

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом № _____

Ленинградская область,

"___" _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Андромеда» (далее - Управляющая организация), в лице Генерального директора Ереминой Ольги Сергеевны, действующего на основании Устава, и

Гражданин(ка) _____
паспорт _____
выдан _____,

являющийся (-щаяся) собственником/владельцем/лицом, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи жилого (нежилого) помещения (ий) (далее - Собственник) по адресу: **Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Аннинское городское поселение», д. Кутгузи, ул. Уланская, дом 5 (далее жилой дом), квартира № ____ (далее - Помещение)**, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от 18.04.2018 г. № 2/18), хранящегося в помещении Управляющей организации.

1.2. Договор управления многоквартирным домом регулирует взаимоотношения между собственниками помещений в таком доме и управляющей организацией, имеющей соответствующую лицензию.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Аннинское городское поселение», д. Кутгузи, ул. Уланская, дом 5**, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику, в соответствии с п.п. 3.1.2-3.1.4 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Управляющая организация по решению Собственников помещений, принятого в установленном законном порядке, вправе вступать в договорные отношения с третьими лицами по вопросам использования общего имущества Собственников помещений, в том числе, заключения с третьими лицами Договоров об использовании конструктивных элементов многоквартирного дома под размещение рекламных и информационных конструкций, и иных Договоров, позволяющих извлечь доход от использования общего имущества Собственников помещений и не приводящих к ухудшению его состояния.

Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников помещений, направляются на оплату услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, благоустройства придомовой территории дома.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3.1. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с

условиями настоящего Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложениями № 3 и № 4 к настоящему Договору.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», установленного качества, в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление.

3.1.4. На основании отдельных договоров обеспечивать предоставление дополнительных услуг Собственнику.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в пп. 3.1.3, 3.1.4 настоящего Договора договоров и порядке оплаты услуг.

Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику.

3.1.6. Организовывать проведение работ по своевременной подготовке дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к сезонной эксплуатации.

3.1.7. Организовывать и контролировать качество предоставления предусмотренных в настоящем договоре жилищно-коммунальных услуг.

3.1.8. Принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

Управляющая организация обязана производить непосредственно при обращении Собственника (потребителя) проверку правильности исчисления, предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи.

3.1.9. Осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных приборов учета, проверку состояния таких приборов в соответствии с действующим законодательством.

3.1.10. Обеспечить свободный доступ 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, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации. Ежегодно представлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

3.1.11. Передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной Управляющей компании, ТСЖ, или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или при выборе Собственниками непосредственного управления одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

3.1.12. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.13. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 3.1.8) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.п. 4.6, 4.7 Договора.

3.1.14. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника - гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке,

установленном законодательством.

3.1.15. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.16. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.17. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации/заказчика-застройщика в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении № 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.18. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации, информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.19. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.20. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.21. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 30 (31) числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.23. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год.

3.1.24. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.25. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.26. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.27. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.28. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСЖ. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСЖ.

3.1.29. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Ленинградской области.

3.1.30. Обращаться в суд с требованиями от имени и в интересах собственников помещений в многоквартирном доме в отношении общего имущества в многоквартирном доме, в том числе по

гарантийным обязательствам, взысканию ущерба по восстановлению работоспособности систем и т.п.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям (за исключением п. 3.1.25).

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

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

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, приложение № 4), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящим договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00, при производстве ремонтных работ не производить работы, связанные с повышенным шумом в период с 13.00 до 15.00;
- к) соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего

пользования, выносить мусор только в специально оборудованные места;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме, а также при переустройстве и перепланировке жилого помещения, с предоставлением подтверждающих документов;

м) не нарушать права и законные интересы других Собственников.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

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

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

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с органами социальной поддержки (собственники жилых помещений);

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

3.3.5. 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 помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.7. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Получать своевременно в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества. На устранение аварий и неисправности в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

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

3.4.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.13 настоящего Договора.

3.4.5. 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.

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

3.4.7. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.8. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3.4.9. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить потребителю в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

3.4.10. Требовать от Управляющей организации выполнение обязательств и осуществление контроля за выполнением работ по настоящему Договору.

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

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы для Собственника устанавливается в соответствии с Приложением №3 к настоящему договору.

4.2. Цена Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в приложении № 3 к настоящему Договору, определенной протоколом общего собрания собственников помещений.

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

4.4. 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 постановлением Правительством Российской Федерации от 06.05.2011 №354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти Ленинградской области 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. 3.1.33 Договора.

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

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или по поручению Управляющей организации.

4.8. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.9. Собственники вносят плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный (лицевой, транзитный) счет № 40702810490510000155 в банке ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

ОГРН 1067847646350

ИНН/КПП 7810056090/781101001

ОКПО 79829598

ОКАТО 40285561000

БИК 044030790

К/с 30101810900000000790

4.10. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.11. 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.

