

ДОГОВОР № 03/ _____-2016
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Ленинградская область, Ломоносовский район,
пос. Новоселье

«___» _____ 2016г.

Гражданин (-нка) Российской Федерации - _____,
_____.19____г. рождения, место рождения _____,
имеющий(-щая) паспорт _____, выданный _____,
_____ , код подразделения ____-____;
действующий (-щая) от своего имени, являющийся (-щаяся) на основании Договора № _____ от
_____.201____г. «участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома» (запись регистрации №
_____ от _____.201____г.) собственником жилого помещения (квартиры) № _____, в дальнейшем
именуемый (-ая) «**Собственник**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Развитие» (ООО «УК «Развитие»),
зарегистрировано 21.12.2010г. Инспекцией ФНС РФ по Ломоносовскому району за основным государственным
регистрационным номером (ОГРН) 1104720002870, Свидетельство о государственной регистрации на бланке серия 47
№003016129; 21.12.2010г. поставлено на учет в Инспекции Федеральной Налоговой Службы по Ломоносовскому району
Ленинградской области, КПП 472001001; Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе на бланке серия 47
№002772728; местонахождение в соответствии с учредительными документами: 188507, Ленинградская область,
Ломоносовский район, пос. Новоселье, Здание корпуса механизации, литер А), в дальнейшем именуемое «**Управляющая
организация**», в лице Генерального директора Мищенко Игоря Валерьевича, действующего на основании Устава, с другой
стороны,

руководствуясь положениями статей 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, протоколом №2 от
17.02.2015 года рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления
многоквартирным домом по извещению № 150115/0463128/01 от 15 января 2015 года, заключили настоящий Договор
управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Основные понятия, используемые Сторонами в Договоре управления многоквартирным домом:

1.1.1. **Многоквартирный дом** - многоквартирный жилой дом, имеющий следующие характеристики:

а) адрес: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Аннинское сельское поселение», пос. Новоселье,
Красносельское шоссе, дом 1 корпус 3;

б) год постройки 2014;

в) этажность 12 (кроме того: подвал, мезонин-надстройка);

г) количество квартир – 131 шт.;

д) количество нежилых помещений – 17 шт.;

е) общая площадь с учетом балконов и лоджий - 6027,5 кв. м;

ж) общая площадь жилых помещений без учета балконов и лоджий - 4540,3 кв. м;

з) общая площадь нежилых помещений – 1306 кв. м;

и) степень износа по данным государственного технического учета - 3% (три процента);

к) площадь земельного участка, в составе общего имущества – 17855 кв.м.;

л) кадастровый номер земельного участка - 47:14:0505005:5

1.1.2. **помещения** – жилые и нежилые помещения, находящиеся (расположенные) в Многоквартирном доме.

1.1.3. **общее имущество** – части Многоквартирного дома, имеющие вспомогательное, обслуживающее значение и не
являются объектами индивидуальной (частной) собственности собственников помещений в данном доме. К общему
имуществу в частности относятся: подъезд, лестницы, лифтовые шахты, коридоры, чердак, крыша, технический этаж,
подвал; несущие и ненесущие конструкции; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за
пределами или внутри квартир, обслуживающее более одной квартиры; земельный участок, на котором расположен
Многоквартирный дом; территория, прилегающая к Многоквартирному дому, с элементами озеленения и благоустройства.
Состав Общего имущества указан в **Приложении № 2** к Договору.

1.1.4. **коммунальные услуги** - осуществление деятельности Управляющей организацией, в т.ч. посредством РСО
(путем заключения соответствующих договоров), по подаче (предоставлению) Собственнику, иным собственникам и
проживающим в Многоквартирном доме гражданам и членам их семей коммунальных ресурсов в любом их сочетании с
целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в
Многоквартирном доме, а также территории, прилегающей к Многоквартирному дому. Коммунальные услуги включают в
себя: холодное и горячее водоснабжение; водоотведение (канализацию); электроснабжение; теплоснабжение.

1.1.5. **РСО** – ресурсоснабжающие организации различных форм собственности, на которых Управляющей
организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику и проживающим в
Многоквартирном доме гражданам и членам их семей работ (услуг) по тепло-, водоснабжению, стоков канализации,
электроснабжению. В отношениях с РСО Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника и
проживающих в Многоквартирном доме граждан и членов их семей.

1.1.6. **Стороны** – Собственник и Управляющая организация.

1.1.7. **Договор** – настоящий Договор управления многоквартирным домом, а также все изменения, дополнения,
приложения к Договору, подписанные обеими Сторонами.

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация в течение срока Договора за плату обязуется обеспечивать управление Многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, обеспечивать предоставление в помещения коммунальных услуг согласно условиям Договора, 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 порядке, установленном Договором.

2.2. Перечень помещений указан в **Приложении № 1** «Поэтажный план здания» к Договору.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме указан в **Приложении № 2** к Договору.

2.4. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса (далее - Перечень) указан в **Приложении № 3** к Договору.

2.4.1. Указанный в **Приложении № 3** к Договору Перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

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

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

Об изменении Перечня обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме Управляющая организация обязана уведомить Собственника и иных собственников помещений в Многоквартирном доме в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

2.5. Перечень коммунальных услуг указан в **Приложении № 5** к Договору.

2.6. Мерой по обеспечению исполнения обязательств Управляющей организацией является: страхование ответственности.

Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения.

При использовании всего или части обеспечения исполнения обязательств, общее имущество многоквартирного дома подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

2.7. Управляющая организация обязана ежемесячно возобновлять обеспечение исполнения обязательств, в случае его реализации полностью или частично согласно п. 2.6. Договора.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Обеспечивать надлежащее 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 пунктом 2.3. Договора, в том числе обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по:

управлению Многоквартирным домом; содержанию общего имущества в Многоквартирном доме; текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме; уборке и санитарно-гигиенической очистке земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом и территории, прилегающей к Многоквартирному дому (далее – **придомовая территория – Приложение № 4** к Договору - «Схема границ придомовой территории, подлежащих уборке, закрепленной за Управляющей организацией»); содержанию и уходу с элементами озеленения, находящимися на придомовой территории, а также иными объектами, расположенными на придомовой территории, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома; сбору и вывозу мусора (бытовых отходов); содержанию и ремонту ПЗУ (кодовой замка); эксплуатации коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов, в том числе эксплуатации приборов учета электрической энергии, эксплуатации приборов учета тепловой энергии и горячей воды, эксплуатации приборов учета холодной воды; содержанию и ремонту лифтов в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности Многоквартирного дома;

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества в Многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов всех собственников помещений в Многоквартирном доме и иных граждан, проживающих в Многоквартирном доме и членов их семей, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг Собственнику, другим собственникам и гражданам, проживающим в Многоквартирном доме и членам их семей, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

3.1.2. Обеспечивать выполнение текущего ремонта Многоквартирного дома с учетом соответствующих решений собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.1.3. Обеспечивать выполнение капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с дополнительным соглашением к Договору, заключенным на основании решения собственников помещений в Многоквартирном доме. Такое дополнительное соглашение к Договору в обязательном порядке должно содержать следующие сведения: реквизиты решения собственников помещений в Многоквартирном доме (дату и номер протокола общего собрания собственников в Многоквартирном доме), виды работ по капитальному ремонту Многоквартирного дома, сметную стоимость данных работ (по видам), сроки выполнения работ, условия финансирования работ собственниками помещений (доля оплаты Собственником и иными собственниками помещений в Многоквартирном доме сметной стоимости работ), расчет ежемесячного размера платы Собственника иных собственников помещений в Многоквартирном доме за капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

Для заключения указанного дополнительного соглашения Управляющая организация представляет Собственнику и иным собственникам помещений в Многоквартирном доме протокол(-лы) данных собраний собственников помещений, смету (сметы) на выполнение работ по капитальному ремонту по видам работ, а также расчет размера платы Собственника и каждого собственника помещения в Многоквартирном доме за капитальный ремонт общего имущества (по видам работ).

