

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 002-2019

г. Никольское

14.06.2019 г.

Многоквартирный дом, в лице совета многоквартирного дома Березиной Нелли Дмитриевны, Саулькиной Анны Сергеевны, Ткачук Дмитрия Владимировича действующих на основании протокола общего собрания собственников помещений №1 от 11 июня 2019 года, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Город будущего», в лице Жулева Игоря Викторовича, действующего на основании Устава, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственника помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу:

- Ленинградская область, Тосненский район, г.Никольское, ул. Первомайская, дом 13/1 (далее - Многоквартирный дом)

в отношении жилых и нежилых помещений (далее – Помещения), обеспечивать предоставление коммунальных услуг в помещения, относящиеся к общему имуществу согласно Договору и осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность, а Собственник обязуется обеспечивать перечисление Управляющей организации платы за выполненные работы и оказанные услуги в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

1.2. Состав общего имущества Многоквартирного дома приведен в Приложении 1 к Договору.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме указан в Приложении 2 к Договору.

1.4. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме установлен в Приложении 3.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

1.4.1. На основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств.

1.4.2. В одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Ленинградской области, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта многоквартирных домов.

Об изменении Перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Управляющая организация обязана уведомить собственников помещений в двухнедельный срок с момента внесения изменений в состав соответствующих работ, путем размещения соответствующей информации на платежных квитанциях и/или на интернет сайте управляющей компании.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечить управление Многоквартирным домом, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в отношении Помещений с учетом состава общего имущества Многоквартирного дома, определенного в соответствии с п. 1.2., в том числе

обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по:

- вывозу твердых бытовых отходов (до введения в работу Оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами);
- уборке и санитарно-гигиенической очистке земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома (далее – Земельный участок);
- содержанию и уходу за элементами озеленения, находящимися на Земельном участке, а также иными объектами, расположенными на Земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома;
- уборку лестничных клеток;
- содержание и ремонт лифтов, ПЗУ и кодового замка (при наличии указанного оборудования);
- оказывать услуги по содержанию внутридомовых систем газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, отопления, горячего водоснабжения и электроснабжения, в соответствии с требованиями действующего законодательства и выполнять другие обязательства указанные в Перечне.

2.1.2. Обеспечивать предоставление в Помещения общего имущества следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

2.1.3. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии с Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (далее – Правила), постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил 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», постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», постановлением Правительства РФ от 21.01.06 №25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ленинградской области, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг, а также Договором.

2.1.4. Незамедлительно информировать собственников и нанимателей жилых Помещений о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей, путем размещения соответствующих объявлений в общедоступных местах, в том числе на информационных щитах первых этажей за 1 (Один) день до проведения соответствующих работ.

2.1.5. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.

2.1.6. При заключении или пролонгации Договора, представлять копию протокола общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме по установлению размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, приложением к которому является Отчет управляющей организации о выполненных за отчетный период работах (услугах) по данному договору.

2.1.7. Рассматривать обращения собственников, а также нанимателей жилых Помещений по

вопросам, связанным с исполнением Договора, в том числе с содержанием и ремонтом общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлением коммунальных услуг.

2.1.8. В случае необходимости, но не чаще чем 1 (одного) раза в год и не позднее 01 апреля соответствующего года, письменно информировать собственников помещений в Многоквартирном доме о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме путем размещения соответствующей информации в общедоступных местах (информационные щиты первых этажей), а также представлять соответствующие предложения о текущем ремонте общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений.

2.1.9. Предъявлять к собственникам, а также нанимателям жилых помещений, арендаторам нежилых помещений требования о погашении задолженности за предоставленные услуги как в досудебном (с предоставлением отсрочки погашения задолженности или без предоставления таковой), так и в судебном порядке.

2.1.10. Заключать договоры на содержание и ремонт, аренду общего имущества Многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг с арендаторами (пользователями) нежилых помещений.

2.1.11. Не менее, чем за сутки информировать Собственников об предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования в Многоквартирном доме путем размещения соответствующей информации на досках объявлений, находящихся во всех подъездах Многоквартирного дома, а в случае личного обращения – информировать немедленно.

2.1.12. Подготавливать и за 15 дней до окончания срока действия Договора предоставлять для ознакомления собственникам помещения (-ий) Отчет управляющей организации о выполненных за отчетный период работах (услугах) по договору, включающий в себя информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома по форме приведенной в Приложении № 2 к Примерным условиям договора управления многоквартирным домом установленным Приказом Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр "Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах", а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющей организацией.

