10,43	11,13
3.	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.	м ²	8,47	9,10
4.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества,	м ²	3,21	3,45
5.	Очистка мусоропроводов	м ²	2,23	2,39
6.	Уборка лестничных клеток	м ²	2,99	
7.	Вывоз твердых бытовых отходов	м ²		
8.	Содержание и тек. ремонт внутридомовых систем газоснабжения	м ²	0,96	1,02
9.	Эксплуатация общедомовых приборов учета	м ²	0,72	0,72
10.	Эксплуатация лифтов (техническое обслуживание, освидетельствование, страхование).	м ²	Действующие в соответствии с Приказами (Распоряжениями) Комитета по тарифам Санкт-Петербурга	
	ВСЕГО:	м ²		
	Дополнительные услуги:			
11.	Обслуживание системы охранного телевидения	Квартира		

2. Коммунальные услуги на содержание и ремонт общего имущества в МКД.

№ п/п	Коммунальные услуги на СОИ в МКД.	Тариф.
1.	Отопление.	Действующие в соответствии с Приказами (Распоряжениями) Комитета по тарифам Санкт-Петербурга
2.	Горячее водоснабжение (приготовление ГВС).	
2.1.	Компонент на теплоноситель.	
2.2.	Компонент на тепловую энергию.	
3.	Водопотребление ХВС.	
4.	Водоотведение.	
5.	Электроэнергия дневной тариф/ночной тариф.	
6.	Газоснабжение.	

Председатель
ТСЖ «Согласие»

/М.В. Кузнецов/

Генеральный директор
ООО «УК «Коммунальные сети»

/С.В. Рахнель/

АКТ
разграничения эксплуатационной ответственности обслуживания
инженерного оборудования многоквартирного дома между
«Собственником» и «Управляющей организацией»

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности владельцев квартиры является точка отвода инженерных систем. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

Границей ответственности по электроснабжению

Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства до выходных клемм автоматического выключателя на квартиру в этажном распределительном щите перед квартирным прибором учета электроэнергии, зона ответственности Управляющей организации.

Вся система электроснабжения от выходных клемм автоматического выключателя на квартиру в этажном распределительном щите, квартирный прибор учета, устройство защитного отключения, квартирный щит и т.д., зона ответственности Собственника.

Границей ответственности по холодному и горячему водоснабжению

Первое резьбовое (сварное) соединение на ответвлении от стояка системы ХВС и ГВС включая первую запорно-регулирующую арматуру в (жилом - нежилом) помещении, зона ответственности Управляющей организации.

После первой запорно-регулирующей арматуры (фильтры, счётчики воды, регуляторы давления, трубопроводы и другое сантехническое оборудование), зона ответственности Собственника.

Границей ответственности по канализации

Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками, расположенными на нем, зона ответственности Управляющей организации.

Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба крестовин или тройника общего канализационного стояка, зона ответственности Собственника.

Границей ответственности по теплоснабжению

Подающие и обратные стояки, манометры, термометры, запорно-регулирующая арматура, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, включая само отключающее устройство. Ответвления от стояков ГВС, предназначенных на теплообмен полотенцесушителя, до первого отключающего устройства включая само отключающее устройство, зона ответственности Управляющей организации.

Подающие и обратные трубопроводы, от первого отключающего устройства до отопительных приборов, запорная, запорно-регулирующая арматура, отопительные приборы внутри помещения,

в том числе полотенцесушители, расположенные на стояках ГВС, после первого отключающего устройства, зона ответственности Собственника.

Председатель
ТСЖ «Согласие»

/М.В. Кузнецов/



Генеральный директор
ООО «УК «Коммунальные сети»

/О.В. Рахнель/



Информация об управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы (включая дни и часы приема), сайте.

1. Информация об управляющей компании:

1.1. Управляющая компания: Общество с ограниченной ответственностью «УК «Коммунальные сети».

1.2. Адрес: 194354, г. Санкт-Петербург, ул.Есенина, дом 9, корпус 1, литера А, помещ. 3-Н, ком.7

1.3. Адрес электронной почты: info@ukks.spb.ru

1.4. Реквизиты:

ИНН 7838044489, КПП 780201001, ОГРН 1157847355380

Р/с 40702810490030001032, Банк: ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ", БИК: 044030790,

К/с 30101810900000000790

2. Официальный сайт

2.1. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация осуществляет информирование о деятельности по управлению многоквартирным домом:

3. Службы управляющей организации и часы приема:

№	Служба	Контактное лицо (должность/ФИО)	Телефон	Часы приема
1.	Аварийно-диспетчерская служба		круглосуточно, тел. 8 (812)622-19-76	-
2.	Прием жителей: Ул. Есенина д.8 корп.1 (торец 1-й парадной)	Управляющий УК Шиянова Ирина Олеговна	8(812)677-80-95	Часы приема: каждый вторник с 15:00 до 17:30,

Председатель
ТСЖ «Согласие»

/М.В. Кузнецов/



Генеральный директор
ООО «УК «Коммунальные сети»

/О.В. Рахнель/



ОБРАЗЕЦ
Акта приема-передачи технической документации на МКД по адресу:
_____,
и иных связанных с управлением МКД документов

1. Во исполнении положений Договора и действующего законодательства, ТСЖ «_____» передает ООО «_____»:

№	Наименование документа	Кол-во экз., кол-во листов при наличии	Примечания (указать в т.ч. прием документов в электронном виде)
1.	Технико-экономический паспорт	1	
2.	Паспорта на лифты	6	
3.	Акты сезонных осмотров	2	
4.	Паспорта на ОДПУ	2	
5.	Паспорт и акт по ОЗП 2025-2026	1	
6.	Заключение по ВДГО	1	
7.	Акт замера сопротивления эл.оборудования	1	
8	Ключи от общедомового имущества	22	