3.1.4. Обеспечивать предоставление Собственнику, иным собственникам помещений в Многоквартирном доме, и проживающим в Многоквартирном доме гражданам и членам их семей, следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение.

Указанная в настоящем пункте Договора обязанность Управляющей организации исполняется посредством организации и заключения с РСО договоров о поставке Собственнику и собственникам помещений в Многоквартирном доме жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещений по их назначению, жизнеобеспечения собственников и членов их семей, а также для поддержания Многоквартирного дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.5. Осуществлять свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 170 от 27.09.2003г., Постановлением Правительства Российской Федерации № 25 от 21.01.2006г. «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006г. «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 Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Постановлением Правительства Российской Федерации № 416 от 15.05.2013г. «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ленинградской области, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг, а также Договором.

3.1.6. Незамедлительно информировать Собственника, иных собственников жилых помещений в Многоквартирном доме, граждан, проживающих в Многоквартирном доме и членов их семей о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей.

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

3.1.8. Рассматривать обращения Собственника, иных собственников помещений в Многоквартирном доме по вопросам, связанным с исполнением Договора, в том числе с содержанием и ремонтом общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлением коммунальных услуг.

3.1.9. На основании письменного запроса Собственника в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения запроса представлять последнему и иным собственникам помещений в Многоквартирном доме письменный отчет о выполнении Договора.

3.1.10. В случае необходимости письменно информировать Собственника, иных собственников помещений в Многоквартирном доме о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить свободный доступ Собственника, иных собственников помещений в Многоквартирном доме к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации.

3.1.12. Предоставлять Собственнику, иным собственникам помещений в Многоквартирном доме по их запросам информацию об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и жилых помещений в нем, о размерах оплаты в соответствии с установленными ценами (тарифами),

об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и(или) выполняемых работ, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

3.1.13. Предоставлять Собственнику, иным собственникам помещений в Многоквартирном доме любую информацию по выполнению Договора в течение 30 (тридцати) дней с момента получения соответствующего запроса.

3.1.14. Контролировать своевременное внесение и организовать порядок внесения Собственником, иными собственниками помещений в Многоквартирном доме платы за содержание и ремонт общего имущества, а также платы за коммунальные и другие услуги.

3.1.15. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания собственников.

В случае решения общего собрания собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по Договору, либо на иные цели, определенные решением собственников.

3.1.16. Осуществлять демонтаж рекламных конструкций, а также несоответствующих нормативным требованиям вывесок, размещенных на Многоквартирном доме без согласия Управляющей организации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 170 от 27.09.2003г., Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г. «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 Российской Федерации № 416 от 15.05.2013г. «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.2.2. Передать все или часть своих функций по настоящему Договору специализированным организациям, в том числе по агентскому договору.

3.2.3. Совершать сделки с третьими лицами в целях исполнения Договора.

3.2.4. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала в количестве, достаточном для исполнения принятых по Договору обязательств.

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

3.2.6. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в Многоквартирном доме без права голосования.

3.2.7. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по Договору, привлекать третьих лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

3.2.8. Информировать Собственника, иных собственников жилых помещений в Многоквартирном доме, граждан, проживающих в Многоквартирном доме и членов их семей путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома.

3.2.9. Организовать доступ (проникновение) в помещение Собственника при его отсутствии в случае возникновения опасности для граждан, их имущества и имущества Многоквартирного дома (поломка оборудования, пожар и т.д.), в соответствии с действующим законодательством, в присутствии двух свидетелей из числа проживающих в доме, представителя Управляющей компании, а также, при необходимости, сотрудника правоохранительных органов, приняв все возможные меры для уведомления Собственника помещения о возникновении опасности по контактному телефону. Обеспечить закрытие Помещения Собственника средствами, препятствующими проникновению в него человека, вплоть до прибытия Собственника, либо его представителя, либо арендаторов (представительство или арендные отношения должны быть подтверждены документально). Расходы Управляющей компании в этом случае обязана возместить виновная сторона.

По факту доступа (проникновения) составляется Акт, в котором указывается причина доступа (проникновения), произведенные работы, осмотры, повреждения, возникшие вследствие доступа/проникновения и т.д., с указанием промежутков времени нахождения в Помещении Собственника. Акт составляется в двух экземплярах, один из которых должен быть доставлен Собственнику Помещения, либо его уполномоченному представителю, либо арендатору, второй экземпляр остается в Управляющей компании.

3.2.10. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения (квартиры), коммунальные и прочие услуги.

3.2.11. В случае невнесения Собственником платы в течение 6 (шести) месяцев произвести отключение жилого помещения (квартиры) от подачи холодного водоснабжения, электроэнергии, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.2.12. Заключать договоры на размещение рекламы на Многоквартирном доме, а также на сдачу в аренду части несущих и ограждающих конструкций, крыши по среднерыночным, действующим на тот момент в городе расценкам. Средства, полученные по указанным договорам, не являются доходами Управляющей компании. Направления расходования

данных средств определяются общим собранием собственников. Указанные договоры не являются коммерческой тайной Управляющей компании, и их копии должны предъявляться Собственнику в трехдневный срок по письменному запросу.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить плату за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также оплачивать предоставленные ему коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

3.3.1.1. Собственник участвует в расходах по техническому обслуживанию, коммунальному обеспечению и содержанию Многоквартирного дома с даты подписания акта приема-передачи квартиры (помещения), пропорционально размеру общей площади помещения.

3.3.1.2. Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также платы за предоставленные коммунальные услуги прекращается у Собственника по окончании срока действия Договора.

3.3.2. Для обеспечения при необходимости оперативной связи с Собственником в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Управляющей организации контактные телефоны.

3.3.3. Соблюдать, а также принимать меры по обеспечению соблюдения пользователями помещений действующих правил пользования такими помещениями. Использовать Помещение в соответствии с действующими Правилами пользования жилыми помещениями, содержания Многоквартирного дома и придомовой территории строго в соответствии с их назначением, запрещается размещение на лестничных площадках и в местах общего пользования бытовых вещей, оборудования, инвентаря, вело-, мототранспорта и любых других предметов.

3.3.4. Поддерживать собственные жилые помещения (квартиры) в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.5. 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.

3.3.6. Не сбрасывать в систему канализации мусор, твердые бытовые и строительные отходы, наполнители туалетов для домашних животных, памперсы, влажные салфетки и другие средства гигиены.