4.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти Ленинградской области. При изменении тарифов на оплату жилищных и коммунальных услуг в период действия Договора, заключения дополнительного соглашения Сторон о

внесении соответствующих изменений в расчеты по настоящему Договору не требуется. При расчетах применяются новые тарифы с момента введения их в действие.

4.13. 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, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. Ответственность сторон

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (приложение № 4).

5.2. Убытки, понесенные Сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются виновной стороной в установленном законодательством порядке, а в случае, когда виновной стороной является Управляющая организация – с учетом требований Закона РФ «О защите прав потребителей».

Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Собственника и (или) совместно проживающих с ним членов его семьи, обеспечивает Управляющая организация за счет средств Собственника.

5.3. Убытки, причиненные имуществу иных собственников, а также общему имуществу собственников в результате необеспечения Собственником доступа представителю Управляющей организации в Помещение для ликвидации аварийной ситуации, подлежат возмещению Собственником.

5.4. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности».

5.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных и иных услуг, если докажет, что оно произошло не по ее вине.

5.6. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений в Многоквартирном доме информации.

5.7. В случае наложения на Управляющую организацию административного штрафа за нарушение правил изменения внешнего вида фасада Многоквартирного дома и несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных устройств, Собственник полностью компенсирует Управляющей организации суммы, уплаченные ею в качестве штрафных санкций, а также затраты Управляющей организации на приведение фасада в исходное состояние.

5.8. 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 не предоставленных (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.

5.9. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день

фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.10. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.11. 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.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора.

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

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

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем собственники должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом;

7.1.2. В судебном порядке.

7.1.3. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

7.1.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.1.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.1.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

8.1. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор действует в течении трех лет с момента выбора управляющей организации по результатам общего собрания собственников помещений. Датой начала управления является дата включения многоквартирного дома в реестр многоквартирных домов управляющей организации.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора не позднее, чем за 30 дней до даты истечения срока действия Договора Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором, согласно ст. 162 ЖК РФ. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора только на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

9.3. Управляющая компания за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом, документы вновь выбранной Управляющей компании, товариществу Собственников жилья, либо в случае непосредственного управления домом, одному из Собственников, имеющему право представлять интересы всех Собственников многоквартирного дома. Управляющая компания обязана принять участие в составлении акта о техническом состоянии общего имущества в случае истечения срока действия настоящего Договора или его досрочного расторжения. Независимо от причин расторжения Договора собственник и Управляющая организация обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия Договора.

9.4. Настоящий договор прекращает свое действие в случае государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение от Собственника к другому лицу. При этом расторжение Договора не влечет прекращения обязательств, не исполненных Собственником на момент расторжения Договора. Новый собственник присоединяется к настоящему Договору путем его подписания.

9.5. Срок действия Договора может быть продлен не более чем на 3 месяца, если:

- 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;

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

- другая Управляющая компания, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом;

- вновь избранная организация для управления многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

10. Заключительные положения

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.2. 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.

10.3. 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.

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

10.5. 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.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме.
2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
3. Расчет стоимости платы за услуги.
4. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

Реквизиты сторон

Управляющая организация

ООО «АНДРОМЕДА»

Адрес для почтовой корреспонденции:

192019, г. Санкт-Петербург,

ул. Седова, д. 12, офис №414

ОГРН 1067847646350

ИНН/КПП 7810056090/781101001

ОКПО 79829598

ОКАТО 40285561000

БИК 044030790

Р/сч. 40702810490510000155 в банке ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

К/с 30101810900000000790

Тел/факс: (812) 633-32-29

Электронная почта: support@ae-andromeda.ru

Сайт: ae-andromeda.ru

Генеральный директор

_____/О.С. Еремина

Собственник

(Ф.И.О.) _____

паспортные данные _____

Адрес регистрации (по паспорту):

тел.: _____

Марка/номер принадлежащего автомобиля:

Подпись _____ / _____

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
многоквартирного дома
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО «Аннинское городское поселение», д. Куттузи, ул. Уланская, д.5

1. Адрес многоквартирного дома: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское городское поселение, д. Куттузи, Уланская ул., дом 5
2. Кадастровый номер многоквартирного дома: нет
3. Серия, тип постройки:
4. Год постройки: 2016 г.
5. Степень износа по данным государственного технического учёта: 3%
6. Степень фактического износа: 3%
7. Год последнего капитального ремонта: нет
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: нет
9. Количество этажей: 12 (кроме того 1 подземный)
10. Наличие подвала:
11. Наличие цокольного этажа: нет
12. Наличие мансарды: нет
13. Наличие мезонина: нет
14. Количество квартир: 264
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: 0
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: нет
17. Перечень жилых, помещений признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): нет
18. Строительный объём: 51089 м³
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 14415,1 м²
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир): 10481,6 м²
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 0 кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 2941,1 кв.м
20. Количество лестниц: 3
21. Уборочная площадь общих лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): кв.м
22. Уборочная площадь общих коридоров: кв.м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): кв.м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: м²
25. Кадастровый номер земельного участка: 47:14:0501006:224

