

Договор № ____/2018
Управления многоквартирным домом между
Управляющей организацией и собственником помещения

Санкт-Петербург

«__» _____ 2018 г.

Управляющая организация Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Возрождение», в лице генерального директора Семеновой Инны Николаевны, действующего на основании Устава (Лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом № 78-000039 от «09» апреля 2015г. Выдана Государственной жилищной инспекцией на основании решения лицензионной комиссии Санкт-Петербурга от «30» марта 2015г. № 6), именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Собственник жилого помещения № _____ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, **Железноводская улица, дом 32, литера Д**,

_____,
действующая (ий), на основании _____ на указанную квартиру, именуемая в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны» (далее — Стороны), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее — Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «__» _____ 2018 г. N _____)

1.2. В соответствии с настоящим Договором Управляющая организация по заданию Собственника за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, **Железноводская улица, дом 32 , литера Д**, а именно:

оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в границах эксплуатационной ответственности;

предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам;

осуществлять иную, определенную в настоящем договоре деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, а собственник обязуется оплатить эти услуги и работы.

1.3. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее - Нанимателю, арендатору).

1.4. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 5 к настоящему Договору.

1.5. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по управлению многоквартирным домом в соответствии с Перечнем работ и услуг по управлению многоквартирным домом (приложение № 3 к настоящему Договору).

1.6. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору, в объеме взятых по настоящему договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

1.7. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются:

1.7.1. Конституцией Российской Федерации;

1.7.2. Гражданским кодексом Российской Федерации;

1.7.3. Жилищным кодексом Российской Федерации;

1.7.4. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

1.7.5. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм

технической эксплуатации жилищного фонда»;

1.7.6. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

1.7.7. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

1.7.8. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

1.7.9. Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

1.7.10. Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 N 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;

1.7.11 Другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и положениями законодательства Российской Федерации.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать надлежащее управление Многоквартирным домом, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия Населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным Имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных пользователей помещений;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

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

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги на общедомовые нужды Собственнику помещений в Многоквартирном доме.

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

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

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

2.1.7. Обеспечить раскрытие информации, в соответствии с действующим законодательством.

2.1.8. Информировать Собственника и совет многоквартирного дома о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в течение одних суток с момента обнаружения указанных фактов путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

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

2.1.10. За тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

2.1.11. Знакомить Собственников или уполномоченных ими лиц, членов Совета многоквартирного дома, по их запросам с имеющейся документацией, информацией и сведениями, касающимися управления многоквартирным домом, его состояния, содержания и ремонта общего имущества.

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

2.1.13. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять ежегодный отчет о выполнении договора за предыдущий год собственникам помещений в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация вправе:

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

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

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

В этом акте указываются дата и время его составления, фамилия, имя и отчество собственника жилого помещения (постоянно проживающего потребителя) адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отказывается подписывать акт или собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Управляющая организация обязана передать 1 экземпляр акта собственнику жилого помещения (постоянно проживающему потребителю).

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью в срок до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

2.3.2. Соблюдать следующие требования:

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

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

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

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

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

помещения общего пользования;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.4. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

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

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

2.3.7. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа на помещение в доме и оригинал для сверки.

2.4. Собственник имеет право:

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

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

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

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

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

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

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

3.1.1.1. Плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3.1.1.2. Плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (полный цикл), электроснабжение, отопление.

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

3.1.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется в соответствии с Тарифами, утвержденными Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

3.1.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций. Нормативы потребления коммунальных услуг утверждаются Комитетом по тарифам Санкт-Петербургом.

3.1.5. Расчет платы для собственников, арендаторов и иных лиц на законных основаниях, владеющих нежилыми помещениями, осуществляется в соответствии с п. 3.2.3 Договора.

3.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

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

3.2.2. Управляющая организация оставляет за собой право заключения договора на расчет квитанций и разnosку платежей с любым расчетным центром.