Управляющая организация организывает ознакомление, Собственников, путем размещения указанных отчетов на официальном сайте Управляющей организации и/или на досках объявлений, находящихся во всех подъездах Многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, если в течение 05 (пяти) дней после размещения отчета в адрес управляющей компании от собственников не поступает мотивированное письмо по качеству оказанных услуг и работ, выполненных в рамках настоящего договора, то услуги и работы по содержанию многоквартирного дома считаются выполненными в полном объеме и к качеству претензий не имеют.

2.1.13. Не позднее 30 рабочих дней с момента заключения настоящего Договора заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на предоставление коммунальных услуг на общедомовые нужды. В случае не заключения указанных договоров в течение 30 рабочих дней, Управляющая организация обязана заключить договоры в самые короткие сроки.

2.1.14. Использовать персональную информацию о Собственнике либо иных лицах, пользующихся помещениями на законных основаниях, без письменного разрешения Собственника либо иного лица для обращения в судебные органы по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, для начисления платы за содержание жилого

помещения в целях исполнения данного Договора.

2.1.15. Предоставлять Собственнику информацию о лицах, представителях управляющей организации, уполномоченных на проведение в жилом или нежилом помещении осмотра общего имущества многоквартирного дома.

2.1.16. Представлять предложения о капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил 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» в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

2.2.2. По своему усмотрению заключать договоры с третьими лицами в целях исполнения данного Договора. Получение согласия на заключение договоров с третьими лицами, а также на предоставление персональных данных третьим лицам в целях исполнения данного Договора от Собственника не требуется.

2.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

2.2.4. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, в порядке, на условиях и в соответствии с перечнем, установленных общим собранием собственников помещений в данном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

2.2.5. Требовать от Собственника внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в установленные сроки и порядке, а также в случаях, установленных законом или настоящим договором, – уплаты неустоек (пени).

2.2.6. Принимать меры по взысканию с Собственника платы за жилое помещение или содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги.

2.2.7. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации в целях, указанных в п. 2.3.8. настоящего договора.

2.2.8. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний ИПУ, общедомовых приборов учета;
- для доставки платежных документов потребителям;
- для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату Управляющей организации за жилое помещение и коммунальные услуги предоставленные для обслуживания мест общего

пользования.

2.3.2. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, жидких бытовых отходов.

2.3.3. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

2.3.4. Заключить прямой договор на оказание коммунальных услуг электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения и горячего водоснабжения с поставщиком этих услуг

2.3.5. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной по настоящему договору.

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.3.7. Не превышать допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд.

2.3.8. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

2.3.9. Допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое помещение представителей Управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а представителей Управляющей организации для ликвидации аварий – в любое время.

2.3.10. При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования, общего имущества, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей организации или по указанному Управляющей организацией телефону в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей.

2.3.11. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

2.3.12. Уведомлять Управляющую организацию об изменении условий и/или основания пользования жилым помещением и коммунальными услугами и их оплаты (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.) не позднее 10 рабочих дней со дня произошедших изменений.

2.3.13. Рассматривать в установленном действующим законодательстве порядке поступившие от Управляющей организации предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.3.14. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих

помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных лиц с условиями настоящего Договора.

2.3.15. Принимать иные меры по обеспечению соблюдения Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.01.06 № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями».

2.3.16. Согласовывать с управляющей организацией отключение холодного и горячего водоснабжения в случае проведения ремонтных работ на общедомовых инженерных коммуникациях и технически присоединенных к ним внутриквартирных коммуникациях, и уведомить Исполнителя за 2 (два) дня.

2.3.17. Информировать Управляющую компанию незамедлительно (в течении часа) при обнаружении возможности возникновения аварии для предотвращения аварийной ситуации, а при возникновении аварийной ситуации – для её устранения.

2.3.18. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрения отчета, представленного Управляющей организацией и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации.

2.3.19. Обеспечить личное участие или доверенного лица на общем собрании Собственников, организованном Управляющей организацией.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора.

2.4.2. Требовать и получить, один раз в год и не позднее 01 апреля соответствующего года, в течение трех рабочих дней с момента письменного обращения у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору.

2.4.3. Не менее чем за 15 дней до окончания срока действия Договора ознакомиться с размещенным на официальном сайте Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах Многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении Договора управления Многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющей организацией.

2.4.4. Совершать переустройство перепланировку жилых и/или нежилых помещений в строгом соответствии с положениями Главы 4 жилищного Кодекса РФ и на основании соответствующего решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения выданного компетентным органом государственной власти и/или органом местного самоуправления.

