

г. Санкт-Петербург

« 08 ИЮЛ 2017 » 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Перспектива», в лице генерального директора Татарского Владимира Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Собственник жилого помещения № 231, общей площадью 71,8 кв.м. Пастушкин Александр Львович, действующий (ая) на основании документа, подтверждающего право собственности, зарегистрированного № 78-43/019/018, от «11» 06 2013 г., именуемый (-ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее по тексту – «Договор»), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Ворошилова, дом 25, корпус 2, литера А:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилых помещениях многоквартирного дома (далее - МКД), безопасного состояния МКД, соответствующего требованиям законодательства РФ, надлежащего содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД (далее - общее имущество в МКД), соответствия потребительских характеристик МКД санитарным, гигиеническим, техническим и иным требованиям, предъявляемым к многоквартирным домам законодательством РФ.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании Решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № _____ от «___» _____ 20__ г.) и на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

1.3. Условия настоящего Договора являются решением общего собрания собственников помещений в МКД, соответственно в силу п. 5 ст. 46 ЖК РФ, утвержденные общим собранием условия настоящего договора обязательны для исполнения всеми собственниками помещений в МКД, в том числе и теми, кто не участвовал в принятии данного решения, голосовал против, не подписал настоящий договор. Не подписание Собственником настоящего договора не является основанием для его неисполнения.

1.4. Под лицами, пользующимися жилыми помещениями признаются: Собственники жилых помещений и члены их семей, арендаторы. В целях настоящего Договора указанные лица именуется Пользователями помещений.

1.4.1. Под лицами, пользующимися нежилыми (коммерческими) помещениями, признаются:

Собственники коммерческих помещений и члены их семей, арендаторы. В целях настоящего Договора указанные лица именуется Пользователями помещений.

1.5. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются условиями настоящего Договора, Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, а также положениями и нормами Жилищного кодекса РФ, федеральными законами, правовыми и нормативными актами Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является соглашение договаривающихся Сторон, по которому Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Характеристика МКД на момент заключения Договора:

- Год постройки – 2012 г.
- Этажность – 16 этажей
- Серия, тип постройки – Кирпично-монолитный
- Общая площадь дома – 15777, 70 кв. м
- Общая площадь жилых помещений – 15517,00 кв. м
- Общая площадь нежилых помещений – 0,00 кв.м.
- Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества – 260 кв.м.
- Количество квартир – 256
- Количество лифтов – 6

2.3. Состав общего имущества в МКД, подлежащий управлению приведен в Приложении № 1.

2.4. Перечень работ и услуг по управлению МКД приведен в Приложении № 2.

2.5. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД приведен в Приложении № 3.

2.6. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в границах эксплуатационной ответственности, которые определены в Правилах содержания общего имущества в МКД.

2.7. Собственники передают, а Управляющая организация принимает права по пользованию и частичному распоряжению инженерным оборудованием при необходимости – замены на исправленное или более эффективное для реализации настоящего Договора.

2.8. Управляющая организация обеспечивает собственников и пользователей помещений коммунальными услугами: холодным и горячим водоснабжением, водоотведением, электричеством, отоплением (теплоснабжением) путем заключения от собственного имени договора с ресурсоснабжающими организациями в целях бытового потребления соответствующих услуг гражданами - Пользователями помещений.

2.9. Техническая документация многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, на момент заключения настоящего Договора находится у Управляющей организации.

2.10. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом в МКД в соответствии с решениями Собственников помещений, а также в соответствии с собственными предложениями, утвержденными на общем собрании собственников.

2.11. Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом в МКД от имени и в интересах Собственников помещений на основании решения общего собрания собственников.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к управлению МКД с первого дня месяца следующего за моментом подписания настоящего Договора и осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством РФ.

3.1.2. Выполнять за счет средств, вносимых собственниками помещений надлежащее содержание и ремонт общего имущества в МКД, обеспечивать надлежащее техническое и санитарно-гигиеническое содержание жилого дома, придомовой территории, а также предоставлять коммунальные услуги.

3.1.3. Обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам установленного качества и в необходимых объемах путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями в порядке, предусмотренном п. 2.8 настоящего Договора.

3.1.4. Принимать меры к устранению недостатков качества коммунальных услуг в порядке и сроки, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.5. Обеспечивать круглосуточную деятельность аварийно-диспетчерской службы, принятого в управление многоквартирного дома. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении планового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей МКД и его оборудования указаны в Приложении № 6 к Договору.

3.1.6. Осуществлять контроль за качеством ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания МКД и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

3.1.7. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию и ремонту МКД и придомовой территории.

3.1.8. Своевременно подготавливать МКД, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.9. Информировать собственников помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного Приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором, в течение 3-х суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае их личного обращения – немедленно.

3.1.10. Информировать собственников помещений об изменении размера тарифов за коммунальные услуги и нормативов потребления коммунальных услуг за 10 дней до даты выставления платежных документов.

3.1.11. Участвовать в проверках и обследованиях МКД, а также в составлении актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему Договору.

3.1.12. Направлять собственникам помещений платежные документы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

Квитанция предоставляется через почтовые отделения связи простой корреспонденцией или непосредственно Управляющей организацией в почтовый ящик. Квитанция считается доставленной надлежащим образом, если в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным (истекшим месяцем) от Пользователя помещений не поступило заявления в Управляющую организацию об отсутствии расчетного документа (счета-квитанции).