3.2.3. Юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, на законных основаниях владеющим помещениями в многоквартирном доме, для доплаты ими услуг и работ, выставляются счета-фактуры, оформленные в соответствии с действующим налоговым законодательством дополнительно к счетам-фактурам, выставляемым Управляющей организацией.

3.2.4. Плата по настоящему Договору вносится Собственником в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

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

3.2.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов". Согласно пункту 14 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, установленных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

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

3.2.8. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4. Ответственность сторон

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

4.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные

услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

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

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

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

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

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

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

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

5.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Государственной Жилищной Инспекцией Санкт-Петербурга.

5.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год на сайте: reformagkh.ru

6. Соглашение об обработке персональных данных

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

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

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

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

7. Срок действия договора, особые условия

7.1. Договор заключен на один год и распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с момента заключения Настоящего договора. Договор автоматически продляется еще на два года, если ни одна из сторон не заявила о расторжении Договора.

7.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

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

7.4. Собственник уполномочивает управляющую организацию на представление интересов собственников помещений в государственных органах и судах, в том числе выступать в защиту их интересов

для достижения целей управления многоквартирным домом.

7.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

Приложение № 1: Акт разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования домохозяйства между Собственником и Управляющей организацией;

Приложение № 2: Перечень работ и услуг ООО «Управляющая компания Возрождение» («Управляющая организация») по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 3: Перечень коммунальных услуг, обеспечиваемых собственнику («Заказчику») в рамках настоящего договора; Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом;

Приложение № 4: Состав общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение № 5: Перечень услуг, подлежащих оплате Собственниками помещений Управляющей компании по адресу ул. Железноводская д.32, литера Д

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственник

_____,
кв. № __ __ расположенной по адресу:
г. Санкт-Петербург,
Железноводская улица, дом 32, литера Д
Площадь помещения: _____ кв.м.
Паспорт серия _____ номер _____
выдан _____

_____ / _____ /

Управляющая организация

ООО «Управляющая Компания Возрождение»
199034, г. Санкт-Петербург, 5-я линия В. О. дом, 8
ИНН: 7811488977
КПП: 780101001
Р/с: 40702810255080001627
Банк: в Северо-Западный банк ПАО "Сбербанк
России"
К/с: 30101810500000000653
БИК: 044030653

Генеральный директор

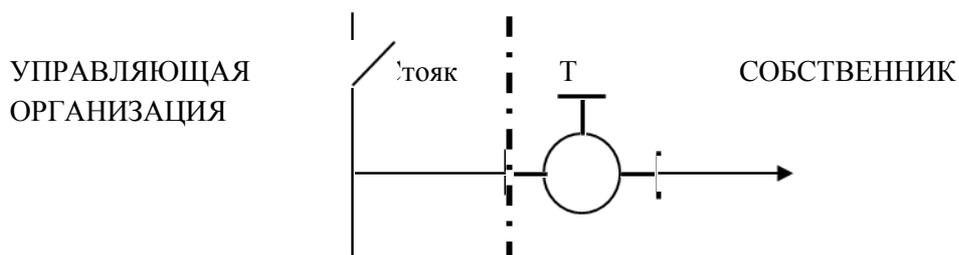
_____ И.Н. Семенова
М.П.

АКТ
разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования
домохозяйства между Собственником и Управляющей организацией

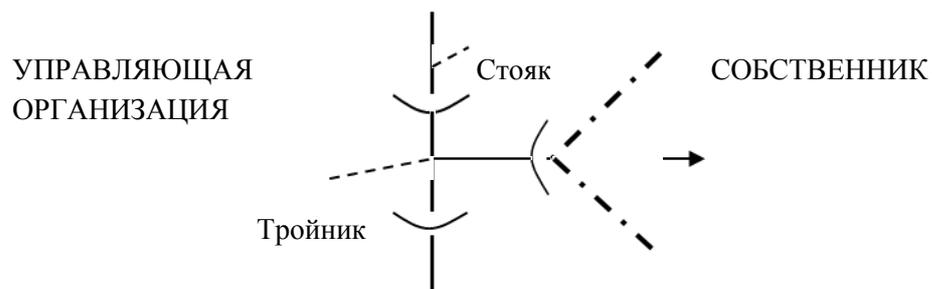
Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности владельца квартиры является точка отвода инженерных сетей к квартире от общедомовых систем.