2.4.5. Принимать участие в избрании Совета многоквартирного дома.

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Плата собственника Помещения за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, согласно Приложению №2

3.2. Ежемесячная плата собственников помещений за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанная в зависимости от конструктивных и технических параметров Многоквартирного

дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно – технического и иного оборудования, материала стен, кровли, других параметров, а так же от объема и количества обязательных работ и услуг, выполняемых согласно Перечню (далее – цена Договора) на момент заключения Договора составляет 31,74 (тридцать один) рубль 74 копейки.

3.3. Цена Договора при исполнении Договора подлежит индексации в соответствии с индексом инфляции, официально опубликованным на сайте Федеральной службы государственной статистики (Росстат).

3.4. В случае изменения размера предельных индексов, установленных Федеральной службой по тарифам Российской Федерации в порядке, предусмотренном действующим законодательством, индексация цены Договора производится в соответствии с вновь установленными индексами.

3.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в Многоквартирном доме определяется из расчета 1 кв. метра общей площади жилого Помещения и устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме. Указанные платежи производятся собственниками жилых и нежилых помещений до 20-го числа месяца следующего за расчетным.

3.6. Цена Договора включает в себя платежи собственников и нанимателей жилых Помещений, перечисляемые на расчетный счет Управляющей организации:

а) за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, установленном уполномоченными органами государственной власти, в том числе за услуги по управлению Многоквартирным домом, а также за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе: за услуги по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, уборке и санитарно-гигиенической очистке Земельного участка, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на Земельном участке, а также иными объектами, расположенными на Земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, очистке мусоропроводов, уборке лестничных клеток, содержанию и ремонту лифтов, ПЗУ, АППЗ и кодового замка, содержанию и текущему ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения.

б) за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, газо(электро)-снабжению, предоставленные в жилые Помещения, в размере, установленном нормативными правовыми актами органов государственной власти;

в) за электроснабжение на общедомовые нужды (электроснабжение);

г) пени, начисленные собственникам и нанимателям жилых Помещений в соответствии с действующим законодательством.

3.7. Размер платы за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в отношении нежилых Помещений определяется на основании протокола общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме с учетом положений пункта 3.5. данного Договора.

3.8. В случае предоставления Управляющей организацией услуг ненадлежащего качества, не в полном объеме, равно как и не предоставления услуг, сумма платежа по Договору подлежит перерасчету (снижению).

Перерасчет производится в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» и постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил 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».

3.9. При временном отсутствии собственников и нанимателей жилых Помещений размер платы по Договору за услуги по холодному, горячему водоснабжению, а также газо(электро)-снабжению, размер которой рассчитывается для указанных граждан исходя из нормативов потребления, подлежит перерасчету в порядке, утвержденном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

4. Порядок регистрации факта нарушения условий Договора управления.

4.1. Акт о нарушении условий договора составляется на бланке, подготовленном Управляющей организацией. В акте сторонами фиксируется время, дата и место составления акта, наличие или отсутствие нарушения условий Договора, а так же лица присутствующие на составлении акта. От имени Управляющей организации акт подписывает лицо уполномоченное доверенностью на составление такого акта, Председатель Совета дома либо лицо, действующего на основании доверенности, в случае нарушений условия договора Ресурсоснабжающей организацией, от её имени подписывает лицо, имеющее полномочия на составление и подписания таких актов.

4.2. Акт о нарушении условий договора должен быть составлен не позднее 3 дней с момента получения Управляющей организацией сообщения о нарушении условий договора.

4.3. Акт о нарушении условий договора составляется в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями).

4.4. При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем 2 незаинтересованными лицами.

4.5. Что не предусмотрено настоящей главой Договора относительно проведения проверки и составления акта о нарушении условий настоящего договора, стороны данного договора руководствуются Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 26.03.2014) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

5. Организация общего собрания собственников помещений

5.1. Для успешного проведения общего собрания собственникам помещений в многоквартирном доме целесообразно определить инициатора такого собрания или сформировать инициативную группу.

5.2. Инициатор (инициативная группа) разрабатывает необходимую для проведения общего собрания документацию, формирует повестку дня, подготавливает проекты решений общего собрания, подбирает помещение, в котором предполагается проведение общего собрания, размещает информацию и документацию, а также определяет дату и место проведения общего собрания.

5.3. После определения повестки дня общего собрания и подготовки необходимой документации инициатор (инициативная группа) направляет сообщения собственникам помещений в многоквартирном доме о проведении общего собрания.