3.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от собственников помещений предъявленные в любой форме (лично, отправленные по почте: 193231, г. Санкт-Петербург, ул. Кржижановского д. 8, этаж 2, офис 201, электронной почте: uk-perspective@mail.ru и т.д.), вести их учёт, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные Законом сроки. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить соответственно собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа. Уведомить Пользователя помещения о месте и графике приёма по указанным вопросам.

3.1.14. Обеспечить собственников помещений информацией о телефонах аварийных служб путём их указания на платежных документах, сайте компании и размещении объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.15. Предоставлять отчёт о выполнении настоящего Договора ежеквартально, а за истекший календарный год в течение первого квартала очередного календарного года (а при заключении Договора на срок 1 год – не ранее чем за 2 месяца и не позднее, чем за 1 месяц до истечения срока его действия).

3.1.16. По требованию Совета дома представлять квартальные (ежемесячные) отчёты о выполненных работах и услугах согласно Договора, а также акты сдачи-приёмки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг, включая ежемесячное размещение в общедоступных местах МКД графиков выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлению коммунальных услуг.

3.1.17. Принимать участие в приёме на коммерческий учёт индивидуальных или общих приборов учёта коммунальных ресурсов с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учёта.

3.1.18. Информировать собственников помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми помещениями, а также общим имуществом в МКД; о порядке установки индивидуальных приборов учёта количества (объёмов) потребляемых собственниками помещений коммунальных услуг; об условиях расчетов с собственниками помещений за предоставляемые им услуги по настоящему Договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего Договора.

3.1.19. Предоставлять собственникам помещений информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, коммунальные услуги; о размерах платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД и коммунальные услуги.

3.1.20. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Совета дома предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий. Замену перегоревших ламп накаливания производить только на энергосберегающие лампы.

3.1.21. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации/заказчика-застройщика и иных связанных с управлением МКД документов, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Совета дома и/или Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.22. Предоставлять или организовать предоставление Совету дома, Собственникам или уполномоченным ими лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.23. В течение гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Советом дома и/или Собственниками, арендаторами, нанимателями. Недостаток и дефект считаются выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.24. По требованию Совета дома, Собственников, нанимателей и/или арендаторов производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.25. На основании заявки Собственника, нанимателя и/или арендатора направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или его помещению(ям).

3.1.26. Представлять интересы Собственника, нанимателя и/или арендатора в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.27. Проводить претензионную работу с Застройщиком по выявленным недостаткам МКД и информировать Совет дома о результатах претензионной работы.

3.1.28. Осуществлять помощь в подготовке общих собраний Собственников.

3.2. Собственник обязан:

3.2.1. Соблюдать правила проживания в МКД в соответствии с ЖК РФ, соблюдать требования Правил пользования помещениями, содержания жилых домов и придомовой территории.

3.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством РФ эксплуатационные, противопожарные, санитарно-гигиенические и архитектурно-градостроительные требования.

3.2.3. Нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

3.2.4. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправных элементах квартиры, приборах учёта электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения и т.д.

3.2.5. Соблюдать и обеспечивать соблюдение следующих требований:

- не производить перенос инженерных систем без согласования в установленном порядке;

- не допускать выполнения работ, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящим в перечень общего имущества в МКД, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.2.6. Не производить складирование строительных отходов и крупногабаритного мусора в местах общего пользования МКД.

3.2.7. Не нарушать пломбы на приборах учета и осуществлять иные действия, направленные на искажение их показаний или их повреждение.

3.2.8. Ежемесячно, с 1 по 10 число, предоставлять данные о показаниях приборов учёта за истёкший месяц в Управляющую организацию.

3.2.9. Предоставлять Управляющей организации сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) Собственника, и о наличии у постоянно проживающих в жилом(ых) помещении(ях) лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов;

- об утрате (неисправности) общего (квартирного) или индивидуального прибора(ов) учёта, за которые отвечает Собственник – в течение 3 рабочих дней с момента утраты (неисправности) указанных приборов учёта;

- об изменениях в технических данных жилого помещения;

- показания индивидуальных приборов учёта в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством.

3.2.10. В соответствии с предварительным уведомлением Управляющей организации (путем вывешивания объявления на информационную доску в подъезде дома или звонком диспетчерской службы Управляющей организации) Собственник обязан обеспечить беспрепятственный доступ работникам Управляющей организации в жилое помещение и к коммуникациям общего назначения в дневное время, а при авариях круглосуточно.

3.2.11. В случае отчуждения права собственности на жилое/нежилое помещение, Собственник обязан известить об этом Управляющую организацию, а также погасить свою задолженность (в случае наличия таковой) за услуги перед Управляющей организацией.

3.2.12. Своевременно вносить плату за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества не позднее 10 числа следующего за истёкшим месяцем.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Управляющая организация имеет право:

4.1.1. Определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.1.2. Требовать надлежащего исполнения собственниками помещений своих обязанностей как по настоящему Договору, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых и нормативных актов.

4.1.3. Требовать от собственников помещений соблюдения ими норм ЖК РФ, а также Правил пользования жилыми помещениями, Правил содержания общего имущества в МКД, других правовых и нормативных актов, изданных в исполнение ЖК РФ.

4.1.4. Требовать от собственников помещений оплаты своих услуг, работ в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором и нормами ЖК РФ. При нарушении собственниками помещений сроков и полноты внесения Платы за коммунальные услуги, предъявлять к оплате таким лицам пеню в соответствии с Законодательством РФ.

