

ДОГОВОР № 20/12-Р8

управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Колтушское сельское
поселение, д. Старая, ул. Иоанна Кронштадтского, д. 17

Ленинградская область
Всеволожский район д. Старая

«20» декабря 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «РИБИС», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Леонтенко Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Север», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Ульянова Антона Сергеевича, действующего на основании Устава, а также лицензии № 252 от 09.06.2015 г., с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании ст.421, 422, 423 ГК РФ, ст.36, п.14 ст.161, ст.162, ст.154 ЖК РФ, п.6.2 ст.155 ЖК РФ, с учетом требований:

- постановления Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 №170;

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

- постановления 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» от 13.08.2006 № 491;

1.2. Услуги предоставляются всем гражданам и организациям, пользующимися помещениями, находящимся в многоквартирном доме.

1.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех помещений, находящихся как в частной, так и муниципальной собственности.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Застройщика, до заключения договора управления многоквартирным домом между собственниками помещений и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса либо по результатам общего собрания собственников помещений, обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Колтушское сельское поселение, д. Старая, ул. **Иоанна Кронштадтского, д. 17**, предоставлять коммунальные услуги лицам, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Старая, ул. Иоанна Кронштадтского, д. 17;

б) проект, серия, тип постройки – ___-___;

в) год постройки – 2019;

г) число этажей – 17, надземных – 16, подземных – 1 (цокольный этаж);

д) количество квартир – 144;

е) общая площадь – 10 101,8 кв. м;

ж) общая площадь жилых помещений без учета летних – 6603,5 кв. м;

з) общая площадь нежилых помещений – 1680,4 кв. м, в том числе коммерческих – 284,4 кв. м;

и) степень износа по данным государственного технического учета – _-%;

к) год последнего комплексного капитального ремонта – не проводился;

л) площадь земельного участка, в составе общего имущества – определить не представляется возможным, так как данный Многоквартирный дом располагается совместно с другим многоквартирным домом № 15 по ул. Иоанна Кронштадтского дер. Старая Всеволожского р-на Ленинградской обл., на земельном участке с кадастровым номером 47:09:0110010:343, общей площадью 7941 кв. м.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, содержание и ремонт, а так же перечень работ и услуг по контролю за состоянием общего имущества многоквартирного дома, поддержанию его в исправном состоянии, надлежащей работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, надлежащей технической эксплуатации согласован сторонами в Приложении №1 к настоящему договору, и осуществляется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора в течение 5 дней со дня его подписания:

- контролировать своевременное внесение лицами, принявшими от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками помещения, нанимателями помещения установленных обязательных платежей и взносов;
- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления лицам, принявшим от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам помещения, нанимателям помещения жилищных, коммунальных и прочих услуг;
- установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств составлением соответствующих актов;
- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;
- вести реестр лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников помещения, нанимателей помещения.
- производить прием и рассмотрение обращений, жалоб лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников помещения, нанимателей помещения, на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

3.1.2. Принять общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок от Застройщика по акту приема-передачи в течение 5 дней с момента заключения настоящего договора.

3.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

3.1.4. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.

3.1.5. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и/или специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

В целях исполнения настоящего Договора Управляющая организация обязуется заключать от своего имени и за свой счет, договоры с ресурсоснабжающими организациями, предоставляющими коммунальные ресурсы (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), договоры с организациями, осуществляющими ремонтно-строительные и иные работы, и гарантирующими качественное выполнение своих обязанностей.

3.1.6. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. По требованию Застройщика знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения договора.

3.1.7. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома. Организовывать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

3.1.9. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными в соответствии со ст. 161 ЖК РФ Правительством РФ, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.10. Предоставлять по запросу Застройщика в течение пяти рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

3.1.11. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

3.1.12. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению (в случае обнаружения) в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.13. В течение месяца с момента поступления претензии (жалобы) от заявителя дать обоснованный ответ с приложением всех необходимых документов.

3.2. Застройщик обязуется:

3.2.1. Передать Управляющей организации по акту приема-передачи общее имущество в многоквартирном доме, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ и пригодный для использования в качестве жилого помещения.

Передать техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе и земельный участок.