5.4. Сообщения о проведении общего собрания должны быть направлены всем собственникам помещений в многоквартирном доме не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или

вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

5.5. Собственник жилого помещения (инициативная группа) может поручить организацию проведения внеочередного общего собрания собственников жилых помещений Управляющей организации.

6. Особые условия

6.1. Собственник, подписывая данный договор, выражает свое согласие Управляющей организации на поручение обработки персональных данных другому лицу, если иное не предусмотрено федеральным законом, на основании заключаемого с этим лицом договора, в том числе государственного или муниципального контракта, либо путем принятия государственным или муниципальным органом соответствующего акта.

6.2. При этом лицо, осуществляющее обработку персональных данных по поручению Управляющей организации, обязуется совершать с персональными данными действия в целях, определенных Управляющей организацией; соблюдать принципы и правила обработки персональных данных, предусмотренные Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»; соблюдать конфиденциальность персональных данных; обеспечивать безопасность при обработке персональных данных; соблюдать требования к защите обрабатываемых персональных данных.

6.3. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору осуществляется в соответствии с действующим законодательством, а также советом собственников дома или его представителями, выбранными по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме из числа собственников помещений в Многоквартирном доме в рамках полномочий совета собственников дома.

6.4. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу уполномоченному представителю Собственников (совет дома, председателю совета дома) любую информацию по выполнению Договора в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".

6.5. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт с учетом предложений председателя совета дома, Собственников и/или Совета дома о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

7. Ответственность

7.1. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном п.14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. Собственники и иные Пользователи жилых и /или нежилых помещений несут солидарную ответственность за обеспечение противопожарной безопасности дома в части обеспечения финансирования работ, требуемых для соблюдения требований пожарной безопасности и

выполнения предписаний ГПН в соответствии с действующим законодательством.

7.3. Убытки, понесенные собственниками или Управляющей организацией в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением стороной своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

7.4. При выявлении Управляющей организацией факта хищения энергоресурсов (вода, электроэнергия и т.п.), о чем составляется двухсторонний акт, Управляющая организация вправе взыскать с Собственника реальную сумму ущерба, рассчитанную исходя из нормативного потребления энергоресурсов, а так же пени в размере и в порядке, установленном п.14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

7.5. Управляющая организация несет ответственность за техническое состояние общего имущества дома в пределах средств, собранных с собственников жилых и нежилых помещений за 1 (один) месяц.

7.6. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы. При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

7.7. Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, изменения действующего законодательства, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

7.8. В случае предоставления Собственником недостоверных сведений, необходимых для определения нормативного объема потребления жилищно-коммунальных услуг, Управляющая компания применяет неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент предоставления сведений, от стоимости жилищно-коммунальных услуг по настоящему договору за период, в течении которого Управляющая компания использовала для расчета стоимости услуг предоставленные Собственником недостоверные сведения.

8. Изменение и расторжение Договора

8.1. Стороны договорились уведомлять друг друга о расторжении данного договора не позднее, чем за 30 дней до предполагаемой даты расторжения. Форма уведомления – письменная.

8.2. Обязательства сторон по Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

Об изменении Договора на основании решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме должно быть подписано дополнительное соглашение к Договору.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях и предъявляет собственникам помещений в

Многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в Многоквартирном доме по Договору должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон и на основании соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

8.4. Если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме принято решение об изменении способа управления этим домом или смене управляющей организации, Собственник вправе на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в одностороннем порядке расторгнуть Договор.

8.5. Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в случае, если Управляющая организация не выполняет условий Договора.

8.6. В случае расторжения Договора по инициативе Собственника, последний обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее, чем за 60 дней до даты расторжения Договора.

8.7. Управляющая организация за 2 (два) дня до прекращения Договора обязана передать вновь выбранной управляющей организации (ТСЖ, ЖСК, ЖК), либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в Многоквартирном доме, одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Многоквартирном доме полученную Управляющей организацией при заключении и/или исполнении данного договора техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, а также акт технического состояния Многоквартирного дома.

8.8. Любые изменения и дополнения к Договору, являющиеся неотъемлемыми приложениями Договора должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами, либо лицами, имеющими на это соответствующие полномочия.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с момента его подписания, но не ранее даты передачи дома в управление Управляющей организации с подписанием в установленном порядке «Акта о приемке-передаче здания (сооружения)», и действует в течение 03 (трех) лет.

9.2. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, при отсутствии уведомления одной из сторон согласно п.8 .

9.3. Условия продления срока действия договора на 3 месяца, в случае если:

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;
- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты

подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

10. Прочие условия

10.1. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон - в судебном порядке.

