

# ДОГОВОР

## управления многоквартирным домом

г. Всеволожск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью «АНДРОМЕДА»**, в лице Генерального директора Ереминой Ольги Сергеевны, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны, и собственник или лицо принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче

именуемый в дальнейшем «**Собственник**» (помещения № \_\_\_\_\_), с другой стороны, далее по тексту именуемые «Стороны», руководствуясь положениями следующих законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации:

- Жилищный кодекс Российской Федерации;
  - Гражданский кодекс Российской Федерации части 1 и 2;
  - постановление Правительства РФ "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" № 491 от 13 августа 2006 года;
  - постановление Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах» №354 от 06 мая 2011 года;
  - постановление Правительства РФ «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» № 75 от 6 февраля 2006 года;
- заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая организация на основании проведенного органом местного самоуправления муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (протокол конкурса от 23 марта 2017 г.), в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Всеволожск, улица Шишканя, дом 14**, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. В состав общего имущества согласно Приложения №1 входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме и обслуживающее более одного помещения. Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные, подлежащие включению в состав такого дома объекты недвижимого имущества, войдут в состав общего имущества Дома после определения собственниками границ земельного участка, и оформления в собственность таких объектов в порядке, установленном действующим законодательством.

### 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### **2.1. Управляющая организация обязана:**

2.1.1. В течение срока действия настоящего договора предоставлять Собственникам и Пользователям помещений коммунальные услуги, отвечающие требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, приведен в Приложении № 2 к настоящему договору. Изменения в данный перечень услуг вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения.

2.1.2. В течение срока действия настоящего договора предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности выполнения работ и оказания услуг, а также объемов работ и услуг, их стоимости за весь период действия настоящего договора содержится в Приложении № 3, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Изменения в данный перечень работ вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, либо в результате действия обстоятельств непреодолимой силы. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией указанных в Приложении № 3 обязательств становится невозможным либо нецелесообразным, Управляющая организация обязана выполнять те работы и услуги, выполнение которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя собственникам счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный настоящим договором (организатором открытого конкурса) должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг.

2.1.3. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги лично, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, имеющие лицензии на право осуществления соответствующей деятельности (если такая деятельность подлежит лицензированию).

2.1.4. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями помещений.

2.1.5. Организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций.

2.1.6. Участвовать во всех проверках и инспекциях жилищного фонда, проводимых Собственниками, а также в составлении актов о недопоставке или снижении качества жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых населению, проживающему в обслуживаемом жилищном фонде.

2.1.7. По запросу Собственников выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при осуществлении работ в рамках настоящего договора, разбора жалоб и заявлений, поступающих от населения, плановых и внеплановых проверок и контроля качества работ.

2.1.8. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом, полученную по акту передачи от Собственников либо от организатора конкурса, вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, при выборе Собственниками непосредственного управления. В случае если за 30 дней до прекращения договора управления собственниками помещений способ управления многоквартирным домом не выбран, документы подлежат передаче организатору открытого конкурса по отбору управляющей организации. Передача документов сопровождается составлением в письменной форме соответствующего акта передачи.

2.1.9. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

2.1.10. Предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

## **2.2. Управляющая организация имеет право:**

2.2.1. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме.

2.2.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственников задолженность по оплате коммунальных услуг, а также работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения (общего имущества).

2.2.3. В установленном нормативными актами порядке приостановить предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, которыми допущена просрочка внесения платы за коммунальные услуги.

### **2.3. Собственник обязан:**

2.3.1. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет текущий ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

2.3.2. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других Собственников и пользователей помещений, либо общему имуществу в многоквартирном доме.

2.3.3. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

2.3.4. В случае, если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды:

2.3.4.1. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций после вступления в действие настоящего договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

2.3.4.2. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

2.3.4.3. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

2.3.4.4. Вести учет потребляемой холодной и горячей воды.

2.3.4.5. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

2.3.5. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

2.3.6. Предоставлять Управляющей организации информацию:

- об изменении числа проживающих в течение 2-х дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней;

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

- о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений.

2.3.7. Обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

2.3.8. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.3.9. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

2.3.9.1. Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин суммарная мощность которых превышает 2400 Вт либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

2.3.9.2. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации.