Управляющая организация
ООО «Андромеда»

Генеральный директор _____

Собственник

Подпись _____

О.С. Еремина

Перечень работ и услуг
по содержанию и ремонту общего имущества
многоквартирного дома (многоквартирных домов) по адресу:
Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО «Аннинское городское поселение», д. Куттузи, ул. Уланская, д.5

Перечень работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома

А.) Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

1. Фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостки и цоколь;
2. Несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;
3. Крыша, включая кровлю и перекрытия;
4. Внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
5. Места общего пользования: подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца, окна и двери воздушных переходов.
6. Системы вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка, системы дымоудаления (в т.ч. автоматическая);
7. Тепловой пункт с арматурой и приборами различного назначения;
8. Системы отопления, горячего и холодного водоснабжения и системы канализации;
9. Системы электроснабжения до вводных каналов в жилые помещения, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;
10. Придомовая территория, в границах, установленных органами местного самоуправления, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы, асфальтовые покрытия, брусчатые покрытия, поребрики и т.п.;
11. Лифты и лифтовые шахты, а также другое имущество, которым пользуются жильцы;
12. Домофоны до ввода кабельной линии в жилые помещения.

Б.) Содержание общего имущества:

1. Технический надзор за состоянием общего имущества (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборов диагностики и испытаний;
2. Выполнение мероприятий по подготовке общего имущества к сезонной эксплуатации с учетом требований нормативно - технических документов, замечаний, предписаний и предложений Государственных инспектирующих органов;
3. Устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан;
4. Выполнение работ по санитарной уборке подъездов, подвала и придомовой территории.

В.) Работы по содержанию:

1. По конструктивным элементам объекта: консервация и расконсервация вентиляционных продухов, переключение режимов работы водосливов, прочистка приемных воронок, закрепление отводов и ухватов, укрепление и утепление входных дверей, навеска на них доводчиков, подгонка оконных рам, укрепления скобяных изделий, очистка от мусора и снега кровли, внешних и внутренних водостоков, системы отвода вод, скалывание наледи и сосулек.
2. По внутридомовому инженерному оборудованию: консервация и расконсервация, промывка и гидравлическое испытание системы центрального отопления и горячего водоснабжения, ликвидация воздушных шайб, очистка грязевиков, смена задвижек и вентилялей, набивка в них сальников, установка прокладок, регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилялей, задвижек, уплотнение сгонов, установка хомутов и восстановление теплоизоляции, переключение системы горячего водоснабжения на летний (зимний) режим, обнаружение мест прорыва трубопроводов и причины засоров канализационной системы, прочистка канализационных стояков и выпусков, уплотнения стыков, подчеканка раструбов, ремонт фановой разводки, ремонт, чистка, смазка контактных соединений электрооборудования входных распределительных устройств, замена плавких вставок, предохранителей, чистка, замена и протяжка оборудования этажных электрических щитов, ревизия светильников, патронов, выключателей, розеток и замена ламп в местах общего пользования, ревизия стояковых силовых проводов, проверка приборов учета (общих), замеры сопротивления изоляции электропроводки. Контроль и поддержания противопожарного состояния объекта.

3. По придомовой территории: уборка поверхности двора, газона, отмостки, прямков, другой территории, являющейся общим имуществом собственников, вывоз мусора, ликвидация несанкционированных свалок, обрезка кустарников, скос травы, уборка и рыхление снега, по согласованию очистка территории детских и спортивных площадок, смазка трущихся деталей элементов детских площадок, уборка подъездов, протирка вывесок и табличек наименования улиц, подъездов, очищения фасадов и дверей от несанкционированно наклеивания объявлений.

Г.) Работа по текущему ремонту:

1. По конструктивным элементам объекта: ремонт кладки фундамента, заделка щелей и трещин, ремонт прямков, ликвидация просадок в отмостке, устройства дренажа, ремонт участков цоколя и фасада, устранение повреждений перегородок в местах общего пользования, гидроизоляция и теплоизоляция перекрытия в санузлах мест общего пользования, ремонт кровли отдельными частями. Ремонт внутреннего водостока, примыканий ковра кровли к приемным воронкам, смена внешнего водостока, изготовление и установка входных подъездных дверей, оконных блоков, заполнение, остекление, ремонт участков пола, лестниц, поручней, отдельных элементов крыльца, штукатурные, малярные, облицовочные, стекольные, железные, столярные, плотницкие и другие работы в местах общего пользования по мере необходимости.

