

ДОГОВОР № 3/1/ _____ - 2016
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Ленинградская область, Ломоносовский район,
пос. Новоселье

«__» _____ 2016г.

Гражданин (-нка) Российской Федерации - _____,
_____.19____ г. рождения, место рождения _____,
имеющий(-щая) паспорт _____, выдан _____,
_____ 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; лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом от 10 марта 2015 года № 010, выдана Комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области; местонахождение в соответствии с учредительными документами: 188507, Ленинградская область, Ломоносовский район, пос. Новоселье, ул.Центральная д.10, 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 08 июля 2016 года конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола № 2 от 08 июля 2016 года конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Условия договора являются одинаковыми для всех Собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, его действие распространяется на всех собственников.

1.2. В соответствии с настоящим Договором Управляющая организация по заданию Собственника за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, п. Новоселье, ул. Центральная, дом 3, корпус № 1 (далее – МКД), а именно:

- оказывать услуги и выполнять работы по управлению МКД, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в границах эксплуатационной ответственности;
- обеспечивать предоставление коммунальных услуг в жилые и нежилые помещения Собственников в МКД, и пользующимся Помещениями в этом доме лицам;
- осуществлять иную, определенную в настоящем Договоре деятельность, направленную на достижение целей управления МКД, а Собственник обязуется обеспечить оплату этих услуг и работ.

1.3. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся Помещениями на законных основаниях (далее - пользователи Помещений).

1.4. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

Состав общего имущества в МКД может быть изменен на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД.

1.5. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в МКД в соответствии с Перечнем работ и услуг в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности:

1.5.1. Обязательные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД выполняются (оказываются) по Перечню согласно приложению 3 к Договору (далее – Обязательный перечень).

Указанный Обязательный перечень может быть изменен в следующих случаях:

- ✓ на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД;

✓ 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 МКД.

Об изменении Обязательного перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД Управляющая организация обязана уведомить Собственника в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

1.6. Информация об Управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и сайте управляющей организации, а также информацию об исполнительных органах государственной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена в приложении № 6 к настоящему Договору.

1.7. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются:

1.7.1. Конституцией Российской Федерации;

1.7.2. Гражданским кодексом Российской Федерации;

1.7.3. Жилищным кодексом Российской Федерации;

1.7.4. Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

1.7.5. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

1.7.6. 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»;

1.7.7. 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»;

1.7.8. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

1.7.9. Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

1.7.10. Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;

и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ленинградской области, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта МКД, предоставления коммунальных услуг, а также Договором.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать надлежащее управление МКД, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД и предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в МКД должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, 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 МКД;

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 собственников помещений в МКД;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в МКД, а также иных пользователей помещений;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД.

2.1.2. Совместно с Советом МКД подготавливать предложения по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в МКД для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД, в том числе разрабатывать в соответствии с действующим законодательством, перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (далее – Перечень работ и услуг) и представлять его собственникам помещений в МКД для утверждения.

Перечень работ и услуг должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД.

Утвержденный собственниками в МКД Перечень работ и услуг может быть изменен на основании соответствующего решения общего собрания указанных собственников.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику и Пользователям помещений в МКД в соответствии с требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, установленного качества согласно приложению № 2 к настоящему Договору и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

2.1.4. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику и пользователям Помещений в объемах и в соответствии с качеством.

2.1.5. Обеспечить заключение договоров между Управляющей организацией и пользователями нежилых Помещений, об участии в расходах по управлению МКД и предоставлению коммунальных услуг.

2.1.6. На основании решения общего собрания собственников помещений проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, за исключением случаев проведения указанных мероприятий ранее и сохранения результатов их проведения.

Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

2.1.7. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД и уведомить Собственника, Пользователей помещений и совет МКД о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством.

2.1.8. Обеспечить выполнение работ по локализации аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан проживающих в МКД, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества, исключение нахождения граждан в опасных зонах территориях и других, подлежащих экстренному устранению.

2.1.9. Обеспечить раскрытие информации в соответствии с действующим законодательством.