10.2. Условия Договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению Сторон, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания.

10.3. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

10.4. Приложения:

1. Состав общего имущества Многоквартирного дома.

2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

3. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

Исполнитель

ООО "УК "Город будущего"

Местонахождения: 194044, Санкт-Петербург,

Финляндский пр., д.1, лит.А, пом.5Н, оф.2

ИНН 7802620273, КПП 780201001

ОГРН 1177847164538

Банковские реквизиты:

р/с 40702810555040014914 Северо-Западный

банк ПАО «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург

к/с 30101810500000000653, БИК 044030653

Тел. 8 (812) 291 30 86

E-mail: ukcityfuture@mail.ru

Собственник

**Совет многоквартирного дома
Первомайская 13/1**

_____/Н.Д. Березина/

_____/А.С. Саулькина/

_____/Д.В. Ткачук/

Генеральный директор

ООО «УК «Город будущего»

_____/И.В. Жулев/



Состав общего имущества Многоквартирного дома

Техническое состояние многоквартирного дома, расположенного по адресу:
Ленинградская область, Тосненский район, г.Никольское, ул.Первомайская, д. 13:

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент		
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитные ж/б	
3. Перегородки	из гипсовых блоков	
4. Перекрытия		
чердачные	Монолитные ж/б	
междуэтажные	Монолитные ж/б	
подвальные	Монолитные ж/б	
(другое)		
5. Крыша	из наплавляемых материалов	
6. Полы	Бетон, керамическая плитка	
7. Проемы		
окна	металлопластиковые	
двери	деревянные	
(другое)		
8. Отделка		
внутренняя	шагрень	
наружная	окрашенная штукатурка	
(другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные		
электроплиты	Нет (точка подключения)	
телефонные сети и оборудование	Нет	
сети проводного радиовещания	Нет	
сигнализация	Нет	
мусоропровод	Есть (не используется)	
лифт	Есть(2 шт.)	
вентиляция	Естественная, приточно-вытяжная	
Инвалидный подъемник		
(другое)	Нет	
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	Есть	
холодное водоснабжение	Есть	
горячее водоснабжение	Есть	
водоотведение	Есть	
газоснабжение	Есть	
отопление (от внешних котельных)	Есть	
отопление (от домовая котельной)		
печи	Нет	
калориферы	Нет	
АГВ	Нет	
(другое)		
11. Крыльца	Монолитный ж/б	

Генеральный директор
ООО «УК «Город будущего»

/И.В. Жулев/



Совет многоквартирного дома
Первомайская 13/1

/Н.Д. Березина/

/А.С. Саулькина/

/Д.В. Ткачук/

АКТ

о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

Адрес многоквартирного дома: Ленинградская область, Тосненский район, г.Никольское, ул.Первомайская, д.13/1

Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии):

Серия, тип постройки: проект

Год постройки: 2011

Степень износа по данным государственного технического учета: 16%

Степень фактического износа: 16%

Год последнего капитального ремонта: -----

Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: -----

Количество этажей: 9, подвал

Наличие подвала: Есть

Наличие цокольного этажа: Есть

Наличие мансарды: Нет

Наличие мезонина: Нет

Количество квартир: 191

Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: 01

Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: -----

Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): -----

Строительный объем:

Площадь:

- многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 10147,0

- жилых помещений (общая площадь квартир): 7244,2

- нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 716,2

- помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме):

Количество лестниц: 2

Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки):

Уборочная площадь общих коридоров: включена в уборочную площадь лестниц

Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы):

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:

Кадастровый номер земельного участка (при его наличии):

Генеральный директор
ООО «УК «Город будущего»

/И.В.Жулев/



Совет многоквартирного дома
Первомайская 13/1

/Н.Д. Березина/

/А.С. Саулькина/

/Д.В. Ткачук/

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме

1. Содержание общего имущества многоквартирного жилого дома

В перечень работ по содержанию жилья входят следующие виды работ:

- техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и инженерных сетей общего пользования дома:

а) центральное отопление:

- консервация и расконсервация систем центрального отопления;
- регулировка кранов, вентилях и задвижек в технических помещениях и элеваторных узлах;
- регулировка и набивка сальников;
- уплотнение сгонов, их ремонт и замена;
- очистка от накипи запорной арматуры;
- испытание систем центрального отопления;
- отключение радиаторов при их течи;
- очистка грязевиков воздухоотборников, вантузов;
- промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом;
- слив воды и наполнение водой системы отопления;
- ликвидация воздушных пробок;
- установка бандажей на трубопроводе;
- выполнение сварочных работ при ремонте или замене участка трубопровода до 1м;
- ремонт аварийно-поврежденной запорной арматуры;
- отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.
- утепление технических помещений.