2.3.9.3. Нарушение существующей схемы учета потребления коммунальных ресурсов (холодной или горячей воды, тепловой и электрической энергии, газа).

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

2.4.2. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.5. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляются ими в соответствии со статьей 31 Жилищного кодекса РФ.

2.6. Границы общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и имущества каждого собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет каждый собственник помещения.

### **3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями Договора обеспечивается денежными средствами, вносимыми Собственниками в счет платы за содержание и текущий ремонт помещения. Обязанность по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги возникает у Собственников с момента начала срока действия настоящего договора. Уклонение собственника от подписания настоящего договора не освобождает собственника от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги. Внесение платы за выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги отдельным собственникам (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) осуществляется в порядке и в размере, установленном соглашением между собственником, заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и Управляющей организацией.

3.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги для Собственников включает в себя:

- плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечисленные в Приложении № 3 к настоящему договору;
- плату за коммунальные услуги, перечисленные в Приложении № 2 к настоящему договору.

#### **3.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения**

3.3.1. Собственники несут бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

3.3.2. Собственники оплачивают услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых с указанием их объема и периодичности выполнения устанавливается Приложением № 3 к настоящему договору, на основании результатов проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации.

3.3.3. Управляющая организация вправе вынести на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вопрос о проведении текущего и капитального ремонта общего имущества, предложив порядок выполнения работ, их стоимость, сроки и начала и окончания, а также о порядке оплаты работ и подготовки проектно-сметной документации. В случае принятия общим собранием собственников помещений решения о проведении ремонта и утверждении предложения, Управляющая организация принимает на себя обязательства выполнить указанные работы. В случае если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме предложение Управляющей организации будет отклонено, либо принято на иных условиях, Управляющая организация не считается связанной обязательствами по выполнению работ по ремонту общего имущества на отличных от предложенных ею условий.

3.3.4. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, Собственники вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием собственников, и представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением. В случае неполной оплаты Собственниками услуг по содержанию и ремонту помещения, и как следствие невозможность осуществления Управляющей организации надлежащего содержания и ремонта внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло- и водоснабжения, водоотведения и конструктивных элементов многоквартирного дома, объем текущего ремонта общего имущества подлежит корректировке (уменьшение/увеличение), исходя из фактического сбора платы за содержание и ремонт помещения.

### **3.4. Плата за коммунальные услуги.**

3.4.1. Размер платы за коммунальные услуги определяется на основании показаний приборов учета, а при их отсутствии – на основании нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

3.4.2. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг гражданам в многоквартирных домах, утвержденные и постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 года;

3.4.3. Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные Приложением № 2 к настоящему договору, рассчитывается по тарифам, установленным органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории Ленинградской области, а также решениями и постановлениями органов местного самоуправления МО «Город Всеволожск», принятыми ими в пределах своей компетенции.

3.4.5. Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае их оказания с ненадлежащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 года;

### **3.5. Порядок внесения платы за помещение и коммунальные услуги.**

3.5.1. Плату за помещение и коммунальные услуги Собственники и пользователи помещений вносят Управляющей организации путем перечисления денежных средств согласно выставленным ООО «Андромеда» квитанциям на оплату содержания и ремонта жилого помещения и коммунальные услуги на расчетный счет ООО «Андромеда»:

р/с 40702810490510000155 в банке ДО «Международный» ОАО «Банк «Санкт-Петербург»

БИК 044030790

К/с 30101810900000000790

3.5.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.5.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем:

- для собственников и нанимателей жилых помещений – счета-квитанции;

- для собственников и пользователей нежилых помещений – счета на оплату оказанных услуг и выполненных работ.

3.5.4. При временном отсутствии Собственников и нанимателей, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

3.6. Собственники помещений несут ответственность за своевременность и полноту платежей пользователей помещений.

3.7. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком РФ за каждый день просрочки платежа.

## **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием собственников, и представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

4.2. Собственники помещений в многоквартирном доме, а также лица, пользующиеся помещениями, отвечают за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3. Управляющая организация вправе уступить любому лицу свои права кредитора по отношению к собственнику, допустившему просрочку исполнения обязательств по внесению Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги.