4.1.5. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с собственником помещения работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации; представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией; проведения необходимых ремонтных работ; а для ликвидации аварий — в любое время.

4.1.6. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Пользователей помещений.

4.1.7. Управляющая организация обязуется производить перерасчет по недопоставленным или ненадлежащим образом оказанным услугам в течение 30 дней после подачи собственником соответствующего заявления.

4.1.8. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, если Совет МКД не внес свои предложения в письменной форме в согласованные с Управляющей организацией сроки, по средней цене, выведенной из не менее 3-х коммерческих предложений.

4.1.9. Вносить поэтапные изменения в смету расходов на содержание жилого дома без уведомления собственника, если это не ведет к изменению общей стоимости и качеству работ по Договору.

4.1.10. Производить корректировку размера платы за коммунальные услуги в соответствии с Постановлением Правительства № 354 от 06.05.2011 г. «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

4.1.11. Проводить проверку работы квартирных приборов учета ХВС, ГВС, сохранность пломб.

4.1.12. Осуществлять взыскание задолженности по коммунальным платежам с Собственников помещений в МКД, в том числе путем обращения в суд.

4.1.13. В случае не предоставления собственниками помещений до 10-го числа текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учёта, производить расчет размера платы коммунальных услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчётом стоимости услуг после предоставления сведений о показаниях квартирных приборов учёта.

4.1.14. При выявлении факта проживания незарегистрированных лиц в квартирах, не оборудованных индивидуальными приборами учёта, на основании Акта, составленного при участии трех членов Совета дома Управляющая компания имеет право производить начисления за коммунальные услуги согласно количеству проживающих и установленных нормативов.

4.1.15. В случае возникновения непредвиденной (внеплановой) и (или) аварийной ситуации Управляющая организация вправе за счет средств текущего ремонта (за исключением привлеченных денежных средств) устранять поломки, возникшие в результате аварийных, непредвиденных ситуаций. Денежные средства на аварийные, непредвиденные ситуации используются во внеочередном порядке независимо от планируемого текущего ремонта.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах общего имущества в МКД;

- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

- знакомиться с содержанием технической документации на МКД.

- запрашивать в письменном виде интересующую информацию по управлению МКД.

4.2.2. За свой счёт привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

4.2.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с Правилами изменения размера платы за ненадлежащее содержание и ремонт жилого/нежилого помещения или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.2.4. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания Собственников.

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

4.2.7. Требовать от Управляющей организации информацию о расходовании финансовых средств по своему МКД.

3.1.4. Принимать меры к устранению недостатков качества коммунальных услуг в порядке и сроки, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.5. Обеспечивать круглосуточную деятельность аварийно-диспетчерской службы, принятого в управление многоквартирного дома. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей МКД и его оборудования указаны в Приложении № 6 к Договору.

3.1.6. Осуществлять контроль за качеством ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания МКД и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

3.1.7. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию и ремонту МКД и придомовой территории.

3.1.8. Своевременно подготавливать МКД, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.9. Информировать собственников помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного Приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором, в течение 3-х суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае их личного обращения – немедленно.

3.1.10. Информировать собственников помещений об изменении размера тарифов за коммунальные услуги и нормативов потребления коммунальных услуг за 10 дней до даты выставления платежных документов.

3.1.11. Участвовать в проверках и обследованиях МКД, а также в составлении актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему Договору.

3.1.12. Направлять собственникам помещений платежные документы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным (истекшим) месяцем. Квитанция доставляется через почтовые отделения связи простой корреспонденцией или непосредственно Управляющей организацией в почтовый ящик. Квитанция считается доставленной надлежащим образом, если в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным (истекшим) месяцем от Пользователя помещений не поступило заявления в Управляющую организацию об отсутствии расчетного документа (счета-квитанции).

3.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от собственников помещений, предъявленные в любой форме (лично, отправленные по почте: 193231, г. Санкт-Петербург, ул. Кржижановского д. 8, этаж 2, офис 201, электронной почте: uk-perspective@mail.ru и т.д.), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные Законом сроки. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить соответственно собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа. Уведомить Пользователя помещения о месте и графике приема по указанным вопросам.

3.1.14. Обеспечить собственников помещений информацией о телефонах аварийных служб путём их указания на платежных документах, сайте компании и размещении объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.15. Представлять отчет о выполнении настоящего Договора ежеквартально, а за истекший календарный год в течение первого квартала очередного календарного года (а при заключении Договора на срок 1 год – не ранее чем за 2 месяца и не позднее, чем за 1 месяц до истечения срока его действия).

3.1.16. По требованию Совета дома представлять квартальные (ежемесячные) отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договора, а также акты сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг, включая ежемесячное размещение в общедоступных местах МКД графиков выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлению коммунальных услуг.

3.1.17. Принимать участие в приеме на коммерческий учет индивидуальных или общих приборов учета коммунальных ресурсов с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.18. Информировать собственников помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми помещениями, а также общим имуществом в МКД; о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых собственниками помещений коммунальных услуг; об условиях расчетов с собственниками помещений за предоставляемые им услуги по настоящему Договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего Договора.

3.1.19. Предоставлять собственникам помещений информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, коммунальные услуги; о размерах платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД и коммунальные услуги.

3.1.20. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Совета дома предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий. Замену перегоревших ламп накаливания производить только на энергосберегающие лампы.