3.2.2. Передать Управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

3.2.3. Не передавать права настоящего договора другим управляющими организациям в период действия настоящего договора.

3.2.4. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения, принадлежащие Застройщику на случай проведения аварийных работ, а также реестр лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту.

3.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему договору в части передачи в управление общего имущества в многоквартирном доме считаются исполненными с момента передачи многоквартирного дома Управляющей организации и подписания сторонами акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка.

3.2.6. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Застройщику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующим законодательством РФ.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Управляющая организация вправе:

4.1.1. Принимать от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственников помещения, нанимателей помещения плату за содержание и ремонт общего имущества, а также оказанные коммунальные услуги.

4.1.2. Требовать внесения платы за выполненные работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, оказание коммунальных услуг от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой

передачи, собственников помещения, нанимателей помещения, принимать меры по взысканию задолженности, а также начисление пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.3. В случае невнесения лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственниками помещения, нанимателями помещения платы в течение трех месяцев произвести отключение коммунальных услуг согласно действующему законодательству РФ.

4.1.4. Требовать допуска в занимаемое лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками помещения, нанимателями помещения помещение, работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, относящегося к общему имуществу и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.1.5. Требовать от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников помещения, нанимателей помещения, полного возмещения ущерба, причиненного по их вине общему имуществу, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое ими помещение работников и представителей исполнителя (в том числе аварийных служб).

4.1.6. В случае непредставления лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками помещения, нанимателями помещения до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории Ленинградской области нормативов по количеству проживающих в квартире лиц с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления ими сведений о показаниях приборов учета.

4.1.7. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных лицами, принявшим от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками помещения, нанимателями помещения, проводить перерасчет размера платы предоставления услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.1.8. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

4.2.2. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.3. Предъявлять Управляющей организации претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора.

4.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ДЛЯ ЛИЦ, ПРИНЯВШИХ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА ПОМЕЩЕНИЯ В ДАННОМ ДОМЕ ПО ПЕРЕДАТОЧНОМУ АКТУ, СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ, НАНИМАТЕЛЕЙ ПОМЕЩЕНИЙ

5.1. Лица, принявшие от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственники помещения, наниматели о помещения производят оплату за предоставленные услуги в соответствии с действующим гражданским, жилищным законодательством РФ.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется согласно Приложения №2, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитываются Управляющей организацией как произведение установленных Управлением по региональным тарифам Ленинградской области тарифов на объем потребленных ресурсов согласно показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления с учетом количества проживающих, устанавливаемым уполномоченным органом согласно действующему законодательству РФ.

5.4. Размер платы за работу и услуги, указанные в п.п.5.2, 5.3. настоящего договора, и обслуживание жилого и нежилого помещения может быть изменен на основании

нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

5.5. В случае изменения стоимости услуг по настоящему договору, Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.6. Оплата лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками помещения, нанимателями помещения оказанных услуг по договору управления многоквартирным домом осуществляется на основании выставяемого Управляющей организацией платежного документа (квитанция - для граждан, счет оплаты и акт оказанных услуг - для юридических лиц). В выставяемом Управляющей организацией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности лица по оплате коммунальных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями договора.

5.7. Неиспользование лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками помещения, нанимателями помещения помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан и организаций внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитывается исходя из показаний приборов учета, а в случае отсутствия приборов учета, по нормативам потребления в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации

5.8. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

5.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком за несоблюдение стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными в соответствии со ст. 161 ЖК РФ Правительством РФ, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме в процессе управления многоквартирным домом.

6.2. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком за убытки, причиненные Застройщику в период управления многоквартирным домом в результате ее виновных действий или бездействия в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. В случае нарушения лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками помещения, нанимателями помещения сроков внесения платежей, установленных разделом 6 настоящего договора, Управляющая организация взыскивает с них пени в соответствии с законодательством РФ. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставяемом Управляющей организацией, и подлежит уплате собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 настоящего договора.

6.4. Во всех остальных случаях за неисполнение или ненадлежащее исполнение, нарушение своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до дня заключения договора управления многоквартирным домом с Управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом, или по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством РФ.

7.2. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств с момента подписания Договора, а в части принятия и обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме - с момента подписания Сторонами настоящего договора и акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общего имущества.