2. По придомовому инженерному оборудованию: смена отдельных участков трубопроводов на стояках и лежаках, устранение на них прорывов, смена задвижек, вентилях, кранов, сборок и грязевиков с применением сварочных работ, ремонт и поверка манометров, врезка термометров, установка и ремонт терморегуляторов, сборок в комплекте и расширительных баков, установка или смена радиаторов в местах общего пользования, смена стояковых и разводящих канализационных трубопроводов, санитарно - технических приборов в местах общего пользования, откачка воды и канализационных стоков из подвала, замена элементов во вводных распределительных устройствах этажных щитов, замена и ремонт светильников в местах общего пользования и на сетях внешнего освещения, замена электроустановочных изделий, элементов заземления, реле, стояковых проводов по мере необходимости.

3. По придомовой территории: посадка зеленых насаждений, изготовление, установка и ремонт детских и спортивных площадок, устройств для удобства проживания и санитарно-технического назначения.

Периодичность работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Содержание придомовой территории:

п/п	Вид работ	Периодичность
В зимний период		
1	Подметание свежевыпавшего снега	1 раз в сутки
2	Посыпание территории противогололедным материалом	1 раз в сутки
3	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки
4	Очистка урн от мусора	1 раз в 2-е суток
В летний период		
6	Подметание территории	1 раз в сутки
7	Очистка урн от мусора	1 раз в 2-е суток
8	Промывка урн	1 раз в месяц
9	Уборка газонов	по мере необходимости
10	Выкашивание газонов	3 раза в сезон
11	Поливка газонов, зеленых насаждений	2 раза в сезон
12	Стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев	1 раз в год
13	Протирка указателей	5 раз в год

Санитарное содержание общего имущества (лестничные клетки)

Перечень и периодичность выполняемых Управляющей организацией работ:

п/п	Вид работ	Периодичность
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	Через день
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа	2 раза в неделю
3	Мытье лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	1 раз в неделю
4	Мытье лестничных площадок и маршей выше второго этажа	2 раза в месяц
5	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков лифта	2 раза в месяц
6	Мытье полов кабины лифта	Ежедневно
7	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и прямка.	Не реже 1 раза в неделю

8	Очистка стен, потолков от паутины	По мере необходимости
9	Очистка стен от листовок, объявлений	По мере необходимости
10	Влажная протирка стен, дверей, плафонов, подоконников, отопительных приборов на лестничных маршах.	По мере необходимости

Санитарное содержание и обслуживание мусоропроводов и мусороприемных камер.
Перечень выполняемых работ «Управляющая организация» по обслуживанию мусоропровода:

п/п	Виды работ	Периодичность
1	Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
2	Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
3	Уборка мусороприемных камер	ежедневно
4	Дезинфекция мусоросборников	1 раза в месяц
8	Осмотр состояния ствола мусоропровода	1 раз в неделю

Техническое обслуживание и содержание систем водоснабжения и водоотведения:

п/п	Виды работы	Периодичность
1	Контроль технического состояния, поддержание работоспособности и исправности оборудования, наладка и регулировка.	2 раза в месяц
2	Подготовка к сезону эксплуатации оборудования	Согласно составляемого Управляющей организацией графика
3	Смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах и технических подпольях, помещениях тепловых пунктов.	В период подготовки к сезонной эксплуатации, а также по мере необходимости
4	Прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения	В период подготовке к сезонной эксплуатации
5	Прочистка дренажных систем	1 раз в 2 месяца
6	Проверка исправности канализационной вытяжки	2 раза в месяц
7	Прочистка канализационных стояков от жировых отложений	По мере необходимости
8	Устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях тепловых пунктов	По мере необходимости
9	Техническое обслуживание и содержание узла ввода и оборудования для повышения давления предназначенного для подачи водоснабжения с 13 по 24 этаж	2 раза в месяц
10	Подача показаний общих приборов учета потребления воды заказчику и поставщику	В соответствии с договором поставки услуг

Техническое обслуживание системы отопления:

п/п	Вид работы	Периодичность
1	Контроль технического состояния, поддержание работоспособности и исправности оборудования, наладка и регулировка	2 раза в месяц
2	Частичный осмотр системы центрального отопления	3 раза в месяц отопительный период
3	Регулировка кранов, вентилях и задвижек в технических подпольях, помещениях тепловых пунктов	По мере необходимости
4	Регулировка и набивка сальников	По мере необходимости
5	Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре	По мере необходимости
6	Консервация и расконсервация системы центрального отопления	При начале и окончании отопительного периода
7	Очистка от накипи запорной арматуры	По мере необходимости
8	Испытание систем центрального отопления	Перед началом отопительного периода
9	Промывка и опрессовка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом с предъявлением инспекции и получения разрешения допусков к отопительному сезону	Перед началом отопительного периода