3.1.21. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации/заказчика-застройщика и иных связанных с управлением МКД документов, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Совета дома и/или Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.22. Предоставлять или организовать предоставление Совету дома, Собственникам или уполномоченным ими лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.23. В течение гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Советом дома и/или Собственниками, арендаторами, нанимателями. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.24. По требованию Совета дома, Собственников, нанимателей и/или арендаторов производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.25. На основании заявки Собственника, нанимателя и/или арендатора направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или его помещению(ям).

3.1.26. Представлять интересы Собственника, нанимателя и/или арендатора в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.27. Проводить претензионную работу с Застройщиком по выявленным недостаткам МКД и информировать Совет дома о результатах претензионной работы.

3.1.28. Осуществлять помощь в подготовке общих собраний Собственников.

3.2. Собственник обязан:

3.2.1. Соблюдать правила проживания в МКД в соответствии с ЖК РФ, соблюдать требования Правил пользования помещениями, содержания жилых домов и придомовой территории.

3.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством РФ эксплуатационные, противопожарные, санитарно-гигиенические и архитектурно-градостроительные требования.

3.2.3. Нессти расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

3.2.4. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправных элементах квартиры, приборах учёта электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения и т.д.

3.2.5. Соблюдать и обеспечивать соблюдение следующих требований:

- не производить перенос инженерных систем без согласования в установленном порядке;

4.2.8. Принимать участие в планировании и приёме работ по выполнению текущего ремонта, получать информацию о времени, сроках приема выполненных работ по текущему ремонту дома.

4.2.9. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства домом и земельным участком, устранения недостатков в деятельности Управляющей организации.

4.2.10. Знакомиться с документами, связанными с выполнением обязательств Управляющей организации по настоящему Договору.

4.3.11. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении условий настоящего Договора.

5. ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

5.1. Порядок определения Цены Договора.

5.1.1. Цена Договора управления определяется ежегодно на общем собрании собственников помещений и устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению МКД, по содержанию и ремонту общего имущества дома, перечень и объем которых определяется в соответствии с п.п. 2.4. и 2.5. настоящего Договора, и действует на период выполнения Управляющей организацией установленного настоящим Договором перечня и объема работ, услуг в течение не менее 1 года.

5.1.2. Цена договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг, обеспечение которых осуществляет Управляющая организация в соответствии с п. 2.8 настоящего Договора.

5.1.3. Цена Договора, порядок внесения соответствующей платы, цена обслуживания одного метра квадратного жилого (нежилого) помещения, а также порядок определения размеров платы за коммунальные услуги для целей возмещения соответствующих расходов Управляющей организации, которые она несет во исполнение настоящего Договора, определены в Приложении № 5 к настоящему Договору. Условия, содержащиеся в Приложении № 5 к настоящему Договору, действуют в течение 1 (одного) года с момента подписания настоящего Договора, и подлежат ежегодному пересмотру на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. В случае если Собственниками помещений на общем собрании будет принято решение об изменении условий Приложения № 5 к настоящему Договору, такие изменения оформляются в виде Дополнительного соглашения.

5.2. Порядок определения Платы за содержание и ремонт общего имущества и ее размеры.

5.2.1. Плата за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг) по эксплуатации жилищного фонда, утвержденным постановлением Госстроя России от 27.09.03 г. № 170.

Перечень и размер платы предоставляемых услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников помещений данного дома с учетом предложений Управляющей компании и устанавливается на срок не менее чем один год. В случае не принятия такого решения собственниками помещений в конце текущего года перечень и размер платы по содержанию и текущему ремонту на следующий календарный год утверждается органом местного самоуправления.

5.3. Порядок определения Платы за коммунальные услуги и ее размеры.

5.3.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение).

5.3.2. Размер Платы за коммунальные услуги устанавливается в зависимости от количества потребленных коммунальных услуг, и определяется:

- на основании показаний индивидуальных приборов учёта;
- на основании показаний общедомовых приборов учёта;
- при отсутствии индивидуальных приборов учёта - по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденных в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.3.3. Ежемесячный размер Платы за коммунальные услуги (ежемесячный платёж за коммунальные услуги), предусмотренный настоящим Договором, рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.4. Порядок внесения Платы за содержание и ремонт общего имущества и Платы за коммунальные услуги

5.4.1. Платёжные документы на оплату услуг представляются Плательщикам не позднее первого числа месяца, следующего за истёкшим месяцем.

5.4.2. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истёкшим месяцем. При этом Плательщики имеют право вносить Плату за содержание и ремонт общего имущества и Плату за коммунальные услуги частями за прошедший месяц до окончания установленного срока внесения соответствующих платежей или осуществлять предварительную Плату за содержание и ремонт общего имущества и Плату за коммунальные услуги в счёт будущих периодов.

5.5. Порядок изменения Платы за содержание и ремонт общего имущества и Платы за коммунальные услуги или их размеров.

5.5.1. Не использование жилых помещений не является основанием невнесения Платы за содержание и ремонт общего имущества и Платы за коммунальные услуги.