7.3. Изменение и расторжение настоящего договора управления многоквартирным домом осуществляется по согласованию обеих сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, оформляются дополнительными соглашениями к договору, которые являются неотъемлемой частью договора и вступают в силу в указанный в них срок.

7.4. В случае расторжения договора Управляющая организация за 5 дней до прекращения действия договора обязана передать техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе и земельный участок, полученную от Застройщика при передаче общего имущества в многоквартирном доме.

7.5. Полномочия по управлению многоквартирным домом, передаются Застройщиком и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего договора и акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются Застройщиком, лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственниками помещения, нанимателями помещения в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

8.2. Управляющая организация предоставляет Застройщику отчет о выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме два раза в год по результатам весенне-осеннего осмотра.

8.3. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров или предъявления претензий в письменном виде. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению заинтересованной стороны в установленном действующим законодательством порядке.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют юридической силы.

9.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб.

9.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах - по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9.4. Все что не определено условиями настоящего договора, определяется действующим законодательством РФ.

10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

10.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

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

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении

действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

К настоящему Договору прилагаются:

Приложение №1. Перечень, состав и периодичность выполняемых работ и оказываемых коммунальных услуг по техническому содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых работ и услуг по управлению многоквартирным домом.

Приложение № 2. Плата за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

**Общество с ограниченной
ответственностью «РИБИС»**

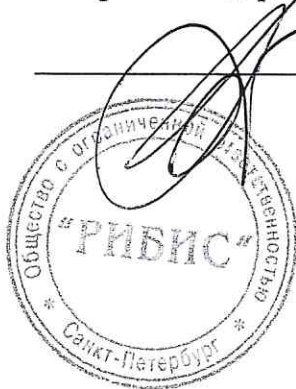
197198, г. Санкт-Петербург, ул.
Красносельская, д.14, пом. 1-Н
ИНН 7813519557, КПП 781301001
ОГРН 1117847514927
Р/счет № 407028103010900000023 в Санкт-
Петербургском филиале ПАО
«РосДорБанк» к/с №30101810900000000729
БИК 044030729

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

**Общество с ограниченной
ответственностью «Север»**

188680, Ленинградская область,
Всеволожский район, д. Старая, ул.
Генерала Чоглокова, д. 5, офис 1
ИНН/КПП 4703104836/470301001
ОГРН 1084703003131
р/с № 40702810055410000074
в Северо-Западном банке Сбербанка РФ
Всеволожское отделение № 5542
к/с 301018105000000000653
БИК 044030653

Генеральный директор



/Леонтенко С.В./

Генеральный директор



/Ульянов А.С./

**Перечень, состав и периодичность выполняемых работ и оказываемых коммунальных услуг
по техническому содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых работ и
услуг по управлению многоквартирным домом**

Перечень услуг и работ	Периодичность выполнения работ
1. СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа	1 раз в неделю
Уборка кабин лифтов	ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)
Мытье лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)
Мытье лестничных площадок и маршей выше второго этажа	1 раз в месяц
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	1 раз в год
Обметание пыли с потолков лестничных клеток	1 раз в год
Влажная протирка оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электрических счетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	1 раз в год
Мытье окон	1 раз в год
2. УБОРКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ	
Подметание земельного участка в летний период	ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)
Уборка мусора с газона	ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)
в том числе - уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)
Очистка урн	
в летний период	ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)
в зимний период	ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)
Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки
Сдвигка и подметание территории в дни без снегопада	1 раз в трое суток
Сдвигка снега при снегопаде	3 раза в сутки
Подметание снега и очистка от мусора при снегопаде	1 раз в сутки
Посыпка территории противогололедными материалами	1 раз в сутки во время гололеда
Очистка территорий от наледи и льда	ежедневно во время гололеда
Промывка контейнеров	1 раз в месяц в теплый период
Выкашивание газонов, сгребание скошенной травы	1 раз в месяц
Уборка отмосток	по мере необходимости
3. ПОДГОТОВКА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА К СЕЗОННОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ	
Укрепление водосточных труб, колен и воронок	по мере необходимости на основании дефектных ведомостей
Консервация системы центрального отопления	1 раз в год
Ремонт просевшей отмостки	по мере необходимости на основании дефектных ведомостей
Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости на основании дефектных ведомостей
Ремонт и укрепление входных дверей	по мере необходимости на основании дефектных ведомостей
Ремонт системы центрального отопления	на основании дефектных ведомостей
Регулировка системы центрального отопления	1 раз в год
Промывка системы центрального отопления	1 раз в год
Испытание системы центрального отопления	1 раз в год
Расконсервация системы центрального отопления	1 раз в год
Прочистка дымовентиляционных каналов	по мере необходимости
4. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ	
СТЕНЫ И ФАСАДЫ	
Отбивка штукатурки, облицовочной плитки	по мере необходимости
Удаление элементов и конструкций, представляющих опасность	по мере необходимости
Снятие и укрепление домовых номерных знаков и др.	по мере необходимости
Укрепление козырьков, ограждений и перил	по мере необходимости
КРЫШИ И ВОДОСТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	