## **5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Договор заключается сроком на 3 (три) года и действует с начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств (протокол конкурса от 23 марта 2017 г.) в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006г. №75.

5.2. Договор пролонгируется на 3 (три) месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные ст. 164 Жилищного кодекса РФ;

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

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее, чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней со дня подписания договора (договоров) управления многоквартирным домом или иного установленного договором срока не приступила к его исполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок.

5.3. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;

- на основании решения общего собрания Собственников о выборе иного способа управления либо иной управляющей организации при условии письменного предупреждения об этом Управляющей организации за 60 дней (датой прекращения договора при этом будет считаться день, наступающий через 60 календарных дней со дня получения управляющей организацией письменного извещения о прекращении договора управления);

- на основании решения суда о признании недействительными результатов открытого конкурса, послужившего основанием для заключения настоящего договора с момента вступления в законную силу соответствующего судебного акта;

## **6. ПОРЯДОК И ФОРМЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ**

6.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого собственника помещения в многоквартирном доме в течение трех рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. К числу таких документов относятся:

- справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;

- справки о сумме собранных с собственников помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;

- справки о наличии и размере задолженности Управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями;

- справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

- сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, в том числе диспетчеров лифтового хозяйства, сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема Собственников руководителями и специалистами Управляющей организации.

Собственники помещений не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации.

6.2. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с ежегодным письменным отчетом управляющей организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающем информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

6.3. Письменные претензии Собственников о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в 30-дневный срок. Собственники вправе направлять копии претензий для осуществления контроля их исполнения в администрацию МО «Город Всеволожск», а также в уполномоченные органы государственного надзора и контроля.

6.4. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение, настоящий договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

Новый Собственник становится Стороной настоящего договора путем его подписания.

## 7. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

-Акт о состоянии общего имущества собственников помещений многоквартирного дома (Приложение № 1);

-Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам и пользователям помещений (Приложение № 2);

-Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплачиваемых за счет платы за содержание и ремонт жилья (Приложение № 3);

## 8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация	Собственник
<b>ООО «Андромеда»</b>	(Ф.И.О.) _____
<b>Адрес для почтовой корреспонденции:</b> 192019, г. Санкт-Петербург, ул. Седова, д.12, офис № 414.	паспортные данные _____
<b>ОГРН</b> 106784646350	_____
<b>ИНН/КПП</b> 7810056090/780401001	_____
<b>ОКПО</b> 79829598	<b>Адрес регистрации (по паспорту):</b>
<b>ОКАТО</b> 40273561000	_____
<b>БИК</b> 044030790	_____
<b>Р/сч.</b> 40702810490510000155 в банке ДО «Международный» ОАО «Банк «Санкт-Петербург»	_____
<b>К/с</b> 30101810900000000790	_____
<b>Тел/факс:</b> (812) 633-32-29	<b>тел.:</b> _____
<b>Электронная почта:</b> support@ae-andromeda.ru	<b>эл. почта:</b> _____
<b>Сайт:</b> ae-andromeda.ru	<b>Марка/номер принадлежащего автомобиля:</b> _____
	_____

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/О.С. Еремина

Подпись \_\_\_\_\_

## АКТ

### о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса по адресу: г. Всеволожск, улица Шишканя, дом 14

#### I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, улица Шишканя, дом 14.
2. Кадастровый номер земельного участка: 47:07:1301169:1069
3. Год постройки: **2016 г.** (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 47-RU47504101-0212-11-18-2014 от 30.12.2016)
4. Степень износа по данным государственного технического учета: 5 %
5. Степень фактического износа: 5 %
6. Год последнего капитального ремонта: –
7. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: **нет**
8. Количество этажей: наземных **7**
9. Наличие подвала: **техподполье** (в котором осуществлена разводка инженерных коммуникаций)
10. Наличие цокольного этажа: **есть**
11. Наличие мансарды: **нет**
12. Наличие мезонина: **нет**
13. Количество квартир: **191 (141 1-комнатных квартир, 44 2-х комнатных, 6 3-х комнатных)**
14. Нежилые помещения: в цокольном этаже расположены офисные помещения, технические помещения (тепловой пункт, электрощитовая, водомерный узел), помещение прогулочной дошкольной группы.
15. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: **нет**
16. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания: **нет**
17. Площадь:
  - а) многоквартирного дома: **10430,5 кв. м**
  - б) жилых помещений (общая площадь квартир): **7163,6 кв. м** (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас). **7478,4 кв.м.** (с учётом балконов, лоджий, веранд и террас).
  - в) нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме: **2952,1 кв.м.**  
площадь офисных помещений: **922,5 кв.м.**  
площадь помещения дошкольной группы: **151,9 кв.м.**
18. Строительный объём: **33000,0 куб.м. (27190,0 куб.м. – надземная часть)**
19. Количество лестниц: **4 шт**