3.3.7. В заранее согласованное время обеспечить допуск в свои жилые помещения (квартиры) представителей Управляющей организации или уполномоченных Управляющей организации лиц для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.8. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета отопления, холодной и горячей воды.

3.3.9. В случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения).

3.3.10. Извещать Управляющую организацию обо всех изменениях количества фактически проживающих в жилом помещении (квартире) граждан.

3.3.11. Производить переустройство и перепланировку Помещения, террас, участков эксплуатируемой кровли (с целью повышения уровня благоустройства), а также установку навесного оборудования на фасаде и иных элементах благоустройства Многоквартирного дома только с разрешения Межведомственной комиссии при Администрации Аннинского сельского поселения при наличии утвержденного в установленном порядке проекта. Контролировать производство и качество работ по перепланировке, качества используемых при этом материалов, наличие соответствующих сертификатов и лицензий. Согласование переустройства или перепланировки в уполномоченных государственных органах Собственник осуществляет самостоятельно и за свой счет. В течение 7 (Семи) с момента осуществления перепланировки или переустройства Собственник обязан предоставить Управляющей организации документы, необходимые для внесения соответствующих изменений в техническую документацию дома.

3.3.12. Участвовать в расходах по капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома, расходах по развитию придомовой территории и внутренних коммуникаций дома, а также охранительной инфраструктуры путем внесения целевых платежей, утвержденных общим собранием собственников.

3.3.13. При передаче прав собственности Собственник обязан предупредить нового собственника об имеющихся правах и обязательствах по содержанию и техническому обслуживанию Помещения и Многоквартирного дома письменно предупредить Управляющую организацию о смене собственника, предоставив о нем информацию. Полностью выполнить обязанности по данному Договору до передачи прав собственности на помещение новому собственнику.

3.3.14. В случае если Помещение передано Собственнику без отделки, а также при проведении перепланировки, переоборудования, строительных работ в помещениях с отделкой, оплатить вывоз строительного мусора.

Вывоз строительного мусора не является коммунальной услугой и не входит в состав услуги по вывозу бытовых отходов, которая включена в перечень услуг по Договору управления, а также не является обязательной при повседневной эксплуатации Многоквартирного дома, завершеного строительством, поэтому данные расходы несет лицо, которое производит строительный мусор.

3.3.15. Организовать самостоятельно, или при посредничестве Управляющей организации, за свой счет вывоз строительного мусора, образующегося в связи с вторичным и последующим ремонтом (перепланировкой, другими строительными работами) в Помещении.

3.3.16. Обеспечивать за свой счет:

1) обслуживание и текущий ремонт электросетей, электроприборов, охранно-противопожарных, других слаботочных устройств, инженерных коммуникаций и внутриквартирного оборудования, уборку снега и наледей, обслуживание и текущий ремонт участков эксплуатируемой кровли, имеющейся во владении Собственника. Уборку и ремонт ступеней, крылец при входах в Помещение (для нежилых помещений).

2) 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 и вне состава основного проекта.

3.3.17. Не снимать датчики системы автоматической противопожарной защиты, установленные в Помещении и не отключать подходящие к ним провода. Снятие датчиков возможно только при наличии разрешения соответствующего инспектора пожарной службы и только специалистами специализированной обслуживающей организации. В случае необходимости временного снятия или установки датчиков Собственник обязан письменно обратиться к Управляющей организации для получения разрешения.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг по Договору.

3.4.2. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать от Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору.

3.4.3. Получать от Управляющей организации документацию и информацию, указанные в пунктах 3.1.7, 3.1.9, 3.1.11, 3.1.13. Договора.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязанностей по Договору.

4. Порядок оплаты по Договору

4.1. Собственник ежемесячно **до десятого числа месяца, следующего за истекшим (расчетным месяцем)**, в соответствии с выставленным Управляющей организацией, либо уполномоченным управляющей организацией лицом, платежным документом (для физических лиц) и документами, подтверждающими выполнение работ и оказание услуг (для юридических лиц), вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения (квартиры) и плату за предоставление коммунальных услуг в жилое помещение (квартиру).

Способ внесения управляющей организацией собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги через любого платежного агента (организацию), уполномоченного на сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги.

4.2. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт помещения, рассчитанная организатором конкурса 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 и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг, выполняемых согласно Перечню обязательных работ и Перечню дополнительных работ и услуг (далее – цена Договора) на момент заключения Договора составляет **48,80 рублей на 1 кв. м. общей площади**.

4.3. Размер ежемесячной платы устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащим Собственнику помещениям, согласно ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст.ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.4. В случае изменения доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее законодательство, размер платы по Договору подлежит изменению.

4.5. Размер платы за содержание и ремонт помещения определен для Собственника в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, размер платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме определяется из расчета 1 кв. метра общей площади помещения и устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

4.6. В случае установления общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме размера платы собственников помещений за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги по управлению многоквартирным домом, в размере, отличном от размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленной организатором конкурса по результатам проведенного конкурса, плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется в дополнительном соглашении к Договору, с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проведенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ. В дополнительном соглашении указываются дата проведения и решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от _____ № ____). Размер ежемесячной платы для Собственника устанавливается на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц.

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

Размер платы может быть уменьшен в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном органами государственной власти.

4.8. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне Многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям, в соответствии с п. 3.1.15. Договора.

4.9. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.10. Сумма начисленных в соответствии с п.5.5. Договора пеней включается в общую сумму платы за жилое помещение (квартиру) и указывается отдельной строкой в платежном документе. В случае выставления платежного

документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.11. Неиспользование жилого помещения (квартиры) Собственником не является основанием невнесения платы за это помещение и за отопление.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении (квартире) индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.13. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу.

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

4.15. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному) или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.16. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по отдельным заключенным договорам.

4.17. Сумма платы по настоящему Договору может быть изменена Управляющей организацией в одностороннем порядке с уведомлением Собственников и обоснованием по следующим причинам и на следующую величину:

- величину изменения тарифов на коммунальные ресурсы, согласно распоряжениям государственных органов;
- величину, соразмерную изменениям периодичности, объема или качества услуг, предоставляемых по настоящему Договору Управляющей организацией, произведенным согласно обязательным требованиям нормативных или законодательных актов РФ и СПб, а также предписаний государственных органов, при условии, что такие требования/предписания влекут изменение соответствующих тарифов Управляющей организации;
- величину изменения цен организаций-монополистов (радио и размещение отходов).

Во всех остальных случаях Управляющая организация может изменить сумму платы по настоящему Договору только на основании решения общего собрания собственников.

5. Ответственность

5.1. Стороны Договора несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Договором.

5.2. При обнаружении существенных недостатков выполненной работы по содержанию общего имущества Многоквартирного дома Собственник вправе потребовать от Управляющей организации повторного выполнения работы (оказания услуги) за ее счет.

5.3. В случае выполнения принятых по Договору обязательств посредством привлеченных Управляющей организацией подрядчиков последняя несет ответственность за убытки перед Собственником, причиненные этими подрядчиками при исполнении договора, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств.

5.4. 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, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение (квартиру) и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.6. Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении (квартире) 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.