10	Слив воды, наполнение водой системы отопления	Перед началом отопительного периода
11	Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	В отопительный период
12	Подача показаний общих приборов учета потребления тепловой энергии заказчику	В соответствии с Договором на теплоснабжение

Обслуживание электрооборудования и освещения мест общего пользования:

Управляющая организация должна обеспечивать эксплуатацию внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых, этажных щитков и шкафов, в том числе слаботочных, осветительных установок общедомовых, помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, в поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах у мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, технических этажах, подсобных помещениях;

п/п	Виды работы	Периодичность
1	Осмотр общедомовых электрических сетей. В процессе осмотра ведется наладка оборудования и исправность мелких дефектов с проверкой надежности заземляющих контактов и соединении.	Не менее 4-х раз в год
2	Осмотр электрических сетей в технических подпольях, тех. этажах, в том числе распаянных и протяженных коробках, ящиках с удалением из них влаги и ржавчины.	Не менее 4-х раз в год.
3	Осмотр вводных шкафов с протяжкой контактов и соединений	Не менее 4-х раз в год.
4	Осмотр светильников в местах общего пользования с заменой сгоревших ламп и стартеров.	По мере необходимости
5	Обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты.	1 раз в месяц
8	Обслуживание насосов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, а также вентиляционных агрегатов, механической вентиляции, устройств для дымоудаления	2 раза в месяц

Техническое обслуживание (диагностика) лифтов

п/п	Виды работ	Периодичность
Периодическое освидетельствование		
1	Проверяется функционирование лифта во всех режимах и испытаниях в соответствии с руководством по эксплуатации, измерения сопротивления изоляции электрооборудования и электрических сетей.	В соответствии с инструкцией по эксплуатации
2	Проверка срабатывания защиты при системе питания электроустановок напряжением до 1000В	В соответствии с инструкцией по эксплуатации
Техническое освидетельствование		
1	Замена устройств безопасности	После ремонта и установки нового
2	Замена и ремонт редуктора, канатоведущего шкива, тормозного устройства, тяговых канатов	После ремонта и установки нового
3	Измерения принципиальной электрической сети.	После изменения
4	Замена шкафа (устройства) управления	После ремонта и установки нового

Услуги по управлению общим имуществом объекта

В целях организации управления общим имуществом объекта «Управляющая организация» оказывает следующие услуги:

1. Заключает и контролирует исполнение договоров со специализированными организациями по содержанию и техническому обслуживанию систем: противопожарной защиты (АППЗ), вентиляционных систем, содержания системы ограничения доступа в жилой дом, дератизация и дезинсекция, обслуживание ОДС (диспетчерские сигналы), технического обслуживания лифтов, вывоза мусора, обслуживанию коммерческих узлов учета тепла (КУУТ), а также иных договоров, необходимых для надлежащего технического обслуживания сетей объекта и иного общедомового имущества.

Оказывает услуги по бухгалтерскому обслуживанию жильцов объекта, а также финансового исполнения заключенных договоров с третьими лицами: оказывает услуги по учету коммунальных платежей, приему денежных средств, поступивших от жильцов дома на расчетный счет, обработки коммунальных платежей, расчету стоимости за потребленную жильцами дома горячую, холодную воду, водоотведение, электроэнергию на основании данных приборов учета, переданных жильцами дома в установленной форме.

Обеспечивает проведение и учет платежей по заключенным договорам с третьими лицами-поставщиками, формирует финансовую отчетность по заключенным договорам и произведенным оплатам за услуги.

2. Для осуществления функций, предусмотренных настоящим пунктом, Управляющая организация обеспечивает наличие должностного лица - бухгалтера.

Оказывает услуги по управлению объектом:

Контроль исполнения договорных обязательств контрагентами. Подготовка проектов документации по техническим вопросам и вопросам, связанным с управлением комплексом недвижимого имущества.

Участвует в проверочных мероприятиях государственных инспекций и иных контролирующих органов. Контролирует соблюдение жильцами объекта требований, установленных законодательством РФ в области эксплуатации жилых зданий, противопожарной безопасности, выдает предписания, обязательные для исполнения нанимателями. Осуществляет инженерное обслуживание имущественного комплекса.

Участвует в составлении актов по протечкам, а также иным аварийным ситуациям, возникающим в процессе использования общедомового имущества, участие в судебных разбирательствах от лица эксплуатирующей организации и владельца.

Заключает от своего имени и в интересах «Заказчика» договоры с третьими лицами на предоставление услуг по электроснабжению, теплоснабжению, водоснабжению и водоотведению, проводит сверки расчетов по данным договорам, контролирует и обеспечивает своевременность подачи показаний по фактически потребленным ресурсам.

