

Договор управления многоквартирным домом №

Санкт-Петербург

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Инновационные стандарты качества» в лице Генерального директора Наумчука Дениса Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», и _____ собственник (и)/лицо (а), принявшее (ие) от застройщика помещение № _____ в многоквартирном доме (далее – МКД) по адресу: **Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., д. 5, стр. 1**, именуемый (ые) в дальнейшем «Собственник», заключили договор управления (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника помещения, имеющего на праве собственности жилое/нежилое помещение и долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Перечень оказываемых услуг и выполняемых работ, коммунальных услуг, указаны в настоящем договоре.

1.2. Состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется в соответствии с законодательством и указан в настоящем Договоре в разделе 6.

1.3. Подписанием настоящего Договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности и т.п.) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое/нежилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

1.4. Согласно п. 2 ст. 160 ГК РФ при совершении сделок Стороны допускают факсимильное воспроизведение подписей ("факсимиле") уполномоченных на заключение сделок лиц с помощью средств механического или иного копирования электронно-цифровой подписи либо аналога собственноручной подписи.

1.5. Контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления осуществляется путем ознакомления с информацией, подлежащей раскрытию управляющей организацией, направления запросов, требований, заявлений, а также в ином порядке, не противоречащем нормам действующего законодательства.

2. Права и обязанности Сторон**2.1. Управляющая организация обязана:**

2.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- за счет средств Собственников помещений многоквартирного дома обеспечивать содержание жилого помещения в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности;

- предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества собственнику и проживающим вместе с ним лицам. Предоставление коммунальных услуг осуществляется с даты заключения Управляющей организацией договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до момента расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;

- оказывать услуги управления многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

2.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в разделе 7 настоящего Договора, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

2.1.3. Для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности предоставлять Собственнику путем размещения в электронной форме в государственной информационной системе ГИС ЖКХ (далее – «Система») платежных документов (квитанций), а также направлять платежные документы (квитанции) в электронном виде посредством электронной почты (в случае предоставления собственником сведений об адресе электронной почты), или размещая на информационных ресурсах управляющей организации (личный кабинет собственника), не позднее 5-го (пятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.4. Предоставлять платежные документы (квитанции) в распечатанном виде в случае непосредственного обращения собственника в управляющую организацию в течение 3-х рабочих дней с момента поступления такого обращения, а также направлять платежные документы (квитанции) в распечатанном виде в случае отсутствия возможности исполнения обязанностей по направлению квитанций в порядке, установленном пунктом 2.1.3 настоящего Договора.

2.1.5. Осуществлять в сроки, установленные законодательством, ежемесячное снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета (сведения о приборах учета фиксируются Сторонами в отдельных актах).

2.1.6. Осуществлять контроль качества предоставления коммунальных услуг в порядке, определяемом Управляющей организацией в соответствии с СанПиНом.

2.1.7. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством.

2.1.8. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала, следующего за отчетным годом, путем его размещения в Системе.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. После предварительного уведомления Собственника приостановить, либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг (в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке), в том числе: при неполной оплате Собственником коммунальной услуги, при проведении планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

2.2.2. Не чаще одного раза в год и не ранее, чем по прошествии года после начала оказания услуг по управлению многоквартирным домом, осуществлять индексацию стоимости жилищных услуг, оказываемых по договору управления, в пределах индекса потребительских цен в Российской Федерации на жилищные услуги.

2.2.3. При выполнении работ по ремонту общего имущества заменить материалы, предусмотренные проектом МКД, на аналогичные.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Нести бремя расходов по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на это имущество;

2.3.2. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, производить за свой счет ремонт помещения, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные, санитарные, экологические, градостроительные, эксплуатационные требования к содержанию дома, установленные действующим законодательством.

2.3.3. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилищно-коммунальные услуги.

2.3.4. Использовать индивидуальные, общие (квартирные) приборы учёта, соответствующие требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

2.3.5. За свой счет производить ремонт имущества МКД, оборудования, расположенного в нем, либо возмещать затраты на выполнение работ по ремонту, если повреждение общего имущества произошло в результате действий/бездействий Собственника. Основанием для возмещения вреда является Акт, составленный представителем Управляющей организации и Собственником, либо Акт, составленный по результатам осмотра представителем Управляющей организации.

2.3.6. Оплачивать по факту стоимость услуг по вывозу снега, а также затраты на использование техники (механизированных средств) привлекаемой для уборки придомовой территории, пропорционально площади помещения, находящегося в собственности. Соответствующие начисления за вывоз снега должны включаться в платежный документ и указываться в строке начислений по услуге «Уборка и вывоз снега» в следующем месяце после вывоза, акты выполненных работ по вывозу снега размещаются управляющей организацией в системе ГИС ЖКХ.

2.3.7. Остатки от ремонта квартир (строительный мусор и т.п.) должны вывозиться мусоровозами для крупногабаритных отходов или обычным грузовым транспортом за отдельную плату по отдельным заключенным договорам Собственником самостоятельно.