Уборка мусора и грязи с кровли	1 раз в год
Удаление снега, наледи и сосуль с кровель и желобов, с подбором и вывозкой с территории	по мере необходимости
Укрепление оголовков, колпаков вентиляционных труб	по мере необходимости
Укрепление металлических покрытий парапета, желобов	по мере необходимости
Укрепление защитной решетки водоприемной воронки	по мере необходимости
Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока на кровле	по мере необходимости
Закрытие слуховых окон, люков	по мере необходимости
Проверка исправности оголовков и вентиляционных каналов	по мере необходимости
Промазка кровельных фальцев и свищей мастиками	на основании дефектных ведомостей
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях	по мере необходимости
Укрепление и регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях	по мере необходимости
Укрепление оконных и дверных приборов (шпингалет, ручки в дверных, оконных заполнениях)	по мере необходимости
Закрытие дверей подвалов, техподполий, мусорокамер, мет. решеток и лазов на замки	по мере необходимости
Утепление и укрепление оконных и дверных проемов (в т.ч. паклей)	по мере необходимости
ВНЕШНЕЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО	
Укрепление флагодержателей, указателей улиц	по мере необходимости
Вывеска и снятие флагов	во время праздников
Протирка указателей на внутриквартальной территории	по мере необходимости
Закрытие и раскрытие продухов	2 раза в год
Очистка подвалов от мусора и грязи	2 раза в год
Хлорирование в подвалах, лестничных клетках	по мере необходимости
Обрезка и удаление с внутрикв. террит. сухих и сломанных веток, представляющих опасность, с погрузкой и разгрузкой	по мере необходимости
Подготовка и сезонная эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок	2 раза в год
ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ	
Организация работ по учету энергоресурсов	в течение года
Набивка сальников	по мере необходимости
Ликвидация течи, путём уплотнения соединений трубопроводов, арматуры и нагревательных элементов, уплотнение сгонов	по мере необходимости
Временная заделка свищей, трещин на внутренних трубопроводах и стояках	по мере необходимости
Ревизия запорно – отсекающей арматуры, очистка от накипи	2 раза в год
Проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой	1 раз в год
Отключение приборов отопления при обнаружении течи	по мере необходимости
Очистка, с последующей промывкой грязевиков воздухоотборников	2 раза в год
Систематическое удаление воздуха из системы отопления и ГВС, стояков отопления, нагревательных элементов	по мере необходимости
Ремонт и замена неисправных кранов регулирования у нагревательных элементов	по мере необходимости
ВОДОПРОВОД, КАНАЛИЗАЦИЯ И ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ	
Организация работ по учету энергоресурсов	в течение года
Смена прокладок и набивка сальников в водопроводных кранах в помещениях ИТП, водомерных узлах, подвалах	по мере необходимости
Уплотнение сгонов	по мере необходимости
Прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения до 2 метров	по мере необходимости
Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках	по мере необходимости
Ликвидация негерметич. соединений трубопроводов холодного водоснабжения, стыков системы канализации, обмерзания оголовков канализ. вытяжек и т.д., в установленные сроки	по мере необходимости
Проверка исправности канализационной вытяжки	2 раза в год
Прочистка канализационных стояков с последующей промывкой	по мере необходимости
Прочистка ливневой канализации с прочисткой выпусков	по мере необходимости
Устранение утечек, протечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания и при некачественном монтаже технических систем и их запорной арматуры	по мере необходимости
Устранение течи санитарно-технических приборов в технических помещениях ИТП, водомерных узлах, подвалах	по мере необходимости
Устранение засоров санитарных приборов в жилых домах секционного типа и с коридорной системой проживания	по мере необходимости
Замена тройников, канализационных труб, крестовин, отводов со снятием, установкой сантехприборов и восстановлением строительных конструкций после ремонта	по мере необходимости на основании дефектных ведомостей
Откачка воды из хозяйственных и техподполий при затоплении их холодной, горячей водой, фекальными и грунтовыми водами с хлорированием помещений и применением соответствующей техники	по мере необходимости
ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ	
Организация работ по учету энергоресурсов МОП	в течение года
Замена перегоревших электроламп для освещения мест общего пользования, фасадного освещения.	по мере необходимости
Укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	по мере необходимости
Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	1 раз в год
Проверка заземления электрокабелей, элементов молниезащиты	1 раз в год