Проводит разъяснительно-консультационную работу с жильцами многоквартирного дома по вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг.

В целях обеспечения исполнения данных функций «Управляющая организация» обязуется назначить должностное лицо - управляющего домом.

Назначить должностных лиц, ответственных за:

- безопасную эксплуатацию лифтов - 1 чел. (электромонтера);
- безопасную эксплуатацию теплотребляющей энергоустановки - 2 чел.;
- безопасную эксплуатацию электрохозяйства - 2 чел.;
- круглосуточное диспетчерское обслуживание лифтов - диспетчер 4 чел.;
- обеспечение противопожарной безопасности объекта — 2 чел.;

Ответственные лица назначаются из числа работников «Управляющая организация», и специализированных подрядных организаций, прошедших аттестацию в органах Ростехнадзора России и имеющих соответствующие протоколы, подтверждающие проверку знаний в установленном порядке.

Услуги по организации аварийно-диспетчерского обслуживания:

В целях организации контроля за системой противопожарной защиты объекта, систем переговорной связи с лифтами, контролем за сигналами, поступающими с автоматических пунктов управления систем индивидуального теплового пункта, ГРЩ и прочих автоматических систем управления оборудованием, размещенного на объекте, Управляющая организация обязуется оказать услуги по выполнению функций диспетчерского и аварийного обслуживания общего имущества объекта.

В частности, «Управляющая организация» обязуется обеспечить наличие обученных и аттестованных работников-диспетчеров на объекте, обеспечивающих обслуживание диспетчерской связи лифтов, для контроля аварийных ситуаций и/или инцидентов на опасных производственных объектах, а также контроль за системой противопожарной безопасности. Также «Управляющая организация» обязуется заключить договор по техническому обслуживанию сигналов автоматических систем оборудования, размещенных на объекте, в целях организации бесперебойной работы оборудования.

Управляющая организация
ООО «Андромеда»

Собственник

Генеральный директор _____

Подпись _____

О.С. Еремина

Перечень оказываемых управляющей организацией услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
тарифы на оплату жилищных, коммунальных и прочих услуг

№ п/п	Наименование статей расхода (жилищные и прочие услуги)	Размер тарифа (руб. в мес.)	Единица измерения
1	Вывоз твердобоытового мусора	3,59	Руб./ м2
2	Аварийно-диспетчерская служба	3,36	Руб./ м2
3	Содержание слаботочных систем (система домофонии, автоматической противопожарной защиты, видеонаблюдения)	1,03	Руб./ м2
4	Санитарное содержание земельного участка	2,19	Руб./ м2
5	Текущий ремонт общего имущества	4,78	Руб./ м2
6	Содержание ИТП, УУТЭ	1,18	Руб./ м2
7	Содержание общего имущества (ТО систем электрификации, ВС/ВО, системы отопления, дератизация дезинсекция, заявочный ремонт и т.д.)	3,11	Руб./ м2
8	ТО лифтов и систем доступа связи	2,37	Руб./ м2
9	ТО системы вентиляции	0,19	Руб./ м2
10	Содержание мест общего пользования	2,90	Руб./ м2
11	Управление многоквартирным домом	4,84	Руб./ м2
ИТОГО:		29,54	Руб./ м2

№ п/п	Наименование статей расхода (коммунальные и прочие услуги)	Размер тарифа (руб. в мес.)	Единица измерения
1	Телевизионная антенна	По факту наличия подключения	1 точка/кв.
2	Радиоточка	По факту наличия подключения	1 точка/кв.
3	Электроснабжение МОП (мест общего пользования)*	*	Руб./кВт.ч
4	Холодное водоснабжение (ХВС)*	*	Руб./ м3
5	Водоотведение от ХВС*	*	Руб./ м3
6	Горячее водоснабжение (ГВС)*	*	Руб./ м3
7	Водоотведение от ГВС*	*	Руб./ м3
8	Отопление*	*	ГКалл
9	Электроснабжение квартир – день*	*	Руб./кВт.ч
10	Электроснабжение квартир – ночь*	*	Руб./кВт.ч

1. Все изменения законодательства, повлиявшие на изменение тарифов, влекут корректировку настоящего приложения с учётом новых цен. Увеличение или понижение тарифов возможно Управляющей организацией в случае изменения расценок контрагентами по указанным видам услуг.

2. В случае не утверждения протоколом общего собрания размера стоимости предоставляемой услуги, такой тариф будет равен стоимости тарифа, применяемого в соответствующем муниципальном образовании.