2.3.8. В случае не исполнения п.2.3.7 оплачивать по факту (по мере образования) стоимость вывоза строительных отходов, образующихся в результате ремонтных и отделочных работ, производимых собственниками помещений (далее – строительный мусор) и несанкционированно размещенных в местах общего пользования и на придомовой территории, пропорционально площади помещения, находящегося в собственности. Соответствующие начисления за вывоз строительного мусора должны включаться в платежный документ отдельной строкой по услуге «Вывоз мусора» в следующем месяце после вывоза, акты выполненных работ размещаются управляющей организацией в системе ГИС ЖКХ.

2.3.9. Обеспечить своевременный доступ к общему имуществу МКД, находящемуся в помещениях Собственников, для проведения ремонта и аварийно-восстановительных работ.

2.3.10. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

2.4. Собственник не вправе:

2.4.1. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулиующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией, а также без согласования с Управляющей организацией не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

2.4.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без согласования с Управляющей организацией.

2.4.3. Самовольно нарушать целостность пломб и приборов учёта, демонтировать приборы учёта и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учёта.

2.4.4. Подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учёта, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

2.4.5. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать или загрязнять своим имуществом, строительными материалами помещения общего пользования.

3. Расчёты по договору

3.1. Обязанность по внесению платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги возникает: у собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение; у лица, принявшего от застройщика помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

3.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого/нежилого помещения определен на основании Протокола общего собрания № 1 от «__» _____ 2022 г. Изменение размера платы, а также перечня работ и услуг осуществляется в порядке и сроки, установленные действующим жилищным законодательством и настоящим Договором. Оплата банковских услуг по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

3.3. Размер взноса на капитальный ремонт и порядок его внесения устанавливаются в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учёта и рассчитывается Управляющей организацией, как произведение тарифов, утвержденных в установленном действующим законодательством порядке, на объём потребленных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учёта. При отсутствии приборов учёта, их поломке или истечении срока эксплуатации\поверки и ввода в эксплуатацию прибора учёта – в соответствии с действующим законодательством.

3.5. Размер расходов Собственников на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном пунктом 2 части 9.2 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации определяется: исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного

(общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации

3.6. Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

3.7. Плата за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги по настоящему Договору вносится на основании платежного документа, выставляемого Управляющей организацией.

3.8. Срок внесения платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги - до 25 числа месяца, следующего за истекшим.

3.9. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.10. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги.

4. Ответственность Сторон

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между общим имуществом в многоквартирном жилом доме и личным имуществом помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение;

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении.

При отсутствии вентиля по первым сварным соединениям на стояках;

- на системе канализации плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении;

- на системе электроснабжения выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Электросчетчик в состав общего имущества не входит.

5. Срок действия договора

5.1. Договор заключается сроком на 3 (три) года и вступает в действие с момента его подписания, но не ранее принятия собственниками на общем собрании решений о выборе способа управления многоквартирным домом и утверждении настоящего договора. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях. Количество пролонгаций не ограничено.

5.2. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае изменения условий настоящего Договора на основании Протоколов общего собрания собственников или на основании законодательных актов РФ дополнительные соглашения к настоящему Договору составляться не будут.

6. Общие сведения о многоквартирном доме и характеристика общего имущества

Адрес многоквартирного дома

Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., д. 5, стр. 1

Год постройки - 2022г.

Фундамент (тип, материал) - свайный с монолитным ростверком

Несущие стены (материал) - монолитный железобетон

Перекрытия (материал) монолитный железобетон

Крыша (материал кровли, площадь) - 2589,02_плоская, рулонная (2-х слойная битумно-полимерная) с посыпкой гранитным гравием фр. 5-20 мм по слою геотекстиля.

Балконные плиты, лоджии (наличие, шт., материал) - нет.

Ограждающие несущие конструкции:

Окна в помещениях общего пользования (шт.) - 21 шт.

Двери в помещениях общего пользования:

Двери, выходы на кровлю (люк в витраже) – 4 шт.

Входные двери подъездов – 7 шт.

Входные двери (паркинг), переходных балконов, технических помещений, ворота паркинга, внутренние двери МОП. – 2/-/26/2/77 шт.

Инженерное и иное оборудование (нужное подчеркнуть):

Система холодного водоснабжения.

Система горячего водоснабжения.

Система водоотведения.

Система отопления.

Система электроснабжения.

Система вентиляции.

Оборудование фонтана

Системы СКУД, СОТ

Системы АПС, ВПВ, СОУЭ, АУПТ

Система ДИО

тепловой пункт – 2 шт,

водомерный узел/насосная – 1 шт.,

Электрощитовая – 1 шт, ВРУ-АС – 1 шт.