При временном отсутствии Собственников жилых помещений, Нанимателей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчёта платежей за период временного отсутствия данных лиц в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.5.2. В случае оказания услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества дома ненадлежащего качества, изменение размера Платы за содержание и ремонт общего имущества определяется в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за ненадлежащее содержание и ремонт жилого помещения или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

5.5.3. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера Платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.5.4. В случае невыполнения отдельных видов услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества дома, Управляющей организацией производится перерасчёт Платы за содержание и ремонт общего имущества. В случае некачественного выполнения услуг, работ, Собственники помещений вправе требовать соразмерного уменьшения Цены договора и, соответственно, пересчёта размеров Платы за содержание и ремонт общего имущества, либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.5.5. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Плательщиков об изменении размера Платы за коммунальные услуги не позднее, чем за 10 дней до даты предоставления платёжных документов, на основании которых будет вноситься Плата за коммунальные услуги в ином размере. Информирование осуществляется путём Уведомлений, оформленных в письменной форме.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту Помещения, инженерно-технического и иного оборудования, бремя содержания которого возложено на Собственника, в соответствии с границами эксплуатационной ответственности, установленными данным Договором, производятся Собственником самостоятельно и за свой счёт.

6.2. Управляющая организация вправе проводить и (или) организовывать работы по комплексному ремонту внутри жилых помещений Собственников по их письменным заявлениям, за отдельную плату. На основании заявления Собственника между Управляющей организацией и Собственником заключается Договор.

6.3. Управляющая компания не имеет права разрешать третьим лицам использовать общее имущество многоквартирного дома, сдавать в аренду помещения многоквартирного дома, устанавливать конструкции и оборудование в многоквартирном доме, в том числе для размещения рекламы как клеей малогабаритной так и устанавливать на крышах, фасадах, лифтах и в парадных первого этажа, без согласия Совета многоквартирного дома и принятия решения общим собранием собственников многоквартирного дома.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Ответственность Управляющей организации:

7.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

7.1.2. Управляющая организация несёт ответственность за сохранность общего имущества в МКД в случае совершения представителями Управляющей организации виновных действий или бездействия, послуживших причиной порчи или утраты данного имущества.

7.2. Ответственность Собственника помещений:

7.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с Собственника помещений ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением им обязанностей по настоящему Договору.

7.2.2. Собственник возмещает Управляющей компании ущерб, если он или члены его семьи, совместно проживающие с ним лица, допустили разрушение или порчу общего имущества в МКД.

7.3. Условия освобождения от ответственности:

7.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если докажут, что:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. Под обстоятельствами непреодолимой силы Стороны принимают внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны.

7.3.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

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

7.3.3. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий настоящего Договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников помещений и Нанимателей жилых помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

7.3.4. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением организаций и лиц, с которыми заключены договоры в рамках данного Договора.

7.3.5. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает Собственнику убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате:

- произведенных без согласования с Управляющей организацией переустройств инженерного оборудования и не сданных в последний по акту выполненных работ, согласно установленному порядку, комиссии с обязательным присутствием представителя Управляющей организации;

- умышленных действий Собственников;

- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

8. ОБРАБОТКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

8.1. Настоящий пункт является соглашением между Управляющей организацией и Собственником, членами семьи Собственника и иными лицами, пользующимися помещениями в МКД, подписавшими настоящий договор, утвердивших решением настоящий договор (далее по тексту настоящего пункта Субъекты персональных данных) и одновременно является заявлением от Субъектов персональных данных на обработку их персональных данных.

8.2. В соответствии с настоящим пунктом и ФЗ «О персональных данных» Управляющая организация в качестве оператора обрабатывает персональные данные Субъектов персональных данных. Обработка персональных данных осуществляется с целью исполнения настоящего договора и в рамках деятельности Управляющей организации по управлению МКД. Управляющая организация наделяется Субъектами персональных данных правом раскрывать и распространять персональные данные Субъектов персональных данных в связи с выполнением работ по управлению МКД, в том числе оформление счетов-квитанций содержащих персональные данные. Субъекты персональных данных дают свое согласие использовать персональные данные, в том числе: - фамилию, имя, отчество, число, месяц, год рождения, - все паспортные данные, - место регистрации, - место фактического проживания, - размер, наличие или отсутствие задолженности, для формирования счетов-квитанций, и для выполнения Управляющей организацией иных функций связанных с управлением МКД, а также всех требований действующего законодательства РФ.

8.3. Использовать персональные данные Субъект персональных данных так же разрешает в информационной системе для осуществления расчетов за коммунальные услуги, предоставлять персональные данные ресурсоснабжающим организациям для формирования учета и оформления квитанций за коммунальные услуги, при наличии соответствующих договоров с такими организациями.

9. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

9.1. Управляющая организация представляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора за предыдущий год, не позднее 2-ого квартала текущего года.

9.2. Отчет о выполнении договора управления размещается Управляющей организацией в местах доступных для собственников – на информационных досках и на сайте Управляющей организации.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам. Достигнутые договоренности фиксируются Дополнительным соглашением Сторон.

10.2. Собственник (член семьи Собственника) обязан до обращения в суд предъявить Управляющей организации претензию. Претензия должна быть рассмотрена Управляющей организацией в течение 10 дней с момента её получения.

10.3. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Споры по взысканию задолженности Собственника по оплате за коммунальные услуги, жилое помещение, ущербы в том числе отнесение расходов на ответчика (госпошлины, услуг юриста, бухгалтера, канцелярских и транспортных расходы и т.д.), передаются в суд по месту нахождения имущества Собственника квартиры № ____, находящейся по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Ворошилова, д. 25, корпус 2, литер А, предусмотренном действующим процессуальным законодательством Российской Федерации.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с июня 2017 года, и действует в течение 3 (трёх) лет. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора не позднее чем за 30 (тридцать) дней до окончания срока его действия такой Договор считается продлённым на тот же срок на согласованных Сторонами условиях. Общий срок действия Договора не более 5 (пяти) лет.