2.1.10. Информировать Собственника, Пользователей помещений и совет МКД о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в течение одних суток с момента обнаружения указанных фактов путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

2.1.11. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

2.1.12. Осуществлять ввод индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.13. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД, в т.ч. использование коммунальных ресурсов, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - 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 настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

2.1.14. Управляющая организация за 30 дней до прекращения Договора обязана передать вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления МКД собственниками помещений в МКД одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления МКД, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в МКД техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД 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 МКД.

2.1.15. Знакомить Собственника или уполномоченных им лиц, членов совета МКД, по их запросам с имеющейся документацией, информацией и сведениями, касающимися управления многоквартирным домом, его состояния, содержания и ремонта общего имущества, в том числе информацией о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору.

2.1.16. Рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственника и Пользователей помещений, вести учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные законодательством сроки.

2.1.17. В случае если собственники помещений в МКД приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является Управляющая организация, обеспечивать выполнение капитального ремонта общего имущества в МКД в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта и краткосрочным планом реализации региональной программы.

2.1.18. Предоставить обеспечение исполнения обязательств по уплате Собственнику Помещения (-ий) в МКД средств, причитающихся ему в случае возмещения убытков (вреда), причиненного общему имуществу и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по Договору.

Мерой по обеспечению исполнения обязательств Управляющей организацией является страхование ответственности управляющей организации.

В случае неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения вреда общему имуществу собственника помещений в МКД, обеспечение исполнения обязательств предоставляется в пользу собственника помещений в МКД, а обеспечение исполнения обязательств по оплате Управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций – в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

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

2.1.19. Ежемесячно возобновлять обеспечение исполнения обязательств, в случае его реализации полностью или частично согласно п. 2.1.18. Договора.

2.1.20. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в МКД отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору третьим лицам.

2.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

2.2.3. В случае если Помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и Управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в Помещении гражданах (далее – потребители), не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, Управляющая организация вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в Помещении. Указанный акт подписывается Управляющей организацией и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - Управляющей организацией и не менее чем 2 потребителями и председателем совета МКД.

В этом акте указываются дата и время его составления, фамилия, имя и отчество Пользователя помещений (постоянно проживающего потребителя), адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если Пользователь помещения (постоянно проживающий потребитель) отказывается подписывать акт или Пользователь помещения (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в Помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Исполнитель обязан передать 1 экземпляр акта собственнику жилого помещения и Пользователю помещения.

2.2.4. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику и Пользователям помещений в случаях и порядке установленных действующим законодательством.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений, принятых в соответствии с законодательством.

2.3.2. Соблюдать следующие требования:

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

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

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в МКД;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, в домах, где есть лифты;

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

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в МКД.

2.3.3. Предоставлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней сведения:

а) о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

б) о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки;

в) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

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

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

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

2.3.6. Обеспечивать доступ к месту проведения работ по переустройству, перепланировке помещения должностным лицам Управляющей компании для проверки хода работ и соблюдения требований безопасности в порядке предусмотренным действующим законодательством.

2.3.7. Предоставлять в Управляющую организацию копии правоустанавливающих документов на помещение в доме и оригинал для сверки.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязательств по Договору, в том числе знакомиться с актами осмотра и дефектными ведомостями.

2.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД либо выполнения с ненадлежащим качеством.

2.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

3.1. Порядок определения цены и платы за содержание и ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги:

3.1.1. Цена Договора управления определяется как сумма платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги.

Плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги для Собственника включает в себя:

- плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД;

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (полный цикл), электроснабжение, отопление;

- плату за капитальный ремонт общего имущества в МКД, в случае, если собственники помещений в МКД приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является

управляющая организация.

3.1.2. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества МКД соразмерно своим долям в праве общей собственности и в установленные сроки и в полном объеме обязаны вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества МКД соразмерно общей площади помещения независимо от фактического вселения и проживания в принадлежащих Собственнику помещениях, а также плату за коммунальные услуги согласно утвержденным тарифам на: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику помещении.

3.1.3. Ежемесячная плата Собственника МКД за содержание и ремонт помещений, рассчитанная организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров МКД, 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 и дополнительных работ и услуг, выполняемых согласно Перечню (далее – цена Договора) на момент заключения Договора составляет: **48,39 рублей за 1 кв.м в месяц.**

Цена Договора при исполнении Договора подлежит изменению в случае изменения тарифов, установленных органом исполнительной власти.