5.7. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.8. 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.

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события,

отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действие 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, природные катастрофы, делающие невозможным исполнение обязательств по 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 помещения в многоквартирном доме по Договору должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

5.9. Собственник несет ответственность за сохранность расположенных внутри Помещения: охранно-противопожарных устройств, счетчиков электроэнергии и пломб на них. Собственник несет бремя содержания и риск случайной гибели счетчиков, расположенных вне его Помещения, но отражающих показания расхода коммунальных ресурсов в его Помещении. Управляющая организация несет ответственность за поддержание расположенных вне Помещений охранно-противопожарных устройств и систем в надлежащем состоянии.

5.10. В случае самовольного нарушения проектного состояния квартирной электроустановки Помещение может быть отключено от электроснабжения.

6. Изменение и расторжение Договора

6.1. Изменение условий Договора допускается по соглашению Сторон с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, за исключением случаев, установленных Договором или гражданским законодательством Российской Федерации. Соглашение об изменении Договора совершается в той же форме, что и сам Договор.

6.2. Расторжение Договора допускается в случаях предусмотренных действующим законодательством, по соглашению Сторон с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 (тридцать) дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

6.3. Если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом, Собственники в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора по истечении каждого последующего года со дня заключения Договора.

6.4. Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в случае, если Управляющая организация не выполняет условий Договора. Дата расторжения договора должна быть единой для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определяется общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

6.5. В случае расторжения Договора по инициативе Собственника Собственник обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее чем за 30 (тридцать) дней до даты расторжения Договора.

6.6. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, если размер платежей по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации и Управляющей организацией было направлено письменное предложение каждому собственнику помещений в Многоквартирном доме об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме. При расторжении Договора должны быть соблюдены нормы жилищного законодательства Российской Федерации.

6.7. О расторжении Договора Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственника не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым.

6.8. Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения и (или) расторжения договора обязана передать вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу 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 техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, в том числе подписанную унифицированную форму первичной учетной документации по учету основных средств № ОС-1а "Акт о приемке-передаче здания (сооружения)", а также акт технического состояния Многоквартирного дома.

7. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется Собственником в соответствии с законодательством Российской Федерации и Договором.

7.2. Собственник осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме, качеством предоставляемых коммунальных услуг нанимателям жилых Помещений и арендаторам нежилых Помещений.

7.3. При несоблюдении Управляющей организацией условий Договора Собственник направляет обращение в местную администрацию МО Аннинское сельское поселение МО Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области об организации проведения проверки деятельности Управляющей организации и в случае, если по результатам указанной проверки выявлено невыполнение Управляющей организацией условий Договора - созыве собрания собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении Договора с Управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

8. Срок действия договора

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами. Управляющая организация обязана приступить к выполнению Договора с даты подписания настоящего Договора.

8.2. Договор заключен на срок 3 (Три) года. Срок действия настоящего Договора начинается с «___» _____ 2016г. и заканчивается «___» _____ 2019г. Срок действия указанного договора продлевается на 3 месяца, если:

1) большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

2) товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

3) 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;

4) другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

8.3. При отсутствии 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.

8.4. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9. Прочие условия

9.1. Любой Собственник помещения может инициировать и проводить общие собрания собственников помещений либо поручить организацию проведения общего собрания собственников помещений Управляющей организации. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет Собственник - инициатор его созыва.

9.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес Собственников предложение о проведении внеочередного собрания Собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома.

9.3. На основании договора генерального строительного подряда (генеральный подрядчик - ООО «УК «Новоселье», ИНН 4725481972 ОГРН 1124725000916; местонахождение в соответствии с учредительными документами: 188507, Ленинградская область, Ломоносовский район, пос. Новоселье, часть административного здания (корпус механизации), литер А) на весь комплекс выполненных строительно-монтажных работ по возведению Многоквартирного дома установлен гарантийный срок 5 (пять) лет.

9.3.1. В случае если Управляющей организацией в период срока действия Договора будут обнаружены дефекты (недостатки) в строительных конструкциях Многоквартирного дома, инженерном и технологическом оборудовании, расположенном в Многоквартирном доме, то об этом должен быть незамедлительно уведомлен застройщик.

9.3.2. Расходы, связанные с устранением выявленных в строительных конструкциях Многоквартирного дома, инженерном и технологическом оборудовании, расположенном в Многоквартирном доме, дефектов (недостатков) не являются расходами Управляющей организации.

9.4. В случае возникновения обстоятельств, не предусмотренных настоящим договором, а также при изменении нормативно-правовых актов, указанных в тексте договора, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.5. Все споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматриваются в судебном порядке.

9.6. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства (условия), не предусмотренные Договором, считается действительной, если она подтверждена Сторонами в письменной форме путем заключения дополнительного соглашения к Договору.

9.7. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации Стороны обязаны письменно в недельный срок сообщить друг другу о произошедших изменениях.

9.8. Все указанные в Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

9.9. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

10. Приложения:

10.1. Приложение № 1 – поэтажный план здания (многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Аннинское сельское поселение», пос. Новоселье, Красносельское шоссе дом 1 корпус 3).

10.2. Приложение № 2 – Состав общего имущества многоквартирного дома.

10.3. Приложение № 3 – Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса.

10.4. Приложение № 4 – Схема границ придомовой территории, подлежащих уборке, закрепленной за Управляющей организацией.

10.5. Приложение № 5 - Перечень коммунальных услуг.

10.6. Приложение № 6 – Порядок учета коммунальных услуг по индивидуальным приборам учета.

10.7. Приложение № 7 – Обязательство по проведению ремонтно-строительных работ.

10.8. Приложение № 8 – Схема видеонаблюдения и контроля доступа на территорию.

Собственник:

ФИО _____

паспорт серия _____ номер _____

дата выдачи _____

кем выдан _____

зарегистрирован по адресу: _____

контактный телефон _____

подпись

расшифровка

Управляющая организация:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания «Развитие»**

Юридический и почтовый адрес: 188507, Ленинградская область, Ломоносовский р-н, поселок Новоселье, здание корпуса механизации, Литер А

ИНН 4720033751 КПП 472001001

р/с 407 028 102 221 000 00 394 в филиале Санкт-Петербургская дирекция ОАО «УРАЛСИБ», г. Санкт-Петербург

к/с 301 018 108 000 000 007 06, БИК 044 030 706

ОКАТО 41230804009 ОКПО 65547471

Офис: (812)309-45-80 с 09:30 до 18:00

Аварийно-диспетчерская служба:

8(81376)59370, 8-911-1233570 - круглосуточно

Генеральный директор ООО «УК «Развитие»

/И.В. Мищенко

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ЗДАНИЯ
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА РАСПОЛОЖЕННОГО
по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, пос. Новоселье, Красносельское шоссе, д.1, корпус 3.

№ п/п	категория помещения	Площадь (кв.м.)	Этаж	Иное
Необходимые сведения предоставляются по запросу				

Собственник:

_____ / _____

Управляющая организация:

Генеральный директор ООО «УК «Развитие»

_____ /И.В. Мищенко

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
в 12-ТИ ЭТАЖНОМ МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ,
расположенном по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО «Аннинское сельское поселение», пос. Новоселье, Красносельское шоссе, дом 1 корпус 3

Год постройки **2014**

Фундамент (тип и материал) ж\б плита на свайном поле.