11.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего Договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких Соглашениях.

12. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 12.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно:
- по взаимному соглашению сторон;
 - по решению суда, по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.
- 12.2. Досрочное расторжение настоящего Договора по инициативе Собственников помещений допускается в течение 30 дней с момента направления письменного уведомления:
- при принятии общим собранием собственников помещений решения об изменении способа управления или заключения договора с другой Управляющей организацией;
 - при существенном нарушении настоящего Договора со стороны Управляющей организации.
- 12.3. В случае прекращения у Собственника помещения права собственности на помещения в многоквартирном доме, данный Договор в отношении указанного Собственника помещения считается расторгнутым. При этом новый Собственник помещения присоединяется к настоящему Договору путем его подписания.
- 12.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.
- 12.5. Расторжение Договора не является для Собственников основанием по прекращению исполнения обязательств по оплате долгов за жилое помещение, коммунальные услуги и иных произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.
- 12.6. При расторжении настоящего договора Стороны обязаны в течение 1 (одного) месяца с момента расторжения завершить все финансовые расчеты.
- 12.7. За 30 дней до прекращения настоящего Договора Управляющая организация обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы, вновь выбранной Управляющей организации, ТСЖ или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом, при выборе Собственниками непосредственного управления.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 13.1. Данный Договор является обязательным для всех Собственников помещений в МКД.
- 13.2. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах по одному для каждой из Сторон. Факсимильный вариант Договора действителен наравне с оригиналом. Оба экземпляра идентичны и имеют равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у собственника, а второй – у Управляющей организации.
- 13.3. При выполнении Договора во всем, что не предусмотрено его условиями, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации и г. Санкт-Петербург.
- 13.4. Управляющая организация по настоящему Договору гарантирует, что на момент заключения данного Договора в отношении нее не проводится процедура ликвидации, отсутствует решение арбитражного суда о признании ее банкротом и об открытии конкурсного производства, деятельность не приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, не обременена обязательствами имущественного характера, способными помешать исполнению обязательств по настоящему Договору, является правоспособным и платежеспособным субъектом гражданского оборота.
- 13.5. Все Приложения, а также Дополнительные соглашения к настоящему Договору, оформленные в порядке, установленном настоящим Договором, являются его неотъемлемой частью. К настоящему Договору прилагаются:

ПРИЛОЖЕНИЯ:

- Приложение № 1 - Состав общего имущества в МКД.
Приложение № 2 - Перечень работ и услуг по управлению МКД.
Приложение № 3 - Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.
Приложение № 4 - Периодичность обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.
Приложение № 5 - Тарифицированный перечень жилищных и коммунальных услуг, входящих в плату за жилое (нежилое) помещение.
Приложение № 6 - Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей МКД и его оборудования.

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация: ООО «Перспектива» Адрес: 193231, г. Санкт-Петербург, ул. Кржижановского, д. 8, лит. А, офис 201 ИНН 78 111 74 353 КПП 78 11 01 001 ОГРН 11 578 470 696 76 р/с 407 02 810 6 551 6 000 49 08 Северо-Западный банк ПАО «Сбербанк» к/с 301 0181 050 000 0000 653 БИК 044030653 телефон/факс – 8-(812)-6-777-023 uk-perspective@mail.ru Генеральный директор _____ М.П.	Собственник: Фамилия <u>Пластикин</u> Имя <u>Александр</u> Отчество <u>Львович</u> Паспорт - <u>40 05 № 706195</u> Кем выдан - <u>25 О/М СПб</u> Дата выдачи - « <u>25.03.2003</u> г. Код подразделения - <u>782-025</u> <u>Иван</u> / <u>Пластикин А.И.</u> (подпись) (Ф.И.О.)
---	---

Состав общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Ворошилова, дом 25, корпус 2 лит. А

Наименование объекта
помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома (включая фундаменты, наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, плиты перекрытий, балконные плиты, перила, парапеты), окна и двери помещений общего пользования, иные ограждающие конструкции;
земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства о градостроительной деятельности.
внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из водомерных узлов системы трубопроводов горячего и холодного водоснабжения в техническом подвале, вертикальных стоков стояков горячего и холодного водоснабжения, проходящих по квартирам, запорно-регулирующей арматуры и коллективных (общедомовых) приборов учета, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
внутридомовая система отопления, состоящая из индивидуального теплового пункта (элеваторного узла) трубопроводов системы отопления, запорно-регулирующей арматуры в техническом подвале, вертикальных стояков отопления, проходящих по квартирам, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. (КАМЕРЫ, ДОМОФОНЫ.)

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием:

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, отопления, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В случае отсутствия отличающихся устройств, запорно – регулировочных кранов, границей эксплуатационной ответственности инженерных сетей в квартире является:

по системе отопления - место присоединения инженерных сетей к стгону батареи радиатора,

на системах канализации – плоскость раструба тройника;

на электрооборудовании – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети, электросети нежилого помещения;

По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры (нежилого помещения), оконные заполнения, являющиеся частью квартиры (нежилого помещения) и входная дверь в квартиру (нежилое помещение, являющееся частью квартиры (нежилого помещения) или в отгороженный тамбур.

Генеральный директор
ООО «Перспектива» _____

В.В. Татарский

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом.

1. Управление многоквартирным домом: административно-хозяйственная деятельность, организация бухгалтерского и налогового учета, юридическое сопровождение деятельности по управлению многоквартирным домом; круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание.