3.1.4. Размер платы за содержание и ремонт помещений в МКД определяется из расчета 1 кв. метра общей площади жилого Помещения и устанавливается одинаковым для жилых и нежилых помещений в МКД.

3.1.5. В случае установления общим собранием собственников помещений в МКД размера платы собственников помещений за содержание и ремонт общего имущества в МКД, включая услуги по управлению МКД, 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 МКД определяется в дополнительном соглашении к Договору, с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений в МКД, проведенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

В дополнительном соглашении указываются дата проведения и решение общего собрания собственников помещений МКД (протокол от _____ № ____).

3.1.6. Плата Собственника по Договору за содержание и ремонт жилого помещения может быть уменьшена путем подписания дополнительного соглашения к Договору на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД при наличии дополнительного дохода, получаемого от использования общего имущества собственников помещений в МКД (в т.ч. в случае использования Управляющей организацией общего имущества в МКД для собственных нужд) в соответствии с долей участия Собственника в общем имуществе МКД.

3.1.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно.

Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе МКД.

3.1.8. Размер платы за капитальный ремонт общего имущества в МКД устанавливается в соответствии с частью 8.1 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в МКД, в большем размере.

3.1.9. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций. Нормативы потребления коммунальных услуг утверждаются Правительством Ленинградской области.

3.1.10. 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. 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 или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.1.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, Собственник применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

3.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения и коммунальные услуги:

3.2.1. Внесение платы осуществляется Собственником на основании платежных документов установленной формы, выставляемых Управляющей организацией в адрес соответствующих плательщиков в срок до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.2.2. Неполучение платежного документа Собственником не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные услуги.

3.2.3. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги.

4. Ответственность сторон

4.1. Работы и услуги Управляющей организации должны быть безопасны для жизни и здоровья собственников, их имущества, а также для жизни и здоровья и имущества третьих лиц. За нанесенный ущерб Управляющая организация несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

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

4.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в МКД, возникший в результате ее действий или бездействия, если данные действия или бездействия не наступили в результате решения общего собрания собственников помещений.

4.4. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

4.4.1. действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;

4.4.2. использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

4.4.3. не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.

4.4.4. аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

4.5. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный его действиями (бездействием), общему имуществу собственников, а также ответственность за ущерб причиненный действиями (бездействием) Собственника имуществу других собственников или третьих лиц.

4.6. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств 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 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, 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.

5. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией обязательств по договору.

5.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником, советом МКД и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственником (уполномоченными им лицами), советом МКД в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

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

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

5.1.3. участия в осмотрах общего имущества МКД, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по ремонту;

5.1.4. участие в составлении актов о нарушении условий Договора;

5.1.5. инициирования общего собрания собственников;

5.1.6. формирование доходной и расходной частей Планов текущего ремонта и содержания общего имущества в МКД, включая непредвиденные расходы

5.1.7. личного присутствия уполномоченного лица и (или) собственников помещений в многоквартирном доме во время выполнения работ (оказания услуг) управляющей организацией или путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния МКД и, при необходимости, подписания таких актов.

5.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в МКД отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год.

6. Соглашение об обработке персональных данных

6.1. В рамках настоящего Договора, в целях исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Собственник дает согласие на обработку Управляющей организацией своих персональных данных, включая: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, статус члена семьи, наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сведения о праве собственности на помещение, в том числе его площади, количестве зарегистрированных и проживающих в нем граждан, размер оплаты, в том числе задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги, сведений о выборе места жительства и места пребывания, в целях производства перерасчета в период временного отсутствия и иных персональных данных, необходимых для надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

6.2. Собственник дает согласие Управляющей организации на совершение следующих действий со своими персональными данными: обработка, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, передача, уточнение (обновление, изменение), использование, блокирование, уничтожение персональных данных.

6.3. Согласие на обработку своих персональных данных дается до момента полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

6.4. Управляющая организация и иные лица, получившие доступ к персональным данным, обязаны не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия Собственника персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом.

7. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий Договор заключен сроком на 3 года (в соответствии с ч. 5. ст. 162 ЖК РФ) и вступает в силу с момента подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения, возникшие с момента начала управления МКД.