Несущие стены (материал) трех слойная ж\б панель.

Перекрытия (материал) ж\б

Крыша (материал кровли, площадь) параизоляция , мин плита армированная стяжка технониколь , 480 кв.м.

Балконные плиты, лоджии (наличие, шт., материал)_ витражное остекление 129 шт.

Ограждающие несущие конструкции:

Окна в помещениях общего пользования (шт.) 22 шт.

Двери в помещениях общего пользования (шт.) 53 шт.

Инженерное и иное оборудование (ненужное вычеркнуть):

Системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления, , электроснабжение, тепловой пункт, насосы (кол-во) 8 шт, АППЗ, лифт пассажирский (N) В7NA1704, лифт грузовой (N) В7NA1702, вентилятор крышной осевой приточный ВКОП – 3 шт, вентилятор крышной радиальный ОКП 48 610.- 1 шт.

Нежилые Помещения:

Подвальное помещение (площадь) 146,1 кв.м.

Первый этаж (площадь) 37,3 кв.м.

Машинное отделение (площадь) 19,5 кв.м.

Лестницы, коридоры, поворотные площадки (площадь) 799,9 кв.м.

Входные группы, приемки:

Входная группа (шт.; площадь) 1; 48.42 кв.м.

Приямки (шт.; площадь) 2; 7.47 кв.м.

Вход в подвал (шт.; площадь) 2; 17.24 кв.м.

Сведения о земельном участке, на котором расположен Многоквартирный дом:

Площадь (по видам и классам покрытия, газоны) а\б покрытие 2210 кв.м., газоны 1710 кв.м.,

пешеходные зоны 303 кв.м.

Контейнерная площадка – 26 кв.м.

Гандбольная площадка - 244 кв.м.

Спортивная площадка с уличными тренажерами - 35 кв.м.

Площадка спокойного отдыха для старшей возрастной группы - 104 кв.м.

Элементы благоустройства: согласно Схеме границ придомовой территории – Приложение № 4 Договору.

Иные объекты, расположенные на земельном участке (подчеркнуть и дополнить):

Собственник:

_____ / _____

Управляющая организация:

Генеральный директор ООО «УК «Развитие»

_____ /И.В. Мищенко

ПЕРЕЧЕНЬ И СТОИМОСТЬ РАБОТ И УСЛУГ
по содержанию и текущему ремонту общего имущества в 12-ти этажном многоквартирном доме по адресу:
Ленинградская область, Ломоносовский район, пос. Новоселье, Красносельское шоссе дом 1 корпус 3

Жилая площадь дома без учета балконов и лоджий - 4540,3 м.кв.

№ п/п.		Периодичность	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (руб. в месяц)	Годовая плата, руб.
1	Работы необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций, в т.ч:		8,08	440227,49
1.1	Работы выполняемые в отношении фундаментов, в т.ч.:		0,25	13620,9
1.1.1	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания.	1 раз в год		
1.1.2	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундаментов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения	1 раз в год		
1.1.3	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундаментов	1 раз в год		
1.1.4	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений	2 раза в месяц		
1.1.5	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	2 раза в месяц		
1.1.6	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	2 раза в месяц		
1.2	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов, в т.ч.:		1,53	83359,91
1.2.1	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств	1 раз в 3 года		
1.2.2	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков	1 раз в 3 года		
1.2.3	Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен	1 раз в 3 года		
1.2.4	В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен	По результатам выявленных повреждений и нарушений		
1.3	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий, в т.ч.:		1,24	67559,66
1.3.1	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	1 раз в год в ходе осеннего осмотра		
1.3.2	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры	1 раз в год в ходе осеннего осмотра		
1.3.3	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия	1 раз в год в ходе осеннего осмотра		

1.3.4	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ	По результатам выявленных повреждений и нарушений	
1.4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов, в т.ч.:	0,22	11986,39
1.4.1	Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин	1 раз в год	
1.4.2	Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне	1 раз в год	
1.4.3	При выявлении повреждений и нарушений – составление плана восстановительных работ	По результатам выявленных повреждений и нарушений	
1.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов, в т.ч.:	1,53	83359,91
1.5.1	Проверка кровли на отсутствие протечек	1 раз в год	
1.5.2	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	1 раз в год	
1.5.3	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	1 раз в год	
1.5.4	Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах	1 раз в год	
1.5.5	Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий	2 раза в год	
1.5.6	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	2 раза в год	
1.5.7	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	По мере необходимости	
1.5.8	Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	1 раз в год	
1.5.9	Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	1 раз в год	
1.5.10	При выявление нарушений приводящим к протечкам – незамедлительное их выполнение. В остальных случаях выявления повреждений и нарушений – составление плана восстановительных работ	По результатам выявленных повреждений и нарушений	
1.6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов, в т.ч.:	1,15	62656,14
1.6.1	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	1 раз в год	
1.6.2	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях	1 раз в год	
1.7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов, в т.ч.:	1,53	83359,91
1.7.1	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	2 раза в год	
1.7.2	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды	2 раза в год	
1.7.3	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	2 раза в год	
1.7.4	Контроль состояния элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	2 раза в год	

1.7.5	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	2 раза в год	
1.7.6	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ	По результатам выявленных повреждений и нарушений	
1.7.7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу	По мере необходимости	
1.7.8	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях	1 раз в год	
1.8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах, в т.ч.:	0,63	34324,67
1.8.1	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	1 раз в год	
1.8.2	Проверка звукоизоляции и огнезащиты	1 раз в год	
1.8.3	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений	1 раз в год	
1.8.4	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана мероприятий восстановительных работ	По результатам выявленных повреждений и нарушений	
2	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме относящихся к общему имуществу, в т.ч.:	6,49	353598,56
2.1	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления в т.ч.:	0,19	10351,88
2.1.1	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем	2 раза в год	
2.1.2	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений	1 раз в год	
2.1.3	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	1 раз в год	
2.1.4	Проверка утепления чердаков и плотности закрытия входов на них	1 раз в год	
2.2	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек, систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) , в т.ч.:	1,11	60476,79
2.2.1	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах, водоподкачках	2 раза в год	
2.2.2	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	Постоянно	
2.2.3	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	2 раза в год	
2.2.4	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год	
2.2.5	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	2 раза в год	
2.2.6	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)	1 раз в год	
2.2.7	Удаление воздуха из системы отопления	По мере необходимости	
2.2.8	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год	
2.2.9	При выявлении повреждений – разработка плана восстановительных работ	По результатам выявленных повреждений и нарушений	
2.3	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения, в т.ч.:	2,31	125857,12