#### II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние
<b>1. Фундамент</b>	Монолитный железобетонный	Соответствует технической документации



<b>2. Стены</b>	Монолитный железобетон, газобетон	Соответствует технической документации
<b>3. Перекрытия</b>	Монолитный железобетон	Соответствует технической документации
<b>4. Крыша</b>	Рулонная из наплавляемых материалов	Соответствует технической документации
<b>5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:</b>		
<b>Мусоропровод</b>	отсутствует	-----
<b>Лифт</b>	4 шт.	Соответствует технической документации
<b>Вентиляция</b>	есть	Соответствует технической документации
<b>6. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг</b>		
<b>Электроснабжение</b>	скрытая проводка	Соответствует технической документации
<b>Холодное водоснабжение</b>	от центральной сети	Соответствует технической документации
<b>Горячее водоснабжение</b>	от центральной сети	Соответствует технической документации
<b>Канализация</b>	в городские сети	Соответствует технической документации
<b>Газоснабжение</b>	отсутствует	-----
<b>Отопление</b>	Центральное	Соответствует технической документации

Управляющая организация  
ООО «Андромеда»

Собственник

Генеральный директор \_\_\_\_\_ О.С. Еремина

Подпись \_\_\_\_\_

**Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений в многоквартирных домах по адресу: г. Всеволожск, ул. Шишканя, д. 14**

1. Отопление.
2. Холодное водоснабжение.
3. Горячее водоснабжение
4. Водоотведение.
5. Электроснабжение.

**Управляющая организация**  
**ООО «Андромеда»**

**Собственник**

**Генеральный директор \_\_\_\_\_ О.С. Еремина**

**Подпись \_\_\_\_\_**

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту  
общего имущества собственников помещений  
в многоквартирном доме по адресу:  
**г. Всеволожск, улица Шишканя, дом 14**

Общая площадь дома: **10 430,5** кв. м  
жилых помещений: **7163,6** кв. м  
нежилых помещений: **1074,4** кв. м

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м общей площади (руб/ месяц)		
<b><i>I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций, в т.ч.:</i></b>					
<b>Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов, в т.ч.:</b>					
Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	1 раз в год	<b>487360,08</b>	<b>4,93</b>		
Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундамента, коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали. Составление плана мероприятий по устранению причин нарушения.	1 раз в год				
Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.	1 раз в год				
контроль состояния дверей подвалов/технических подполий, запорных устройств на них	2 раза в месяц				
<b>Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:</b>					
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений	2 раза в месяц				
проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямок, принятие мер, исключаяющих подтопление, захламление, загрязнение и	2 раза в месяц				

	загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями			
	контроль состояния дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них	2 раза в месяц		
	<b>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов, в т.ч.:</b>			
	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 год		
	выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;	1 раз в год		
	выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен	1 раз в год		
	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	По результатам выявленных повреждений и нарушений		
	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий , в т.ч.:</b>			
	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	1 раз в год		
	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		

	проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия/покрытия;	1 раз в год		
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По результатам выявленных повреждений и нарушений		
	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов, в т.ч.:</b>			
	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	1 раз в год		
	контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона	1 раз в год		
	контроль состояния металлических закладных деталей	1 раз в год		
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По результатам выявленных повреждений и нарушений		
	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов, в т.ч.:</b>			
	контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;	1 раз в год		
	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		
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По результатам выявленных повреждений и нарушений		
	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов, в т.ч.:</b>			