В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

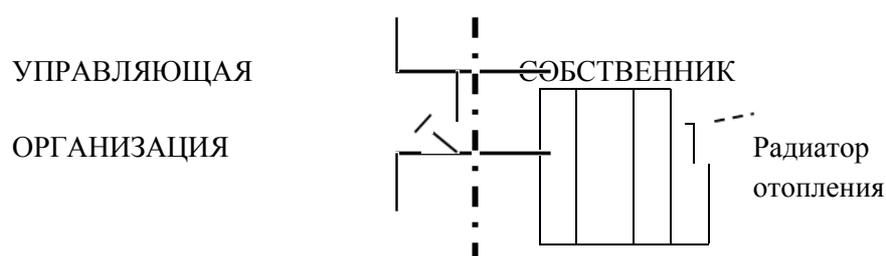
1. По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, оставшаяся часть – Собственник.



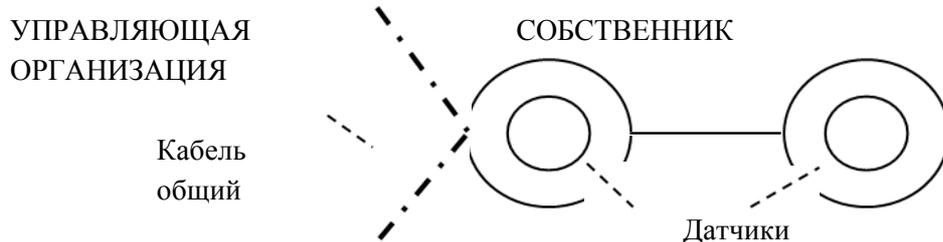
2. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения квартиры к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшаяся часть – Собственник.



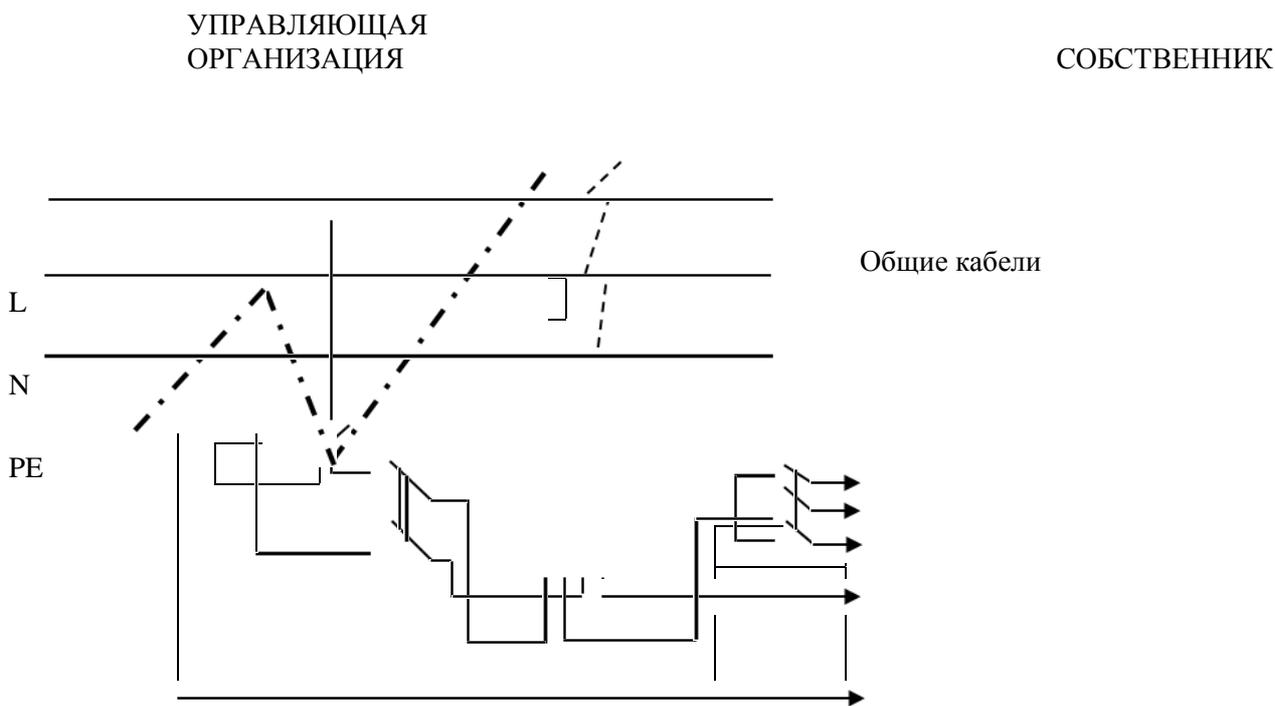
3. По системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы до точек присоединения обслуживает Управляющая организация, оставшаяся часть - Собственник