7.2. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего договора не позднее, чем через десять рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса.

7.3. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон, с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в МКД, за исключением случаев, установленных Договором или гражданским законодательством.

Соглашение об изменении Договора совершается в той же форме, что и сам Договор.

7.4. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон, с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в МКД, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

7.5. Договор изменяется в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта МКД и предоставление коммунальных услуг.

7.6. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора по истечении каждого последующего года со дня его заключения в случае, если до истечения срока действия договора общим собранием собственников помещений в МКД принято решение о выборе или об изменении способа управления МКД.

7.7. Собственники помещений в МКД на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора, если Управляющая организация не выполняет его условий.

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

7.9. О расторжении Договора Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственников не позднее, чем за 30 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым.

7.10. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

7.11. Договор прекращает свое действие в случае прекращения права собственности Собственника на Помещение.

8. Прочие условия

8.1. Собственник уполномочивает управляющую организацию на представление интересов собственников помещений в государственных органах и судах, в том числе выступать в защиту их интересов для достижения целей управления многоквартирным домом.

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

8.3. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 10 страницах и содержит 5 приложений.

8.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

1. Состав и состояние общего имущества в МКД - Приложение № 1;
2. Перечень коммунальных ресурсов – Приложение № 2;
3. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД – Приложение № 3;
4. Порядок учета коммунальных услуг по индивидуальным приборам учета – Приложение № 4;
5. Обязательство по проведению ремонтно-строительных работ – Приложение № 5.
6. Информация об управляющей организации – Приложение №6

Реквизиты и подписи сторон:

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 обл.,

Ломоносовский р-н, п.Новоселье, ул. Центральная, д.10

ИНН 4720033751 КПП 472001001

р/с 40702810430260007194

Филиал №7806 Банка ВТБ 24(ПАО)

к/с 30101810300000000811, БИК 044030811

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

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

Многоквартирный дом 1: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, поселок Новоселье, ул. Центральная, д. 3, корпус 1	
Год постройки	2016 год
Фундамент (тип и материал)	Монолитная ж/б ростверк с плитой на свайном поле
Несущие стены (материал)	Ж/б стеновые панели
Перекрытия (материал)	Монолитный железобетон
Крыша (материал кровли, площадь)	Монолитный ж/б, Мин. вата, Изопласт 2 слоя, 499 м2
Балконные плиты (материал, шт.)	Монолитный ж/б, витражное остекление, 95 шт.
Лоджии (материал, шт.)	Монолитный ж/б, витражное остекление, 24 шт.
Ограждающие не несущие конструкции	
Окна в помещениях общего пользования	22 шт.
Двери в помещениях общего пользования	55 шт.
Инженерное оборудование	
Система холодного водоснабжения	есть
Система горячего водоснабжения	есть
Система канализации	есть
Система отопления	есть
Система электроснабжения	есть
ИТП	есть
Насосы	11
АППЗ	есть
Лифты	2 шт.
пассажирский 400 кг	В7NA3500
пассажирский 1000 кг	В7NA3499
Вентилятор крышный осевой приточный	2 шт.
ПД1	ООО "ВЕЗА" ОСА 501-063-Н-00220/2-У2
ПД2	ООО "ВЕЗА" ОСА 501-080-Н-01850/2-У2
Вентилятор крышный осевой радиальный	1 шт.
ДУ1	Петровенткомплект ДЫМЪ-Ф-7.1-0,95Дн-ДУ(400)
Вентилятор ИТП вытяжной	1 шт.
	TD 350/125-Silent
Общая площадь здания	5 478,3
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд, террас)	4 240,7
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	4 443,3
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	1 238,1
Нежилые помещения первого этажа, в том числе:	40,2
- колясочная и туалет	35,1
- помещение консьержа	3,4
- помещение уборочного инвентаря	1,7