	проверка кровли на отсутствие протечек;	1 раз в год		
	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	1 раз в год		
	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		
	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		
	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		
	проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	2 раза в год		
	проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	По мере необходимости		
	проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;	1 раз в год		
	проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;	1 раз в год		
	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, -	По результатам		

	незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	выявленных повреждений и нарушений		
	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов, в т.ч.:</b>			
	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	1 раз в год		
	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		
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	По результатам выявленных повреждений и нарушений		
	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов, в т.ч.:</b>			
	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	2 раза в год		
	контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды;	2 раза в год		
	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	2 раза в год		
	контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;	2 раза в год		
	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	2 раза в год		
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при	По результатам выявленных повреждений и		

	необходимости), проведение восстановительных работ;	нарушений		
	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу;</b>			
	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	1 раз в год		
	при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По результатам выявленных повреждений и нарушений		
	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах, в т.ч.:</b>			
	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		
	проверка звукоизоляции и огнезащиты;	1 раз в год		
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По результатам выявленных повреждений и нарушений		
	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов -</b> 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		
	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к</b>			



	<b>общему имуществу в многоквартирном доме</b> - проверка состояния основания, поверхностного слоя; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год		
<b>II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч.</b>				
	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов в т.ч.:</b>			
	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	2 раза в год	<b>671232,24</b>	<b>6,79</b>
	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		
	контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	1 раз в год		
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По результатам выявленных повреждений и нарушений		
	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек, систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах, в т.ч.:</b>			
	проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках;	2 раза в год		
	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления,			

	температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	Постоянно		
	гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;	2 раза в год		
	работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипнокоррозионных отложений;	1 раз в год		
	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	2 раза в год		
	проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);	1 раз в год		
	удаление воздуха из системы отопления;	По мере необходимости		
	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год		
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По результатам выявленных повреждений и нарушений		
	<b>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в т. ч.:</b>			
	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		
	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и	Постоянно		

	водоснабжения и герметичности систем;			
	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	2 раза в год		
	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	2 раза в год		
	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	По мере необходимости		
	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	2 раза в год		
	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	После проведения ремонтных работ		
	промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год		
	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в т. ч.:</b>			
	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		
	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	1 раз в год		
	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	4 раза в год		

	и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;			
	контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	2 раза в год		
	<b>Работы по обеспечению требований пожарной безопасности</b> - 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		
	<b>Обеспечение устранения аварий</b> в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	По мере поступления заявок		
<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:</b>				
	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	Постоянно	<b>629712,72</b>	<b>6,37</b>
	обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	Ежемесячно		
	обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	По мере необходимости		
	обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год		
<b>III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч.:</b>				
	<b>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в т. ч.:</b>		<b>267899,76</b>	<b>2,71</b>
	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 II этажа, 1 раз в неделю выше II этажа		

	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		
	мытьё окон;	1 раз в год		
	очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямиков, текстильных матов);	1 раз в неделю		
	проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	По необходимости, не реже 1 раза в год		
<b>Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория) в холодный период года в т. ч.:</b>				
	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	1 раз в сутки	<b>279762,48</b>	<b>2,83</b>
	сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см;	3 раза в сутки в дни снегопада		
	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	1 раз в сутки в дни без снегопада		
	очистка придомовой территории от наледи и льда;	По необходимости, не реже 1 раза в 3 суток во время гололеда		
	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества;	5 раз в неделю		
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	1 раз в неделю		
<b>Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года, в т. ч.:</b>				
	подметание и уборка придомовой территории;	1 раз в 2 суток		
	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и			

	уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества;	5 раз в неделю		
	уборка и выкашивание газонов;	2 раза в сезон		
	прочистка ливневой канализации;	По мере необходимости		
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	1 раз в неделю		
	<b>Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в т.ч.:</b>		<b>484394,40</b>	<b>4,90</b>
	незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;	Ежедневно		
	организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.			
	Услуги по управлению многоквартирным домом		<b>290636,64</b>	<b>2,94</b>
	<b>ВСЕГО:</b>		<b>3 110 998,32</b>	<b>31,47</b>

Управляющая организация  
ООО «Андромеда»

Собственник

Генеральный директор \_\_\_\_\_ О.С. Еремина

Подпись \_\_\_\_\_