4. По системе охранно - пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ): точка присоединения подводящего кабеля к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ. Общедомовую систему и подводку к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ обслуживает Управляющая организация , остальное - Собственник.



5. По системе энергоснабжения: точки крепления отходящих к квартире Заказчика фазового (L), нулевого (N) и заземляющего (PE) проводов от вводного выключателя. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Управляющая организация. Входящие от точек крепления провода и все электрооборудование, расположенное после этих точек обслуживает Собственник.



Граница раздела обслуживания между Управляющей организацией и Собственником: - . - . - .

Собственник

кв. № ____ расположенной по адресу:
г. Санкт-Петербург,
Железноводская улица, дом 32, литера Д
Площадь помещения: _____ кв.м.
Паспорт серия _____ номер _____
выдан _____

_____ / _____ /

Управляющая организация

ООО «Управляющая Компания Возрождение»
199034, г. Санкт-Петербург, 5-я линия В. О. дом, 8
ИНН: 7811488977
КПП: 780101001
Р/с: 40702810255080001627
Банк: в Северо-Западный банк ПАО "Сбербанк
России"
К/с: 30101810500000000653
БИК: 044030653

Генеральный директор

_____ И.Н. Семенова
М.П.

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Возрождение» («Управляющая организация») по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Осмотр общего имущества
2. Обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования
3. Освещение мест общего пользования
4. Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы (устранение аварии)
5. Сухая и влажная уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей
6. Мытье окон, подоконников, перил лестниц, полотен дверей, почтовых ящиков и т.д.
7. Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества
8. Работы по обеспечению сбора и вывоза бытовых отходов
- I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома
 1. Работы, выполняемые в отношении фундамента:
 - проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
 - проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадков фундамента;
 - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в фундаменте дома;
 - при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.
 2. Работы, выполняемые в подвале:
 - проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
 - проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и прямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
 - контроль за состоянием дверей **подвалов** и технических подполий, запорных устройств на них.Устранение выявленных неисправностей.
 3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:
 - выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
 - в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.
 4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:
 - выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин;
 - выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в деревянных перекрытиях и покрытиях.
 5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов;

выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

выявление выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, проверка состояния внутренней отделки.

При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для

деревянных полов);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

контроль состояния антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

14. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем холодного водоснабжения, отопления и водоотведения в многоквартирном доме:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление работоспособности (ремонт) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока.

Собственник

кв. № ____ расположенной по адресу:
г. Санкт-Петербург,
Железноводская улица, дом 32, литера Д
Площадь помещения: _____ кв.м.
Паспорт серия _____ номер _____
выдан _____

_____/_____/_____

Управляющая организация

ООО «Управляющая Компания Возрождение»
199034, г. Санкт-Петербург, 5-я линия В. О. дом, 8
ИНН: 7811488977
КПП: 780101001
Р/с: 40702810255080001627
Банк: в Северо-Западный банк ПАО "Сбербанк
России"
К/с: 30101810500000000653
БИК: 044030653

Генеральный директор

И.Н. Семенова
М.П.