Нежилые помещения подвала, в том числе:	424,4
- водомерный узел	20,9
- электрощитовая	14,1
- кабельная сс	9,5
- итп	21,7
- помещение для хранения	-
- тамбуры и помещения для прокладки коммуникаций	358,2
Лестницы, холлы, коридоры	773,5
Входная группа, прямки	
Входная группа (шт., площадь)	1 шт., 37,8 м2
Прямки (шт., площадь)	2 шт., 7,57 м2
Вход в подвал (шт., площадь)	2 шт., 19,5 м2
Сведения о земельном участке	
Площадь (по видам покрытия)	
асфальтобетон	4177 м2
брусчатка	1592 м2
газоны	1821 м2
контейнерная площадка	32 м2
Спортивная площадка с уличными тренажерами	208 м2
Площадка спокойного отдыха взрослого населения	146,8 м2
Гандбольная площадка	220 м2
элементы благоустройства КСИЛ в том числе:	36 шт.
Теннисный стол 6712	1 шт.
Песочный дворик 4269	1 шт.
Качалка «Лошадка ,Пони» 4113,4190	2 шт.
Игровой комплекс 5114	1 шт.
Скамья 2104	15 шт.
Урна + вставка 1114	10 шт.
Диван-качели 2607	1 шт.
Брусья 6442	1 шт.
Турник двойной 6441	1 шт.
Тренажер	3 шт.

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

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, ул. Центральная, дом 3 корпус 1
Общая площадь жилых помещений - 4240,7 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	411178,27
1.1	Работы выполняемые в отношении фундаментов, в т.ч.:		0,25	12722,10
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 приямков, 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	77859,25
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 крупногабаритных 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	63101,62

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	11195,45
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	77859,25
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	58521,66

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	77859,25
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 подьезды	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	32059,69
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	330265,72
2.1	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления в т.ч.:	0,19	9668,80
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	56486,12
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	117552,20
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	25953,08

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 внутридомовых 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	120605,51
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	607098,61
3.1	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества, в т.ч.:	3,81	193884,80
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, приямков, 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	213731,28
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 свежевывающего 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	1 раз в месяц		
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 приямка	1 раз в месяц		
3.3	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в т.ч.:		3,27	166405,07
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	19846,48
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	13230,98
4	Управление многоквартирным домом в том числе:		21,89	1113947,08
4.1	Управление многоквартирным домом		1,90	96687,96
4.2	Охрана, видеонаблюдение и контроль доступа		19,99	1017259,12
ИТОГО:			48,39	2462489,68

Собственник:

_____ / _____

Управляющая организация:

Генеральный директор ООО «УК «Развитие»

_____ /И.В.Мищенко

Порядок учета коммунальных услуг по индивидуальным приборам учета

Стороны по настоящему Договору управления многоквартирным домом 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 24 числа каждого месяца, Собственник передает в расчетный отдел АО «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 канализуемых 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, ул.Центральная дом №3 корпус 1, кв.№____			по адресу: п.Новоселье, ул.Центральная дом №3, корпус 1, 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 24 числа каждого месяца по адресу: п.Новоселье, здание бывшего детского сада, 2 этаж, (касса АО «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

Управляющая Компания ООО «УК «Развитие»

КРУГЛОСУТОЧНАЯ диспетчерская служба: телефон: 8(911)-123-35-70, 8(81376)59370

Офис компании: 188507, Ленинградская область, Ломоносовский район, п.Новоселье, ул.Центральная д.10, тел. (812)3094580, (81376)58580, ukrazvitie@bk.ru, www.ukrazvitie.pf, понедельник-пятница с 09:30-18:00

Генеральный директор: Мищенко Игорь Валериевич

Прием граждан: п.Новоселье, д.4а (приемная совета депутатов) - каждый первый вторник месяца с 17:00-19:00

График работы участка Новоселье (п.Новоселье, здание бывшего детского сада, II-этаж): понедельник-пятница с 08:00-16:00 (обед 12:00 – 13:00), тел. 8(81376)58136

Прием письменных обращений, выдача справок Формы-7 и актов осмотра жилых помещений.

Начальник участка: Серкизюк Игорь Васильевич 8-911-2898507

Техник: Чайковская Лариса Ивановна тел. 8(81376)58136

Показания индивидуальных приборов учета Электроэнергии, ХВС и ГВС необходимо подавать до 24 числа каждого месяца в расчетный отдел с указанием адреса, номера квартиры, Ф.И.О., мест установки счетчиков ХВС и ГВС (кухня/ванна/туалет) и их показания:

- через личный кабинет на сайте расчетного центра epd47.ru
- по телефону 8(81376)53304 - понедельник-пятница с 09:00-17:00 (обед с 12:00-13:00).
- на бумажном носителе в ящик для показаний расположенный в кассе п.Новоселье.