Замеры сопротивления изоляции электрокабелей, проводов, электролиний, силовых электроустановок	1 раз в год
Проверка заземления электрооборудования	1 раз в 6 месяцев
Проверка сопротивления петли "фаза-нуль"	1 раз в 5 лет
Ремонт выключателей в местах общего пользования	по мере необходимости
Контроль работоспособности систем автоматического включения и выключения оборудования	в соответствии с правилами
Выполнение работ по техническому обслуживанию и содержанию в жилых домах (электрической части) насосных повысительных станций теплоснабжения	1 раз в неделю
ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ	
Обеспечение мер пожарной безопасности	по мере необходимости на основании дефектных ведомостей
ДВОРОВОЕ ОСВЕЩЕНИЕ	
Смена электролампы в светильниках наружного освещения и световых указателях	по мере необходимости
ЛИФТЫ	
Периодические осмотры	ежедневно
Техническое обслуживание лифтов (ТО1)	ежемесячно
Техническое обслуживание лифтов (ТО2)	ежемесячно
Техническое обслуживание систем ЛДСС	ежемесячно
Текущий ремонт лифтов	ежегодно
Текущий ремонт систем ЛДСС	ежегодно
Аварийное обслуживание лифтов	круглосуточно
Диспетчерское обслуживание лифтов	круглосуточно
Измерение полного сопротивления петли "фаза-нуль"	ежегодно
Электроизмерительные работы на лифте	ежегодно
СИСТЕМА ДЫМОУДАЛЕНИЯ, ПОЖАРНОЙ И ПОЖАРНО-ОХРАННОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ	
Внешний осмотр составных частей системы на отсутствие Механических повреждений, коррозии, грязи, прочности крепления и т.д.	ежедневно
Контроль рабочего положения выключателей, исправность световой индикации, наличие пломб на приемно-контрольном приборе	1 раз в месяц
Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный	1 раз в месяц
Проверка работоспособности системы и ее составных частей	1 раз в месяц
Профилактические работы	1 раз в месяц
Метрологическая проверка КИП	ежегодно
Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления	ежегодно
Измерение сопротивления изоляции электрических цепей	1 раз в 3 года
5. ПРОВЕДЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКИХ ОСМОТРОВ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ	
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе дымоудаления	2 раза в год
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	4 раза в год
Аварийное обслуживание	круглосуточно
Дератизация	12 раз в год
Дезинсекция	6 раз в год
Осмотр конструктивных элементов жилых домов	2 раза в год
Осмотр внутридомового инженерного оборудования	2 раза в год
Осмотр системы центрального отопления	2 раза в год
Детальный осмотр разводящих трубопроводов, детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы теплоснабжения (насосы, магистральная запорная арматура, контрольно – измерительная аппаратура, автоматические устройства)	1 раз в неделю в отопительный период
Осмотр системы канализации	1 раз в год
Осмотр силовых и осветительных установок автоматики насосных установок, тепловых пунктов	1 раз в месяц
6. ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА	
ФУНДАМЕНТЫ	
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы	на основании дефектных ведомостей
СТЕНЫ И ФАСАДЫ	
Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов	на основании дефектных ведомостей
ПЕРЕКРЫТИЯ	
Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска	на основании дефектных ведомостей
КРЫШИ	
Антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции	на основании дефектных ведомостей
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений	на основании дефектных ведомостей
ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, КРЫЛЬЦА (ЗОНТЫ-КОЗЫРЬКИ) НАД ВХОДАМИ В ПОДЪЕЗДЫ, ПОДВАЛЫ, НАД	