ПЕРЕЧЕНЬ

коммунальных услуг, обеспечиваемых собственнику («Заказчику») в рамках настоящего договора

- Холодное водоснабжение
- Горячее водоснабжение
- Электроснабжение для ОДН
- Отопление
- Водоотведение

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг по управлению многоквартирным домом

1. Заключение договоров и исполнение договорных обязательств по оказанию услуг и выполнения работ для обеспечения дома:
 - а) коммунальными ресурсами, в т.ч.:
 - электроэнергией для ОДН
 - ГВС и отоплением
 - водоснабжением и водоотведением
 - б) дератизация
 - в) обслуживание систем противопожарной безопасности
 - г) обслуживание узлов учета тепловой энергии
2. Взаимодействие с органами государственной власти и местного самоуправления (Администрация, МЧС, МВД, Ростехнадзор, Роспотребнадзор, Жилищная инспекция, ГУЖА, почта и др.) по вопросам, связанными с деятельностью по управлению многоквартирным домом.
3. Прием, ведение, хранение и передача технической документации на дом.
4. Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений необходимой для управления домом.
5. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества для их рассмотрения общим собранием.
6. Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ.
7. Организация и осуществление расчетов за услуги и работы.
8. Ведение претензионной и исковой работы.
9. Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии с Федеральными Законами.

11. Работа с проживающими

Собственник

кв. № ____ расположенной по адресу:
г. Санкт-Петербург,
Железноводская улица, дом 32, литера Д
Площадь помещения: _____ кв.м.
Паспорт серия _____ номер _____
выдан _____

_____/_____/_____

Управляющая организация

ООО «Управляющая Компания Возрождение»
199034, г. Санкт-Петербург, 5-я линия В. О. дом, 8
ИНН: 7811488977
КПП: 780101001
Р/с: 40702810255080001627
Банк: в Северо-Западный банк ПАО "Сбербанк
России"
К/с: 30101810500000000653
БИК: 044030653
Генеральный директор

И.Н. Семенова
М.П.

Состав общего имущества многоквартирного дома

Адрес многоквартирного дома: Железноводская улица, дом 32, литера Д

1. Год постройки – 2011 г.
2. Материал стен - кирпич
3. Этажность – 13
4. Количество подъездов -3
5. Наличие подвала или полуподвала – 2595 кв.м.
6. Мансарда - 0 кв.м.
7. Количество квартир – 294
8. Общая полезная жилая и нежилая площадь многоквартирного дома – 21 756,70 м²
в том числе:
жилая – 17 122,70 кв.м.
нежилая - 4 634 кв.м.
общее имущество – 3 106,30 кв.м.
9. Дом оборудован горячим и холодным водоснабжением, центральным отоплением

2. КОНСТРУКЦИИ

Наименование элементов общего имущества	Кол-во	Год постройки	Техническое состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное)	Потребность в замене / ремонте	Примечание
Фундамент	2800м ²	2011	удовл.	нет	
Отмостка	310м ²	2011	удовл.	нет	
Стены и перегородки	12870м ²	2011	удовл.	нет	
Отделка фасада	3560м ²	2011	удовл.	нет	
Балконы, лоджии, козырьки	310шт	2011	удовл.	нет	
Террасы	--				
Перекрытия	29223м ²	2011	удовл.	нет	
Крыша	5057м ²	2011	удовл.	нет	
Водоотводящие устройства	6шт	2011	удовл.	нет	
Входные двери подъездов	6шт	2011	удовл.	нет	
Входные двери, люки подвалов, технических подполий	19шт	2011	удовл.	нет	
Двери, выходы на чердак	3шт	2011	удовл.	нет	
Конструктивные элементы лестничных клеток	4шт	2011	удовл.	нет	
Окна(л/к)	72шт	2011	удовл.	нет	
Внутренняя отделка подъездов	10737,8м ²	2011	удовл.	нет	
Конструктивные элементы подвала, технического подполья	3шт	2011	удовл.	нет	
Конструктивные элементы чердачного помещения, технического этажа	–				
Конструктивные элементы прочих помещений (душевые, туалеты, сушилки и т.д.)	–				
Мусоропроводы и мусорокамеры	3шт	2011	удовл.	нет	Не используются