1.1. Хранение и ведение технической документации по МКД.

1.2. Планирование работ по текущему ремонту общего имущества в МКД с учетом его технического состояния, с последующим согласованием в письменной форме с Советом МКД. Приемка выполненных работ по текущему ремонту общего имущества в МКД при обязательном участии представителя Совета МКД.

1.3. Обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом в МКД. Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом в МКД от имени и в интересах Собственников на основании письменного решения Совета МКД.

1.4. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполнения работ.

1.5. Начисление и сбор платежей за содержание и ремонт общего имущества в МКД.

1.6. Заключение договоров на поставку коммунальных услуг, осуществление систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах.

1.7. Начисление и сбор платежей за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами с ресурсоснабжающими организациями.

1.8. Взыскание задолженности по оплате работ и услуг.

1.9. Организация аварийно-диспетчерского обслуживания.

1.10. Прием и рассмотрение индивидуальных обращений граждан.

1.11. Информирование Пользователей помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги.

1.12. Ведение учета доходов и расходов по управлению многоквартирным домом.

1.13. Ведение в установленном порядке необходимой документации на все действия, связанные с исполнением обязательств по Договору.

1.14. Ведение досудебной претензионной работы, судебных дел, касающихся некачественного обслуживания дома подрядчиками, устранения строительных недостатков в интересах Собственников.

Генеральный директор
ООО «Перспектива» _____

В.В. Татарский

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

- 1. Содержание Общего имущества.**
 - 1.1. Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.
 - 1.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров Общего имущества.
 - 1.3. Обеспечение температурно-влажностного режима.
 - 1.4. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.
 - 1.5. Дератизация технических помещений.
 - 1.6. Уборка и мытье вестибюлей, холлов и лифтов.
 - 1.7. Мытье лестниц и лестничных площадок.
 - 1.8. Уборка, чистка курительных мест и урн, решеток перед входом в подъезды.
 - 1.9. Удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов, с переходных балконов.
 - 1.10. Мытье фасада и остекления МКД.
 - 2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы), в том числе приборов учета.**
 - 2.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.
 - 2.2. На оборудовании, относящемся к Общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов.
 - 2.3. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.
 - 2.4. Проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов, поквартирных контрольно-измерительных приборов.
 - 2.5. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов.
 - 2.6. Ведение учета показаний общедомовых коммерческих счетчиков учёта энергоресурсов.
 - 2.7. Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений общедомовых инженерных систем.
 - 2.8. Проведение работ по наладке системы отопления.
 - 2.9. Гидравлическое испытание системы отопления.
 - 2.10. Промывка приборов теплосъема и сетей отопления.
 - 2.11. Осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнестоков, проведение прочисток канализационных выпусков.
 - 2.12. Проверка герметичности системы бытовой канализации.
 - 2.13. Проведение планово-предупредительного ремонта.
 - 2.14. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.
 - 2.15. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования.
 - 2.16. Контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета.
 - 2.17. Обслуживание и обработка сигналов системы объединенной диспетчерской связи.
 - 2.18. Организация технического обслуживания переговорно-замочного устройства (ПЗУ) и системы видеонаблюдения.
 - 2.19. Организация технического обслуживания системы автоматической противопожарной защиты (АППЗ) и внутреннего пожарного водопровода (ВПВ), систем дымоудаления и подпора воздуха.
 - 2.20. Организация эксплуатации лифтов.
 - 2.21. Организация эксплуатации индивидуальных тепловых пунктов, узлов учета тепловой энергии, повысительной насосной станции холодного водоснабжения.
 - 2.22. Организация эксплуатации домовой системы телевидения.
 - 2.23. Организация предоставления услуг телефонной связи и Интернета.
 - 2.24. Организация охраны мест общего пользования и контроля доступа в них.
 - 3. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).**
 - 3.1. Содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников и мусоросборных площадок.
 - 3.2. Организация сбора, вывоза и утилизации ТБО.
 - 4. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния.**
 - 4.1. Уборка придомовой территории в летний период:
 - Подметание территории, уборка мусора, листьев, песка,
 - Уход за газонами, полив территории,
 - Прочистка решеток ливневой канализации.
 - 4.2. Уборка придомовой территории в зимний период:
 - Ручная уборка территории от снега, сдвигание свежеснежавшего снега к местам складирования,
 - Укладка свежеснежавшего снега в кучи и валы,
 - Обработка тротуаров антигололедными реагентами.
 - Удаление снега и наледи с крылец и тротуаров вручную.

Виды работ по текущему ремонту Общего имущества МКД

Фундаменты.

- 1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.
- 1.2. Восстановление входов в подвалы.
- 1.3. Восстановление отмостки.

2. Стены и фасады.

- 2.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.
- 2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки.

3.

4. Крыши.

- 4.1. Ремонт отдельных участков кровли.
- 4.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радиостоек, устройств заземления

здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.

4.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий.

4.4. Прочистка приемных воронок водостоков.

4.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

5. Оконные и дверные заполнения.

5.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.

5.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

6. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды. Подвалы, козырьки над балконами

верхних этажей.

6.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.

6.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.

6.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

7. Мусоропроводы

7.1. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусоропроводных клапанов и шиберных устройств.

7.2. Ремонт полов мусорокамер, восстановление трапов, ремонт переносных мусоросборников.

8. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

8.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.

8.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.

7.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, ежегодная химическая промывка теплообменников, замена подшипников насосов.