2.3.1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	2 раза в год	
2.3.2	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	Постоянно	
2.3.3	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	2 раза в год	
2.3.4	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу	2 раза в год	
2.3.5	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	По мере необходимости	
2.3.6	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	2 раза в год	
2.3.7	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	После проведения ремонтных работ	
2.3.8	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год	
2.4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования, в т.ч.:	0,51	27786,64
2.4.1	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в год	
2.4.2	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	1 раз в год	
2.4.3	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутримомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	4 раза в год	
2.4.4	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	2 раза в год	
2.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов, в т.ч.:	2,37	129126,13
2.5.1	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	Постоянно	
2.5.2	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов	Ежемесячно	
2.5.3	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов	По мере необходимости	
2.5.4	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования	1 раз в год	
3	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества, в т.ч.:	11,93	649989,35
3.1	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества, в т.ч.:	3,81	207582,52
3.1.1	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов	5 раз в неделю до второго этажа 1 раз в неделю выше второго этажа	
3.1.2	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	2 раза в год	
3.1.3	Мытье окон	1 раз в год	
3.1.4	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямиков, текстильных матов)	1 раз в неделю	
3.1.5	Проведение дератизации и дезинсекции помещений	1 раза в год	
3.2	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома, в т.ч.:	4,20	228831,12

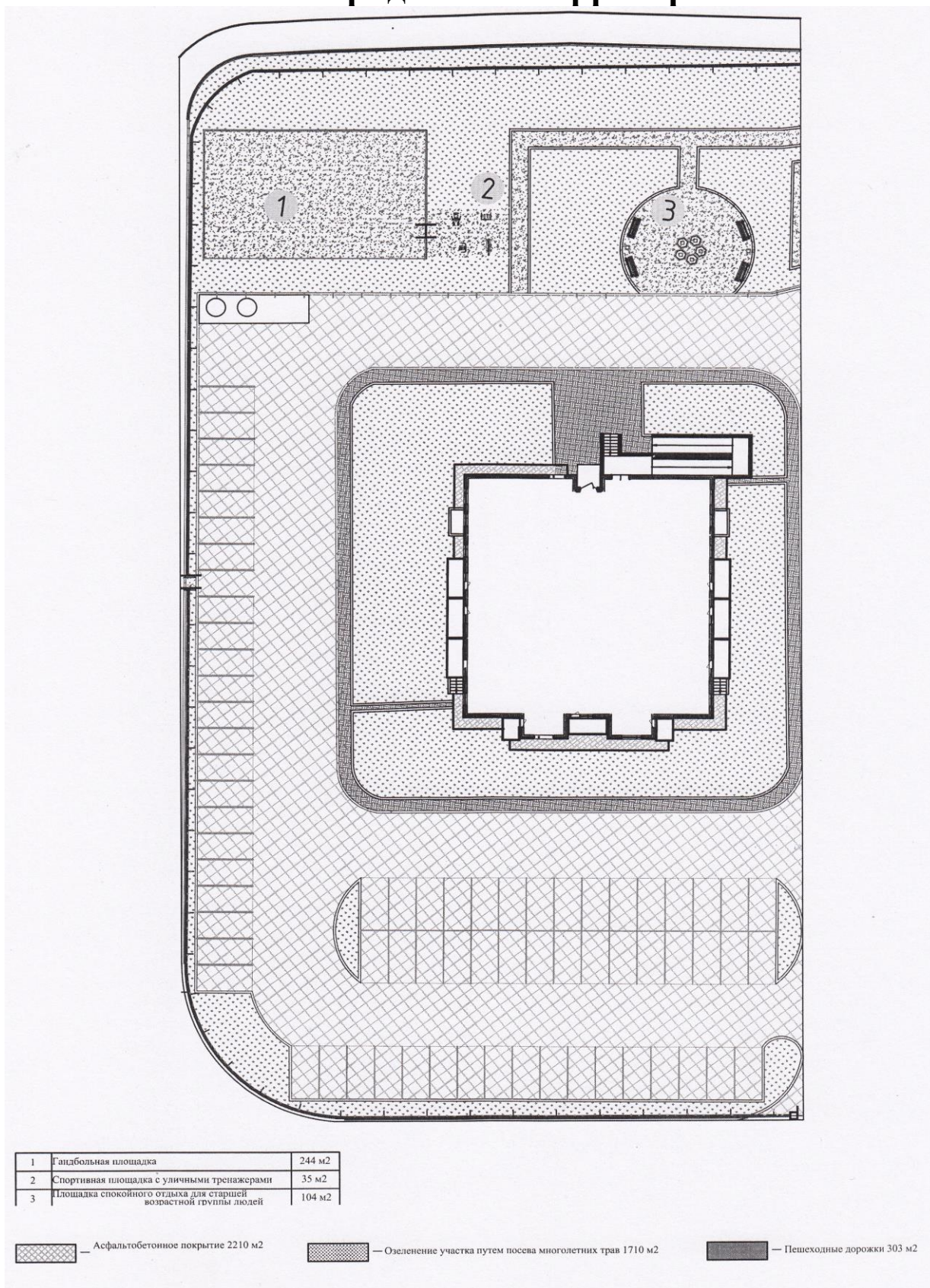
В зимний период года				
3.2.1	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома, в холодный период года	7 раз в месяц		
3.2.2	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	1 раз в сутки во время гололеда		
3.2.3	Сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	3 раза в сутки в дни снегопада		
3.2.4	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	1 раз в сутки в дни без снегопада		
3.2.5	Очистка придомовой территории от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда		
3.2.6	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества	5 раз в неделю		
3.2.7	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	Ежедневно		
В теплый период года				
3.2.8	Подметание и уборка придомовой территории	1 раз в двое суток		
3.2.9	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества	5 раз в неделю		
3.2.10	Уборка и выкашивание газонов	2 раза в сезон		
3.2.11	Прочистка ливневой канализации	По мере необходимости		
3.2.12	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка	1 раз в месяц		
3.3	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в т.ч.:		3,27	178161,37
3.3.1	Незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров	Ежедневно		
3.4	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	2 раза в год	0,39	21248,60
3.5	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	По мере поступления заявок	0,26	14165,74
4	Управление многоквартирным домом в том числе:		22,30	1214984,28
4.1	Управление многоквартирным домом		1,90	103518,84
4.2	Видеонаблюдение и контроль доступа		20,40	1111465,44
ИТОГО:			48,80	2658799,68

Собственник:

Управляющая организация:
Генеральный директор ООО «УК «Развитие»

_____/И.В. Мищенко

Схема придомовой территории



Собственник:

_____ / _____

Управляющая организация:
 Генеральный директор ООО «УК «Развитие»

_____ /И.В. Мищенко

**Перечень коммунальных услуг
и определение размера платы за коммунальные услуги
(в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома)**

1. По настоящему договору Управляющая организация обеспечивает Собственнику предоставление следующих коммунальных услуг (в зависимости от степени благоустройства дома):

Холодное водоснабжение (+/-)	Горячее водоснабжение (+/-)	Водоотведение (+/-)	Электроснабжение (+/-)	Теплоснабжение (+/-)
+	+	+	+	+

2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ.

4. Разница в объемах потребления коммунальных услуг, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми собственниками в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.

Собственник:

_____ / _____

Управляющая организация:

Генеральный директор ООО «УК «Развитие»

_____ /И.В. Мищенко

Порядок учета коммунальных услуг по индивидуальным приборам учета

Стороны по Договору № _____ управления многоквартирным домом от _____ пришли к соглашению о том, что для контроля индивидуального потребления энергоресурсов (электроэнергии, холодной и горячей воды, а также водоотведения сточных вод) в Квартире, указанной в Договоре, будут использоваться индивидуальные счетчики.