Наименование элементов общего имущества	Кол-во	Год постройки	Техническое состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное)	Потребность в замене / ремонте	Примечание
Внутридомовая система холодного водоснабжения, в том числе общедомовой прибор учета (дата очередной проверки)	1 шт	2011	удовл.	нет	
Внутридомовая система горячего водоснабжения, в том числе общедомовой прибор учета (дата очередной проверки)	1 шт	2011	удовл.	нет	
Внутридомовая система центрального отопления, в том числе общедомовой прибор учета (дата очередной проверки)	1 шт	2011	удовл.	нет	
Децентрализованное теплоснабжение	1 шт	2011	удовл.	нет	
Внутридомовая система электроснабжения, в том числе общедомовой прибор учета расхода электроэнергии на общее имущество (дата очередной проверки)	1 шт	2011	удовл.	нет	
Внутридомовая система канализации	1 шт	2011	удовл.	нет	
Дренажная система	1 шт	2011	удовл.	нет	
Общедомовая система газоснабжения в том числе: общедомового прибора учета расхода газа	–				
Внутридомовая система пожаротушения	1 шт	2011	удовл.	нет	
Внутридомовая система пожарной безопасности	1 шт	2011	удовл.	нет	
Внутридомовая система дымоудаления	1 шт	2011	удовл.	нет	
Лифты	7 шт	2011	удовл.	нет	
Указатели наименования улицы и пр., номер дома, подъезда, флагодержатели, указатели расположения пожарных гидрантов, подземного газопровода и пр. систем и колодцев.	10 шт	2011	удовл.	нет	
Система водоотведения с придомовой территории	1 шт	2011	удовл.	нет	
Элементы благоустройства придомовой территории	1 шт	2011	удовл.	нет	
Площадки для сбора твердых бытовых отходов	1 шт	2011	удовл.	нет	

Наименование элементов общего имущества	Кол-во	Год постройки	Техническое состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное)	Потребность в замене / ремонте	Примечание
Площадки для складирования крупногабаритных предметов домашнего обихода	–	2011	удовл.	нет	
Прочие здания и сооружения на придомовой территории	–	2011	удовл.	нет	
Зеленые насаждения	24шт	2011	удовл.	нет	
Система электроосвещения придомовой территории	1шт	2011	удовл.	нет	

Строение находится в удовлетворительном состоянии и не нуждается в ремонте

Управляющая организация:
ООО «УК Возрождение»

Собственник:

Генеральный директор

Квартира №

И. Н. Семенова _____

**Перечень услуг, подлежащих оплате Собственниками помещений Управляющей
компании по адресу ул. Железноводская д.32, лит.Д**

№ п.п.	Вид платежа	Тариф (руб. с кв. метра)	Примечание
1	Содержание общего имущества	12,45	
2	Текущий ремонт	6,21	
3	Содержание придомовой территории	1,88	
4	Обслуживание ПЗУ	0,34	
5	Обслуживание АППЗ	0,44	
6	Обслуживание ОДС	0,25	
7	Эксплуатация общедомовых приборов учета	0,66	
8	ИТП	0,76	
9	Содержание и ремонт лифтов	2,41	
10	Управление многоквартирным домом	5,00	
11	Аварийно-диспетчерская служба	4,60	
12	Обслуживание СКПТ (антенна)	110,00	с помещения
13	Обслуживание ОСВП	0,29	
14	Охрана	6,36	
15	Обслуживание системы видеонаблюдения	54,00	с помещения

Управляющая компания:
Генеральный директор

_____ **И.Н.Семенова**

Собственник:

_____ / _____ /