3. Тарифы и перечень предоставляемых работ/услуг, в том числе жилищных/иных услуг, корректируется Управляющей организацией в том числе в следующих случаях: при изменении тарифов организациями, поставляющими коммунальные, жилищные и иные услуги для населения и приравненных к ним категориям потребителей; в случаях изменения нормативных актов, определяющих тарифы на соответствующие виды услуг; в связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги на рынке жилищно-коммунального хозяйства; в связи с ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ.

Управляющая организация
ООО «Андромеда»

Собственник

Генеральный директор _____

Подпись _____

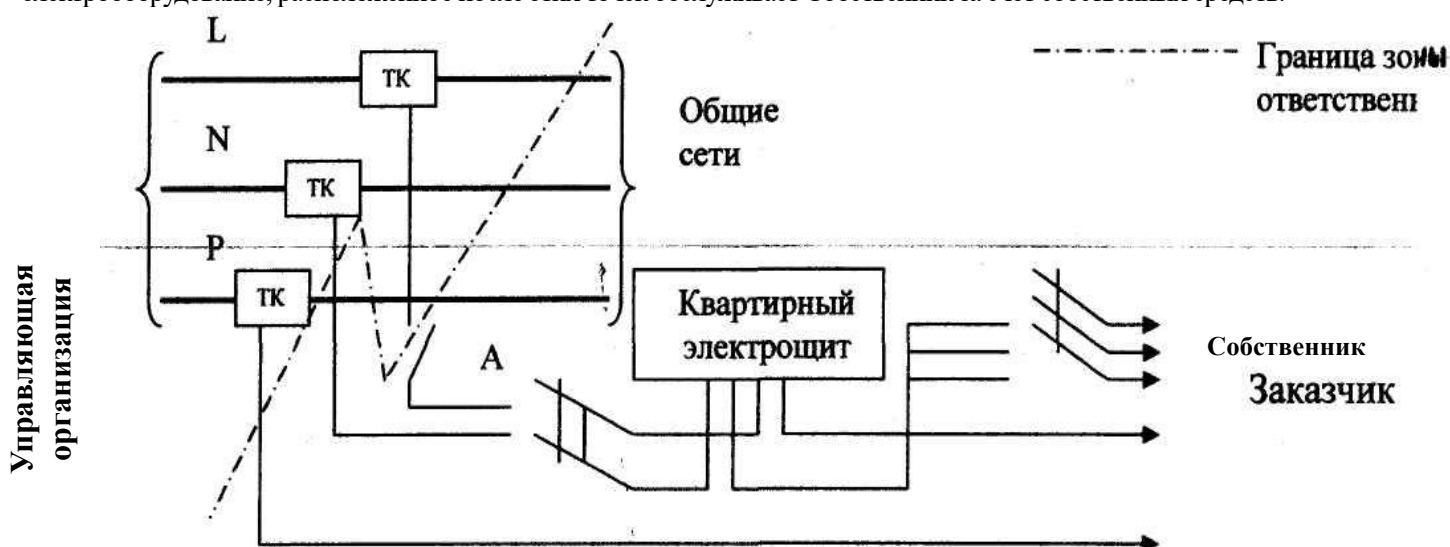
О.С. Еремина

Акт разграничения эксплуатационной ответственности
в многоквартирном доме по адресу:
Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО «Аннинское городское поселение», д. Куттузи, ул. Уланская, д.5

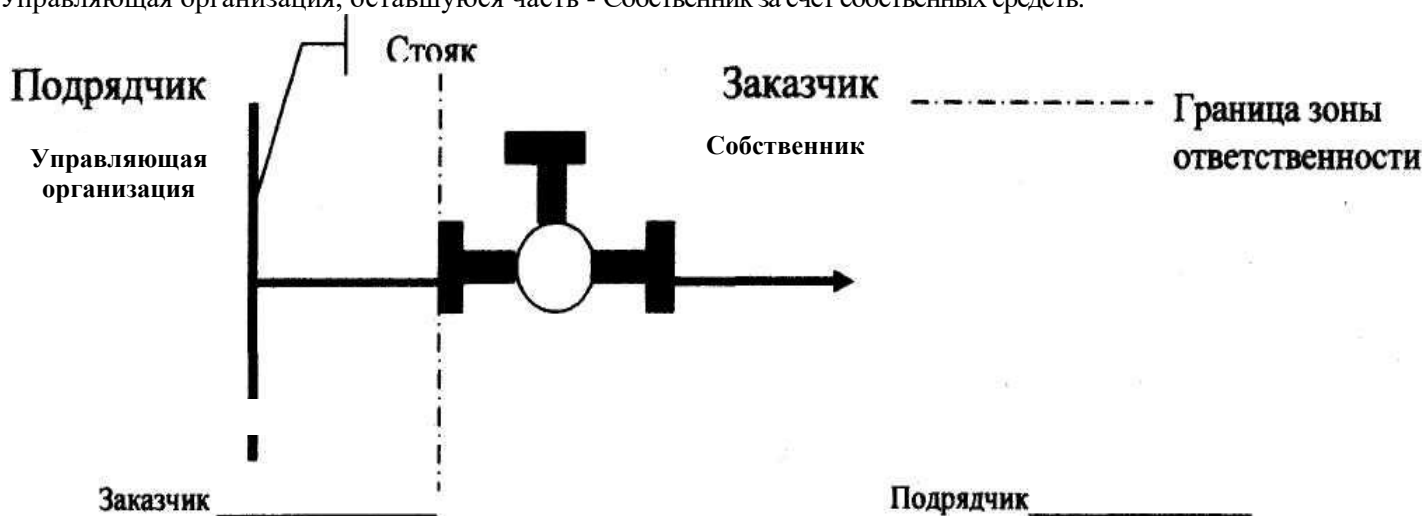
В качестве исходных точек, определяющих границы зон ответственности Многоквартирного дома между Управляющей организацией и Собственником, приняты точки разграничения общей долевой собственности и собственности владельцев Помещений, которые представляют собой точки отвода инженерных сетей к квартире от общих домовых систем.