БАЛКОНАМИ ВЕРХНИХ ЭТАЖЕЙ	
Восстановление или замена отдельных участков и элементов	на основании дефектных ведомостей
ПОЛЫ	
Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования	на основании дефектных ведомостей
ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	
Восстановление отделки стен, потолков, полов в подъездах, технических помещениях, других общедомовых вспомогательных помещениях. Ликвидация последствий протечек (не по вине проживающих)	на основании дефектных ведомостей
ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ	
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные и ИТП	на основании дефектных ведомостей
ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ, ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ	
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях	на основании дефектных ведомостей
ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИЕ УСТРОЙСТВА	
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов	на основании дефектных ведомостей
ВЕНТИЛЯЦИЯ	
Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы	на основании дефектных ведомостей
СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБЩЕДОМОВЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ УСТРОЙСТВА	
Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями в соответствии с регламентами, устанавливаемыми заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованным государственными надзорными органами	на основании дефектных ведомостей
ВНЕШНЕЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО	
Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмостков, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников	на основании дефектных ведомостей
7. РАБОТЫ И УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГOKВАРТИРНЫМ ДОМОМ	
Работа по заявлениям, обращениям собственников и нанимателей помещений многоквартирного дома. Организация работы паспортного стола. Представление интересов собственников и нанимателей помещений в органах государственной власти и местного самоуправления, организациях всех форм собственности по вопросам содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома. Организация начисления и приема платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги. Организация регламентных, аварийных и иных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, решениями органов местного самоуправления	периодично, в соответствии с режимом работы управляющей организации

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: _____ /Леонченко С.В./



Управляющая компания: _____ /Ульянов А.С./



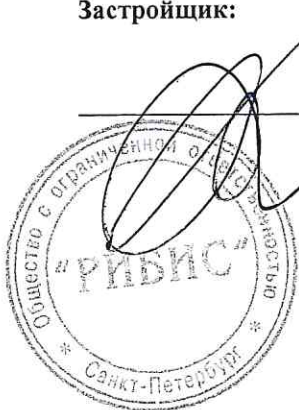
**Плата за содержание и ремонт общего имущества
собственников помещений многоквартирного дома и коммунальные услуги в месяц**

Вид платежа	Ед.	Ставка/тариф (руб.)
СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ:		
Услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома со всеми удобствами	м2	13,88
Услуги по управлению МКД	м2	3,7
Услуги по уборке лестничных клеток и содержанию придомовой территории	м2	3,93
Текущий ремонт общего имущества в МКД	м2	3,41
Услуги по аварийно-диспетчерскому обслуживанию	м2	3,23
Пользование и техническое обслуживание лифтов	м2	3,56
Техническое обслуживание домофона	м2	0,45
Содержание и ремонт АППЗ	м2	0,9
Содержание и ремонт системы дымоудаления	м2	0,21
Радио	Кв.	100
КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ:		
Холодное водоснабжение*	м3	
Водоотведение*	м3	
Центральное отопление*	Гкал	
Эл.энергия день ИПУ*	кВт	
Эл.энергия ночь ИПУ* (для жилых помещений)	кВт	
Эл.энергия день ОДН*	кВт	
Эл.энергия ночь ОДН*	кВт	
Х/водоснабжение для нужд ГВС*	м3	
Подогрев воды*	Гкал	
Сбор и вывоз ТКО*	м2	

* - размер тарифа определяется по факту потребляемой коммунальной услуги, а также может быть изменен при вступлении в силу нормативных правовых актов, изменяющих порядок определения стоимости коммунального ресурса, а также принятия уполномоченным органом в области государственного регулирования тарифов, решения об изменении действующего тарифа (тарифов).

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:



/Леонченко С.В./

Управляющая компания:



/Ульянов А.С./

Прошнуровано и
пронумеровано
14/06/2012 г. Дист. К

Генеральный директор
С. В. Леонченко