б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

- смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов;
- уплотнение сгонов их ремонт и замена;
- регулировка смывных бачков в технических помещениях;
- промывка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения;
- временная заделка свищей и трещин, зачеканка растрескившихся на внутренних трубопроводах и стояках;
- проверка исправности канализационной вытяжки;
- прочистка канализационных стояков;
- устранение течи санитарно-технических приборов в технических помещениях и элеваторных узлов;
- ликвидация засора канализационных труб «лежаков» до первого колодца;
- откачка воды из подвалов при ликвидации аварий;
- вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами;
- отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков.

в) техническое обслуживание электрооборудования:

- укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки;
- прочистка клемм и соединений в групповых щитах и распределительных шкафах;
- проверка заземления электрокабелей;
- замена перегоревших лампочек;
- ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных

шкафов;

- снятие показаний общедомовых электросчетчиков;
- проверка заземления оборудования;
- ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов);
- замена плавких вставок в электрощитах.

г) техническое обслуживание конструктивных элементов зданий:

г.1. стены и фасады:

- отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки) представляющих опасность;
- укрепление козырьков, ограждений и перил крылец;

г.2. крыши и водосточные системы:

- уборка мусора и грязи с кровли;
- укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета;
- укрепление защитной решетки водоприемной воронки;
- прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока;
- прочистка внутреннего металлического водостока от засорения;
- закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак;
- промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком;
- проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале;

г.3. оконные и дверные заполнения:

- установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в оконных заполнениях;
- укрепление и регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях;
- укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях;
- закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки;
- укрепление оконных и дверных проемов.

г.4 работы по дезинфекции и дератизации:

Согласно санитарных правил СП 3.5.3.664-96 в зданиях и помещениях, являющихся местами проживания людей, осуществляются следующие дератизационные мероприятия по

- защите от грызунов:
- ежемесячное проведение обследований подвалов домов с определением степени заселенности грызунами, видового состава и периодичности появления;
- проведение внепланового обследования по заявкам населения;
- размещение отравленной приманки для истребления грызунов;
- сбор и уничтожение остатков пришедшей в негодность приманки;
- сбор и уничтожение трупов павших грызунов в течении недели после обработки;
- сдача отдельных трупов животных на исследование на противочумную станцию;
- проведение истребительной дезинсекции по уничтожению насекомых согласно заявкам населения.

2. Уборка лестничных клеток и мест общего пользования.

В перечень работ по уборке лестничных клеток и мест общего пользования, относящихся к нежилым помещениям, входят следующие виды работ:

- уборка площадки перед входом в подъезд; очистка металлической решётки – ежедневно;
- мытье холлов и лестничных площадок первых этажей – ежедневно;
- мытье пола кабины лифта – ежедневно;
- влажное подметание и мытье лестничных площадок, коридоров и маршей - 2 раза в месяц;
- влажное подметание и мытье подсобных помещений (диспетчерская, консьержные) – 4 раза в месяц
- уборка мест общего пользования (лоджии, приямки) – 1 раз в месяц
- влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта – 2 раза в месяц;

- влажная протирка подоконников и отопительных приборов – 4 раза в год ;
- уборка подвалов – 2 раза в год;
- мытье окон – 1 раз в год;
- влажная протирка стен, дверей, плафонов – 2 раза в год;
- уборка подвалов – 2 раза в год;
- уборка крыши – 2 раза в год;

3. Содержание придомовой территории

В перечень работ по уборке внутридворовых проездов и придомовой территории входят следующие виды работ:

Зимний сезон: с 01 ноября по 31 марта

Летний сезон: с 01 апреля по 31 октября.

«Ежедневно» – рабочие дни с понедельника по пятницу.

- подметание снега (ручное) – ежедневно;
- посыпка песком (ручная) – по мере необходимости в дни гололеда;
- сдвигание снега (ручное) – по мере необходимости, но не реже 1 раза в день в дни снегопада.
- очистка территории 2кл.под скребок – не менее 1 раза в сезон;
- перекидывание снега и скола после механизированной уборки (м3) – ежедневно;
- подметание снега внутридворовых проездов и тротуаров - ежедневно.
- подметание территории, внутридворовых проездов и тротуаров в летний период – ежедневно;
- уборка газонов зимой – ежедневно;
- уборка газонов летом – ежедневно;
- выкашивание газонов – 4 раза в сезон;
- уборка скошенной травы – 4 раза в сезон;
- очистка газонов от опавшей листвы – 1 раз в неделю;
- окапывание кустарников – 1 раз в год;
- обрезка и прореживание кустарников диаметром до 1м – 1 раз в год;
- уборка контейнерных площадок – ежедневно;
- очистка урн – ежедневно;
- поливка территории – 1 раз в неделю;
- очистка от песка территорий после зимней посыпки – 1 раз в год.