Учет энергоресурсов будет производиться по счетчикам с момента подписания акта приема-передачи квартиры, а также пломбировки счетчиков и фиксации их начальных показаний представителем Управляющей организации и Собственника.

В противном случае, стоимость энергоресурсов по электро-, водоснабжению и водоотведения будет определяться без учета показаний счетчиков, исходя из норм потребления и тарифов, утвержденных органами власти Ленинградской области, и количества фактически проживающих (либо по проекту или по акту).

В соответствии с Постановлением Правительства РФ №307 от 23.05.2006 г., учет потребленных энергоресурсов будет производиться следующим образом:

1. Ежемесячно, в срок до 20 числа каждого месяца, Собственник передает в расчетный отдел ОАО «ЕИРЦ ЛО» Справку (установленной формы), содержащую следующие сведения:

- Показания индивидуальных приборов учета (электроэнергии, ГВС и ХВС) на последний день текущего месяца с указанием даты снятия показаний;

- Адрес, по которому сняты показания;

- Фамилия, имя, отчество, подпись плательщика (собственника (ов)).

2. Один раз в полгода проводится сверка соответствия показаний счетчиков и вносимой оплаты с составлением Акта.

Для этого Собственник предоставляет возможность представителям Управляющей организации провести осмотр и снять показания счетчиков в сроки, о которых Управляющая организация оповещает Собственника заранее (за 14 календарных дней).

3. Объем канализируемых сточных вод определяется как сумма изменений в показаниях счетчиков горячей и холодной воды.

4. Стоимость энергоресурсов электро-, водоснабжения и водоотведения будет определяться без учета показаний счетчиков, исходя из норм потребления и тарифов, утвержденных исполнительной властью Ленинградской области (или общим собранием собственников), фактического количества проживающих (зарегистрированных) граждан, в следующих случаях:

- При несообщении Собственником сведений в соответствии с п. 1 настоящего Приложения; перерасчет по показаниям приборов учета производится в месяце, следующем за месяцем, в котором были предоставлены показания счетчиков;

- При не обеспечении доступа представителей Управляющей организации к счетчику для сверки показаний в соответствии с действующим законодательством;

- При неисправности имеющихся счетчиков, а также при отсутствии счетчиков;

- При нарушении целостности пломб на счетчиках;

- При нарушении сроков технической проверки счетчиков согласно их паспортам.

5. Ремонт, метрологическая проверка и замена (в случае необходимости) счетчиков осуществляется за счет средств Собственника.

6. Собственник несет ответственность за исправность и целостность счетчиков, а также пломб на них. Собственник обязан немедленно сообщать Управляющей организации обо всех неисправностях и нарушениях в работе счетчиков, о срыве или нарушении целостности пломб на них, а также зафиксировать выявленные нарушения двусторонним Актом.

7. В случае обнаружения Управляющей организацией неисправности приборов учета и нарушение целостности пломб Собственник оплачивает потребление энергоресурсов по п. 4 за 3 (Три) предшествующих месяца до момента обнаружения на каждого из проживающих в квартире.

8. Настоящий Порядок будет изменен или дополнен сторонами в случае изменения порядка учета коммунальных услуг уполномоченными органами исполнительной (законодательной) власти Ленинградской области.

9. Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора.

10.Форма справки о расходе энергоресурсов:

Справка О расходе энергоресурсов			Справка О расходе энергоресурсов		
по адресу: п.Новоселье, Красносельское шоссе, дом №1 корпус 3, кв.№_____			по адресу: п.Новоселье, Красносельское шоссе, дом №1, корпус 3, кв.№_____		
Собственник _____			Собственник _____		
Дата: ____ / ____ / _____			Дата: ____ / ____ / _____		
Электричество			Электричество		
номер счетчика	день	день	номер счетчика	день	ночь
Холодная вода			Холодная вода		
номер счетчика	показания		номер счетчика	показания	
Горячая вода			Горячая вода		
номер счетчика	показания		номер счетчика	показания	
Примечание: Левая часть остается у Собственника Собственник _____ Подпись _____			Примечание: Правая часть сдается в расчетный центр до 20 числа каждого месяца по адресу: п.Новоселье, здание бывшего детского сада, 2 этаж, (касса ОАО «ЕИРЦ ЛО»), либо по телефону: 8-81376-53304 Собственник _____ Подпись _____		

Собственник:

_____ / _____

Управляющая организация:

Генеральный директор ООО «УК «Развитие»

_____ /И.В. Мищенко

ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
по проведению ремонтно-строительных работ

Я, _____
Паспорт _____
Зарегистрирован по адресу: _____
Владелец квартиры № _____ по адресу: _____
Договор № _____ от _____
Свидетельство о государственной регистрации права _____
Добровольно беру на себя следующие обязательства:

1. Производить ремонтно-строительные работы по перепланировке и переоборудованию в принадлежащей мне квартире № ___ в соответствии с действующим законодательством. Управляющая организация вправе приостанавливать указанные работы, если они могут нанести ущерб другому Собственнику и/или его Помещению, безопасности несущих конструкций Многоквартирного дома или затрагивает общее имущество Многоквартирного дома.
2. При выполнении ремонтно-строительных и отделочных работ в квартире посторонними лицами необходимо подать информацию об этих лицах в Управляющую организацию.
3. Соблюдать правила пожарной безопасности и бережно относиться к местам общего пользования.
4. При проведении ремонтно-строительных работ предъявить скрытые работы и подписать в Управляющей организации «Акт на скрытые работы». (Электромонтажные и сантехнические).
5. В случаях, изменения проекта электрических сетей квартиры и изменения выделенной мощности, представить в Управляющую организацию разрешительные документы, выданные службами Энергонадзора.
6. При изменении системы отопления и замене приборов отопления, обязуюсь согласовать изменения с Управляющей организацией.
7. Предоставить беспрепятственный доступ представителям Управляющей организации для проверки инженерных систем (ХВС, ГВС, отопления, энергоснабжения, вентиляции) в ходе строительных работ по ремонту и перепланировке квартиры.
8. Не производить изменения в системе вентиляции.
9. НЕ ПРОИЗВОДИТЬ установку выносного блока системы кондиционирования и другого инженерно-технического оборудования на поверхности фасадов. Установку оборудования на поверхности дворовых фасадов производить только после согласования с Управляющей организацией, в целях привязки к единой системе осей на фасаде.
10. По завершении работ по чистовой отделке, восстановить систему противопожарной сигнализации (установить и подключить датчики).
11. Остекление лоджий и балконов, изменение их конструкций производить по согласованию с Управляющей организацией и Администрацией Аннинского сельского поселения.
12. НЕ СКЛАДИРОВАТЬ строительный и бытовой мусор на переходных балконах, лестницах, лифтовых холлах.
13. Заключить с управляющей организацией Договор на вывоз строительного мусора.
14. Не проводить шумные работы с 20.00 до 9.00 часов в будние дни, с 18.00 до 10.00 часов в выходные дни.
15. В случае нарушения данного обязательства возместить причиненный ущерб.

ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ПРЕДУСМОТРЕННОЙ ДЕЙСТВУЮЩИМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ

ПРЕДУПРЕЖДЕН _____

СОБСТВЕННИК:

_____/_____
Подпись / ФИО

ОБРАЗЕЦ

ДОГОВОР № ____

на вывоз строительного мусора

Г-н (жа) _____, являющийся владельцем квартиры (нежилого помещения) № ____ в доме по адресу _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Развитие»» в лице генерального директора Мищенко И.В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. По настоящему договору Управляющая организация обязуется выполнить работы по сверхнормативной уборке территории, прилегающей к вышеуказанному дому, связанной с первичной отделкой Квартиры Собственником (уборка строительного мусора), а Собственник обязуется оплатить эти работы.
2. Управляющая организация вправе привлекать третьих лиц для исполнения обязательств по настоящему договору.
3. Управляющая организация обязана проинформировать Собственника о месте складирования образующихся в связи с отделкой Квартиры отходов.
4. Управляющая организация обязана приступить к выполнению обязательств по настоящему договору с момента внесения Собственником платежа за сверхнормативную уборку территории.
5. Стоимость работ по настоящему договору составляет _____ (_____ тысячи) рублей, в том числе НДС 18% _____ руб..
6. Собственник обязан осуществить оплату по настоящему договору в срок не позднее 1 (одного) дня со дня подписания настоящего договора.
7. Собственник обязуется обеспечить складирование мусора, образовавшегося в связи с отделкой Квартиры в специально отведенном для этого месте.
8. Собственник вправе проверять ход и качество выполняемой работы по настоящему договору.
9. Работы считаются выполненными и принятыми Собственником с момента подписания акта о выполненных работах. В случае не подписания акта о выполненных работах Собственником в течение 3-х дней с момента уведомления о выполненных работах, Управляющая организация подписывает акт в одностороннем порядке и работы считаются принятыми Собственником.
10. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
11. Споры и разногласия по настоящему договору разрешаются по согласованию сторон, а при недостижении согласия в суде общей юрисдикции или третейским судом при Ассоциации управляющих недвижимостью, по выбору истца.
12. Договор составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой из сторон.
13. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания «Развитие»**
Юридический и почтовый адрес: 188507,
Ленинградская область, Ломоносовский р-н, поселок
Новоселье, здание корпуса механизации, Литер А
ИНН 4720033751 КПП 472001001
р/с 407 028 102 221 000 00 394 в филиале Санкт-
Петербургская дирекция ОАО «УРАЛСИБ», г. Санкт-
Петербург
к/с 301 018 108 000 000 007 06, БИК 044 030 706
ОКАТО 41230804009 ОКПО 65547471

Генеральный директор ООО «УК «Развитие»

_____/И.В. Мищенко

Собственник:

ФИО _____

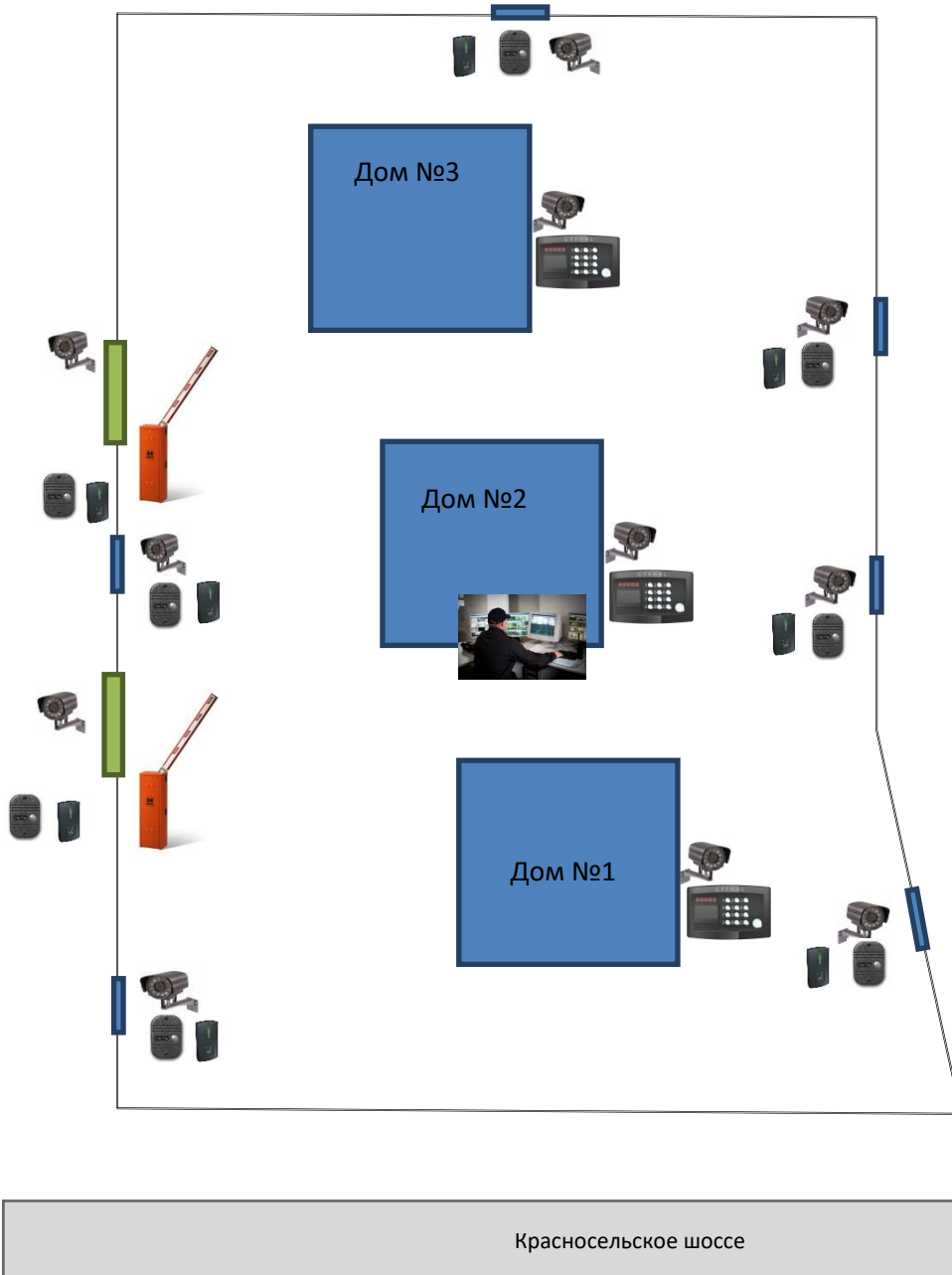
паспорт серия _____ номер _____
дата выдачи _____
кем выдан _____

зарегистрирован по адресу: _____

контактный телефон _____

_____/_____
подпись / расшифровка

Схема
видеонаблюдения и контроля доступа



Условные обозначения:



Сотрудник
охраны



Автоматический
шлагбаум



Видеокамера



Считыватель СКУД



Переговорное
устройство



Домофон

Собственник:

_____ / _____

Управляющая организация:
Генеральный директор ООО «УК «Развитие»

_____ /И.В. Мищенко