2. Итого принято:

Председатель
ТСЖ «Согласие»

/М.В. Кузнецов/



Генеральный директор
ООО «УК «Коммунальные сети»

/О.В. Рахнель/



Перечень уполномоченных лиц и их обязанности

Для целей исполнения полномочий, связанных с подписанием и хранением экземпляра Договора управления, составленного для собственников, визирования изменения Перечня работ, услуг, приемкой и подписанием актов оказанных услуг и выполненных работ, согласованием случаев и порядка выполнения непредвиденных работ, а также участием в переговорах с Управляющей организацией по спорам, связанным с исполнением Договора управления, обеспечением контроля за деятельностью Управляющей организации в рамках выполнения своих обязательств по настоящему Договору является следующее лицо (лица) и (или) правление ТСЖ:

Председатель правления ТСЖ:

ФИО Кузнецов Михаил Витальевич

Квартира № 168

Контактный номер телефона: +7 904-644-11-77

ФИО Смирнов А.С.

Квартира № 150

Контактный номер телефона:

ФИО Сулягина А.С.

Квартира № 82

Контактный номер телефона:

ФИО Гомельская Л.В.

Квартира № 160

Контактный номер телефона:

Изменение информации об уполномоченном лице, контактных телефонах, адресе доводится до сведения Управляющей организации председателем правления ТСЖ или иным членом правления ТСЖ письменным уведомлением с приложением копий подтверждающих документов.

Председатель
ТСЖ «Согласие»



Генеральный директор
ООО «УК «Коммунальные сети»



**Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества
в многоквартирном доме и порядок уменьшения платы
за содержание и ремонт жилого помещения**

1. Порядок признания работ выполненными, услуг оказанными, и оформления актов приемки работ и услуг:

1.1. Работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту признаются выполненными:

а) своевременно – если услуга или работа выполнена единовременно или с установленной периодичностью в Перечне работ и услуг;

б) в полном объеме – если услуга или работа выполнена в отношении того объема, который установлен для такой услуги или работы в Перечне работ, услуг;

в) качественно – если услуга или работа выполнена в соответствии с требованиями технических регламентов и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.2. Работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту, несоответствующие требованиям, указанным в п. 1.1 настоящего приложения, признаются выполненными несвоевременно, не в полном объеме или некачественно, если по результатам контроля деятельности Управляющей организации ей будут представлены соответствующие письменные претензии собственников в адрес Управляющей организации и документы, подтверждающие факт некачественного оказания услуг и/или выполнения работ.

Работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту признаются невыполненными, если к оказанию таких услуг и выполнению таких работ Управляющая организация не приступала.

1.3. Работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту, несоответствующие требованиям, указанным в п. 1.1 настоящего приложения, а также невыполненные, и выполнение которых возможно в последующие периоды, подлежат учету в объеме выполненных работ, услуг после их выполнения, в том числе с обеспечением их качества.

1.4. Приемка оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту с составлением двустороннего акта оказанных услуг и выполненных работ по форме, утвержденной в Приложении № 12 к Договору, осуществляется по требованию уполномоченного ТСЖ лица, принимающего услуги и работы. При отсутствии такого требования акт оказанных услуг и выполненных работ составляется Управляющей организацией в одностороннем порядке.

1.5. Акты оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту оформляются в следующие сроки:

- об оказании услуг по содержанию и выполнении работ по текущему ремонту – ежемесячно до последнего числа каждого месяца включительно,

- о выполнении непредвиденных работ – в течение 3-х рабочих дней после дня окончания выполнения таких работ.

1.6. Если приемка оказанных услуг и выполненных работ осуществляется уполномоченным лицом в порядке п. 1.4 настоящего Приложения (то есть по требованию уполномоченного лица), то уклонение уполномоченного лица от приемки оказанных услуг и выполненных работ либо отказ от подписания акта, не влечет невозможности признания работ выполненными, а услуг – оказанными. В данном случае Управляющая организация делает запись в акте оказанных услуг и выполненных работ о необоснованном отказе уполномоченного лица, принимающего услуги и работы, от подписания такого акта.

Председатель
ТСЖ «Согласие»



/М.В. Кузнецов/

Генеральный директор
ООО «УК «Коммунальные сети»



/О.В. Рахнель/

АКТ
оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного
дома № _____
за период _____ 20__ года

г. _____ « _____ » _____ 20__ г.

Мы, _____, нижеподписавшиеся, _____ Уполномоченное _____ лицо

(ФИО, адрес, телефон)

действующее на основании _____
и _____ представитель _____ Управляющей _____ организации

действующий _____ на _____ основании

составили настоящий акт о том, что за период _____ оказаны услуги и выполнены работы, включенные в Перечень работ, услуг на _____ год.

Результат принятия услуг и работ уполномоченным лицом (или должностным лицом Управляющей организации при составлении одностороннего акта):

Услуги оказаны и работы выполнены в установленные сроки, в полном объеме и с надлежащим качеством. Претензий друг к другу стороны не имеют.

или вариант: Услуги, работы выполнены с недостатками. Согласованы сроки исправления: _____ По итогам исправления недостатки устранены, работы и услуги приняты.

Настоящий Акт является основанием для определения стоимости оказанных услуг и выполненных работ за период, указанный в настоящем Акте.

Председатель
ТСЖ «Согласие»

_____ /М.В. Кузнецов/



Генеральный директор
ООО «УК «Коммунальные сети»

_____ /О.В. Рахнель/