4. Текущий ремонт общего имущества жилого дома

Текущий ремонт осуществляется на основании утвержденного общим собранием плана текущего ремонта. Управляющая организация обязана выносить предложения по текущему ремонту на общее собрание собственников с указанием перечня работ и цены. Работы аварийного характера осуществляются на основе Территориальных сметных норм и территориальных единичных расценок. Все работы по текущему ремонту должны подтверждаться нарядами и актами выполненных работ.

В перечень работ по ремонту жилья входят следующие виды работ по текущему ремонту общего имущества жилого дома:

По содержанию фундаментов

- устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входы в подвалы.

Стены и фасады

- герметизация стыков со стороны лестничных площадок;

Крыши

- устранение неисправностей рулонного покрытия кровли (устранение течи). Замена повреждённого покрытия вентканалов.

Оконные и дверные заполнения

- смена и заполнение отдельных элементов и заполнений;

Лестницы, балконы, козырьки над входами в подъезды

- замена или восстановление отдельных участков и элементов металлических ограждений лестниц и мелкий ремонт балконов и козырьков.

Внутренняя отделка

- Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах.

Центральное отопление

- установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренней системы отопления, замена труб до 2 м погонных.

Водопровод и канализация

- установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей систем канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях, замена труб до 2 м погонных.

Электроснабжение и электрические устройства

- установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

Вентиляция

- смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер.

Указанный перечень не является полным и утверждается собранием собственников.

К системам (центральное отопление, водопровод и канализация) относятся стояки, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке в пределах границ эксплуатационной ответственности.

5. Техническое обслуживание лифтов

В перечень работ по техническому обслуживанию лифтов входят следующие виды работ:

- обеспечение технической исправности лифтов путём выполнения регламентных работ в соответствии с Правилами и нормативно-технической документацией, в том числе завода-изготовителя;

- принимать меры по сокращению внеплановых простоев лифтов, вызванных эксплуатационными отказами;

- обеспечивать сохранность технической документации на лифтовое оборудование, своевременно производить записи в паспортах лифтов о замене основных узлов и деталей, изменениях в электрических схемах;

- участие в комиссиях при возникновении инцидентов, аварийных случаев, умышленной порчи, хищении лифтового оборудования и составлении актов;

- смазка, чистка, наладка и регулировка деталей, узлов и агрегатов лифтового оборудования;

- периодическое техническое освидетельствование лифтов, проведение испытаний сопротивления изоляции и защитного заземления на лифтах;

- проведение измерений полного сопротивления петли «фаза-нуль» на лифтах;

- страхование ответственности при эксплуатации лифтового оборудования;

- аварийно-диспетчерское обслуживание.

Осуществляется специализированной организацией, имеющей допуски на работу с имеющимся типом оборудования.

6. Очистка мусоропроводов и контейнерной площадки

В перечень работ по обслуживанию мусоропроводов и контейнерной площадки входят следующие виды работ:

- складирование ТБО и загрузка его в контейнер – ежедневно;

7. Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учёта

а) прибор учёта электрической энергии

- работы по поверке и замене неисправного, либо не прошедшего поверку прибора учёта;

- ежемесячное снятие показаний с приборов учёта и передача информации ресурсоснабжающей организации.

б) прибор учёта тепловой энергии (горячей воды)

Работы и мероприятия по эксплуатации и обслуживанию общедомового прибора учёта тепловой энергии (горячей воды) осуществляются специализированной организацией.

- контроль технического состояния работоспособности оборудования;

- проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации;

- текущий ремонт: замена прокладок, замена крепежа, чистка расходомеров в случае выявления

некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счётчиков.

- планово-профилактические работы: демонтаж, монтаж, чистка (промывка) расходомеров (водосчётчиков), калибровка средств измерения, наладка оборудования, устранение протечек, набивка сальников и ревизия запорной арматуры, антикоррозийная подкраска элементов узла, очистка фильтрующих устройств;

- подготовка к отопительному сезону: осмотр, промывка и чистка расходомеров, проверка исправности оборудования, предъявление представителю теплоснабжающей организации узла учёта тепловой энергии для оформления Акта допуска в эксплуатацию.