Если Вы долгое время не подавали показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг и программа их не принимает, в таком случае Вам необходимо пригласить техника управляющей компании для снятия показаний с составлением соответствующего акта.

График работы кассы п.Новоселье (п.Новоселье, здание бывшего детского сада, 2-й этаж):

Вторник с 8:00-15:45 (обед с 12:00-13:00)

Среда с 8:00-15:45 (обед с 12:00-13:00)

Четверг с 8:00-15:45 (обед с 12:00-13:00)

Пятница с 8:00-15:45 (обед с 12:00-13:00)

Суббота - с 08:00 до 14:45

Понедельник/воскресенье – Выходной

Паспортный стол (п.Новоселье, здание бывшего детского сада, 2-й этаж):

п.Новоселье (здание бывшего детского сада, 2-й этаж)

график работы:

вторник, среда, четверг – с 08:00-16:00 (обед с 12:00-13:00)

суббота – с 08:00-14:00 пятница – выездной день

воскресенье/понедельник – выходной

Напоминаем Вам о необходимости своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Плату необходимо вносить до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым. Неисполнение Вами установленной Жилищным кодексом Российской Федерации обязанности своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги препятствует производству работ и оказанию услуг по содержанию и текущему ремонту дома и бесперебойному предоставлению коммунальных услуг. Оплату за жилищно-коммунальные услуги возможно производить удобным для Вас способом посредством личного кабинета на сайте epd47.ru, отделений Банков, сети Интернет, касс АО «ЕИРЦ ЛО» и т.д. Платежные реквизиты указаны на квитанции. Квитанции выпускаются в первых числа месяца и распределяются по почтовым ящикам.

РЕГИСТРАЦИЯ НА САЙТЕ РАСЧЕТНОГО ЦЕНТРА АО «ЕИРЦ ЛО»

Для контроля начислений и производства оплаты за жилищно-коммунальные услуги необходимо зарегистрироваться в личном кабинете на сайте расчетного центра epd47.ru

Интернет-сервис «Личный кабинет» позволяет:

1. Вносить показания приборов учета;
2. Оплачивать услуги ЖКХ;
3. Контролировать состояние лицевого счета;
4. Просматривать операции по лицевому счету;
5. Создавать выписки о начислениях и оплатах по лицевому счету.

При наличии вопросов по работе сервиса Вы можете воспользоваться разделом [«Вопрос-ответ»](#), либо обратиться по телефону: [8-81376-53304](tel:8-81376-53304), [\(812\) 383-18-64](tel:(812)383-18-64)

По телефону: 8(81376)53304 Вы можете уточнить поступления средств по оплате жилищно-коммунальных услуг.

Органы исполнительной власти:

Местная администрация МО Аннинское сельское поселение,
188505, Ленинградская область, Ломоносовский район, п.Аннино, ул.Садовая, д.10,
тел.(812)347-93-73, 8(81376)59130.
www.mo-annino.ru, ma@mo-annino.ru

Дежурные службы:

Диспетчерская (аварийная) служба ООО «УК «Развитие»: (81376)59370, (911)-123-35-70
Ломоносовский муниципальный район: (812)423-00-21, (81376)52638
Пожарная охрана МЧС: 01; (812)423-08-80
ОМВД России по Ломоносовскому району: 02; (812)423-07-02
114 отдел полиции ОМВД по Ломоносовскому району: (812)741-65-02
Отдел УФСБ РФ по СПб и ЛО: (81369)21121
Опорный пункт милиции (участковый): 8-921-382-29-98
Прокуратура Ломоносовского района: (812)423-06-31
ТО Управления Роспотребнадзора: (812) 423-03-71
Комитет жилищного надзора и контроля: (812)271-24-28, 579-02-35
Скорая помощь п.Русско-Высоцкое: 03; (81376)77394
ЦРБ Ломоносовского района (регистратура): (812)423-07-69
Областная клиническая больница: (812)592-30-16,592-29-93
Областная детская больница: (812)318-15-45, 542-57-61
Амбулатория п.Аннино: (81376)59272; Амбулатория п.Новоселье: (81376)58340