7.4. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

9. Система электроснабжения.

9.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы.

9.2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.

9.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки, установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

9. Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств

Домофонов, диспетчерской связи, автоматизированной противопожарной защиты, системы коллективного телевидения, насосных станций.

Генеральный директор
ООО «Перспектива»

В.В. Татарский

Периодичность обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД

Наименование работ		Периодичность
1. Содержание помещений общего пользования		
1	Подметание полов во всех помещениях общего пользования	3 раза в неделю
2	Подметание полов кабины лифта и влажная уборка	3 раза в неделю
3	Влажная уборка во всех помещениях общего пользования с предварительным обметанием пыли с потолков и стен	1 раз в месяц
4	Мытье окон	1 раз в год
5	Удаление мусора из мусороприемных камер	3 раза в неделю
6	Очистка и уборка мусорных камер	3 раза в неделю
7	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	1 раз в неделю
8	Дезинфекция и мытье всех элементов мусоропровода	1 раз в месяц
9	Устранение засора мусоропровода	При возникновении засора
10	Дезинфекция контейнера для сбора мусора	1 раз в месяц
2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома		
1	Подметание земельного участка в теплый период года с усовершенствованным покрытием	3 раза в неделю
2	Уборка мусора с газона	3 раза в неделю
3	Очистка урн от мусора	Ежедневно
4	Уборка территории при отсутствии снегопадов, в том числе от наледи и льда	3 раза в неделю
5	Посыпка пешеходных дорожек песком или песком с хлоридами (в период гололеда)	1 раз в сутки (при гололеде)
6	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости (начало работ не позднее 1 часа после начала снегопада)
7	Вывоз твердых бытовых отходов от контейнерной площадки для сбора ТБО	3 раза в неделю
8	Стрижка газонов	2 раза в осенне-летний период
3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
1	Укрепление водосточных труб, колен и воронок, утепление чердачных перекрытий, утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях	1 раз в год
2	Расконсервация системы центрального отопления, ремонт тепловых сетей, тепловых пунктов и систем теплопотребления	В период подготовки май-октябрь
3	Испытания на прочность и плотность оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения	Ежегодно после окончания отопительного периода для выявления дефектов, а также перед началом отопительного периода после окончания ремонта
4	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования Устранение протечек кровли Ремонт просевшей отмостки Восстановление (ремонт) выходов на крышу Ремонт ограждений, поручней Окраска отдельных частей фасадов (закрашивание несанкционированных надписей и рисунков)	По мере необходимости: летом – в течение 3 суток зимой - в течение 1 суток В течение 1 суток 1 раз в год По мере необходимости По мере необходимости
5	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, консервация систем центрального отопления, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов, ремонт и укрепление входных дверей	В период подготовки май-октябрь
4. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
1	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств, в т.ч.: - проверка исправности канализационных вытяжек; - прочистка канализационных лежаков; - проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах; - проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов; - профилактические работы неисправности вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников; - производство работ по устранению неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год По мере необходимости по мере необходимости: в течение 7 суток по мере необходимости: в течение 7 суток
2	Аварийное обслуживание на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения	Постоянно
3	Дератизация (борьба с грызунами) – по договору со специализированной организацией	Согласно условий договора, 1 раз в месяц

Генеральный директор
ООО «Перспектива»

В.В. Татарский

Тарифицированный перечень жилищных услуг, входящих в плату за жилое (нежилое) помещение
(Размер платы установлен в соответствии с решением общего собрания, оформленное Протоколом №__ от __. __. 2017 г.

№ п/п	Наименование услуг	Тарифы			Примечание
		стоимость за кв. м по 30.06.2017	стоимость за кв. м с 01.07.2017	единица измерения	
	Жилищные услуги				
1	Содержание общего имущества	11,08	11,90	руб./кв.м	Предлагается утвердить размер платы за содержание жилого помещения в соответствии с действующим Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20 декабря 2016 г. N 260-р
2	Текущий ремонт	5,84	6,21	руб./кв.м.	
3	Санитарное содержание придомовой территории	1,52	1,83	руб./кв.м.	
4	Административно-управленческие расходы	2,29	2,29	руб./кв.м.	
5	Эксплуатация общедомовых приборов учета	0,62	0,66	руб./кв.м	
6	Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства (ПЗУ)	0,34	0,34	руб./кв.м	
7	АППЗ	0,44	0,44	руб./кв.м	
8	Обслуживание лифтового оборудования	1,97	2,06	руб./кв.м	
9	Обслуживание УУТЭ	0,57	0,57	руб./кв.м	
10	Диспетчер	1,40	1,40	руб./кв.м	
11	Аварийное обслуживание	0,92	0,92	руб./кв.м	
	Дополнительные услуги				
1	Охрана	2,10	2,10	руб./кв.м	
2	Антенна	95	95	руб.	
3	Радио	72,33	72,33	руб.	

****Коммунальные услуги начисляются в соответствии с действующим Распоряжением комитета по тарифам Санкт-Петербурга.**

Генеральный директор
ООО «Перспектива» _____

В.В. Татарский

Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей МКД и его оборудования

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 суток
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах	1 суток
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен	
в зимнее время	1 суток
в летнее время	3 суток
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
Санитарно-техническое оборудование	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления.	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп освещения, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток
Лифт	
Неисправности лифта	Не более 1 суток

Примечание:

Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или и жильцов.

Генеральный директор
ООО «Перспектива»

В.В. Татарский