в) прибор учёта холодной воды

- контроль технического состояния работоспособности оборудования (профосмотр);

- проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации;

- текущий ремонт: замена прокладок, замена крепежа, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счётчиков.

- планово-профилактические работы: демонтаж, монтаж, чистка (промывка) расходомеров (водосчётчиков), калибровка средств измерения, наладка оборудования, устранение протечек, набивка сальников и ревизия запорной арматуры, антикоррозийная подкраска элементов узла, очистка фильтрующих устройств;

- ежемесячное снятие показаний с приборов учета и передача информации ресурсоснабжающей организации.

8. Сбор, вывоз ТБО

Сбор и вывоз ТБО осуществляется специализированной организацией. Сбор бытовых отходов организовывается в мусороприемных камерах, где должны располагаться специальные контейнеры.

9. Электрическая энергия на технические цели и освещение мест общего пользования (МОП)

Рассчитывается на основании Постановления Правительства РФ №354,344.

10. Услуги по управлению многоквартирным домом.

- Исполнитель оказывает услуги по управлению многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников в соответствии с целями, указанными в Договоре управления, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

- Все действия по управлению многоквартирными домами, связанные с использованием земельного участка, арендой и эксплуатацией общего имущества многоквартирного дома осуществлять только после соответствующих решений общего собрания собственников.

- Вести и хранить техническую документацию (базы данных), а также документацию, полученную от организации-застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома в соответствии с результатами проводимых осмотров.

- Осуществлять прием собственников многоквартирного дома по вопросам обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома в соответствии с согласованным графиком. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников жилых и нежилых помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

- Представлять интересы собственников многоквартирного дома во всех государственных и общественных учреждениях и организациях - поставщиками коммунальных услуг по вопросам, относящимся к компетенции управляющей организации в соответствии с Договором управления.

- Организация работы с собственниками - должниками за жилищно-коммунальные услуги.

- Оказывать услуги по бухгалтерскому обслуживанию собственников и ведению лицевого счета, печать и доставка квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг.

- Ежегодно отчитываться перед собственниками об исполнении Договора управления в соответствии с основными условиями данного Договора.

11. Система вентиляции.

Система вентиляции осуществляется специализированной организацией.

12. Система контроля доступа на территорию домовладения и в многоквартирный дом.

Осуществляется специализированной организацией.

13. Система диспетчеризации (сигналы из лифтовых кабин, электронный контроль инженерных систем, громкая связь, система оповещения ГО и ЧС).

Осуществляется специализированной организацией. Все диспетчера обязаны иметь допуски на имеющемся оборудовании.

14. Система видеонаблюдения.

Осуществляется специализированной организацией.

15. Ливневая канализация.

Осуществляется специализированной организацией.

**Размер платы за содержание и ремонт
жилого (нежилого) помещения для собственников жилых и нежилых помещений в
многоквартирном доме**

№ п/п	Наим. услуг	Ед. изм.	Тариф для населения на 1м2 в месяц, (руб.)
1	Содержание общего имущества жилого дома и тех.обслуживание общих коммуникаций	за 1 кв.м	6,44
2	Уборка лестничных клеток	за 1 кв.м	2,80
3	Содержание придомовой территории	за 1 кв.м	1,80
4	Услуги по управлению	за 1 кв.м	2,30
5	Текущий ремонт жилья	за 1 кв.м	4,45
6	Техническое обслуживание лифтов	за 1 кв.м	3,45
7	Сбор, вывоз ТБО от населения	за 1 кв.м	4,70
8	Эксплуатация приборов учёта:		
8.1	Эл. энергия (1 прибор учёта)	за 1 кв.м	0,25
8.2	Тепловая (1 прибор учёта)	за 1 кв.м	0,79
8.3	Холодное водоснабжение (1 прибор учёта)	за 1 кв.м	0,25
9	Эл. энергия на тех. цели и освещ. МОП (мест общего пользования)	за кол-во потреблённых кВт	
10	АИТП	за 1 кв.м	2,37
11	Диспетчеризация	за 1 кв.м	0,84
12	Обслуживание ВДГО	за 1 кв.м	0,50
13	Обслуживание ПЗУ	за 1 кв.м	0,80
	Итого размер платы за содержание и ремонт:		31,74

Генеральный директор
ООО «УК «Город будущего»

_____/И.В. Жулев/



Совет многоквартирного дома
Первомайская 13/1

_____/Н.Д. Березина/

_____/А.С. Саулькина/

_____/Д.В. Ткачук/