1. Зоны ответственности обслуживания жилого дома между Управляющей организацией и Собственником устанавливаются следующие:

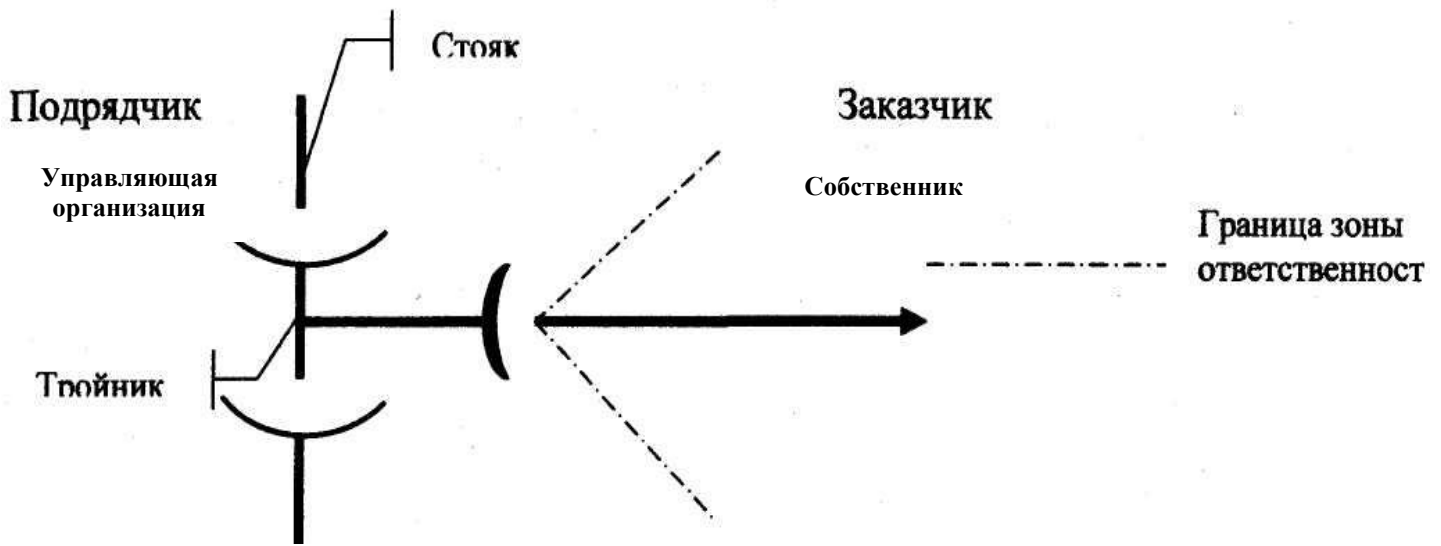
1.1. По системе электроснабжения: точки крепления (ТК) отходящих к Помещению Собственника фазового (L), нулевого (N) и заземляющего (PE) проводов от вводного выключателя. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Управляющая организация. Отходящие от точек крепления провода и все электрооборудование, расположенное после этих точек обслуживает Собственник за счет собственных средств.



1.2. По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк, включая первое отсекающее устройство, обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть - Собственник за счет собственных средств.



1.3. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения квартиры к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть - Собственник за счет собственных средств.



1.4. По системам переговорно-замочного устройства (ПЗУ или домофон) и телевизионного вещания: точки присоединения подводящего квартирного кабеля к общему домовому кабелю систем домофона или телевидения. Разводку кабелей по дому обслуживает Управляющая организация, оставшаяся часть - Собственник за счет собственных средств.



Управляющая организация
ООО «Андромеда»

Собственник

Генеральный директор _____

О.С. Еремина Подпись _____