мусороприемные камеры – 1шт

Внутридомовая система пожарной безопасности АППЗ – есть 1 шт.,

ПЗУ – есть 20 шт.,

лифт пассажирский (кол-во) – 4 шт.,

лифт пассажирский, ППП, ММГН (кол-во) - 4 шт,

пожарные гидранты с рукавами – 18 шт

Внутридомовая система дымоудаления – 8 шт (по две на каждую секцию)

Система электроосвещения архитектурно-художественной подсветки

Система электроосвещения придомовой территории – да

Нежилые помещения:

Помещение ИТП, РТ, Электрощитовая, В/У, Насосные, Венткамеры, Техн. Инвентаря, Подсобные пом., Переговорная, Диспетчерская, Мусоросборная камера, АУПТ – 489,8 кв.м.
Лестницы, лестничные площадки (площадь) - 2001,7 кв.м.

Сведения о земельном участке, на котором расположен Многоквартирный дом:

Контейнерная площадка - нет

Площадь дорожных покрытий (асфальт) – 34,8 кв.м.

Площадь тротуаров с плиточным покрытием – 1673,09 кв.м.

Площадь газонов – 1065,84 кв.м.

Площадь набивных покрытий (гранитный отсев, песок) – 672,84 кв.м.

Площадь крылец и отмостки из гранита/керамогранита – 422,95 кв.м.

Площадь отсыпки из мульчи – 340,42 кв.м.

Площадь террасной доски – 9,96 кв.м.

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	свайный; железобетонный	Удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	внутренние стены- монолитный железобетон. Наружные стены – монолитный железобетон с применением утеплителя и фасадной системы	Удовлетворительное
3. Перегородки	из штучных элементов	Удовлетворительное
4. Перекрытия		
чердачные	железобетонные монолитные	Удовлетворительное
междуэтажные	железобетонные монолитные	Удовлетворительное
подвальные	железобетонные монолитные	Удовлетворительное
5. Крыша	плоская, рулонная (2-х слойная битумно-полимерная с посыпкой гранитным гравием фр. 5-20 мм по слою геотекстиля)	Удовлетворительное
6. Полы	Бетонные, керамогранит, мрамор, керамическая плитка.	Удовлетворительное
7. Проемы		
окна	дерево-алюминиевые окна	Удовлетворительное
двери	алюминиевые и стальные двери	Удовлетворительное
витражи	алюминиевый профиль	Удовлетворительное
8. Отделка		
внутренняя	штукатурка, окраска	Удовлетворительное
наружная	тонкослойная штукатурка, окраска; гранитная облицовка; фасадная облицовка из стеклофибробетона; облицовка алюкобондом	Удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные	-	-
электроплиты	есть	Удовлетворительное
телефонные сети и оборудование	скрытая проводка	Удовлетворительное
телевидение	скрытая проводка	Удовлетворительное
мусоропровод	-	-
лифты	есть	Удовлетворительное
вентиляция	естественная; приточно-вытяжная	Удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	скрытая проводка	Удовлетворительное
холодное водоснабжение	центральное	Удовлетворительное
горячее водоснабжение	от теплообменника через ИТП	Удовлетворительное
водоотведение	центральное	Удовлетворительное
отопление	центральное	Удовлетворительное

7.Перечень работ и услуг

по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

Общая площадь жилых и нежилых помещений дома – 19 831,80 кв.м.

Наименование услуги/работы	Периодичность оказания услуги (выполнения работы)
1	2
1. Содержание общего имущества	
Содержание общего имущества МКД, согласно Постановлению Правительства РФ №290 от 03.04.2013 г.	
1.1 Обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности МКД в т.ч.:	
1.1.1 Технические осмотры конструкций и оборудования МКД, относящихся к ОИ (в т.ч. ежемесячное снятие показаний индивидуальных приборов учета (ХВС,ГВС,ТЭ)	ежедневно круглогодично

1.1.2 Техническое обслуживание инженерных систем МКД в т.ч.:	
- ТО ИТП (настройка/корректировка режимов системы, регулярные осмотры систем, контроль параметров теплоносителя во всех системах, проведение профилактических работ (очистка фильтров, очистка наружных поверхностей теплообменников, регулирование, наладка, смазка, замена вышедших из строя деталей, устранение мелких дефектов) (в т.ч.лабораторный контроль за качеством воды, ТО ПНС (повысит.насосной станции)	ежемесячно, по регламенту выполнения работ
- ТО канализационных выпусков (осмотры, прочистка, замена вышедших из строя деталей, устранение мелких дефектов)	
- ТО системы диспетчеризации инж.оборудования (плановые осмотры и устранение всех выявленных неисправностей системы)	
- ТО системы АППЗ (в т.ч.: автоматическая установка пожаротушения (АУПТ), внутренний противопожарный водопровод (ВПВ), система автоматической пожарной сигнализации (АПС), система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (СОУЭ), автоматизация противопожарной защиты (АППЗ)	
- ТО систем безопасности (система видеонаблюдения, система контроля и управления доступом)(плановые осмотры и устранение всех выявленных неисправностей системы)	
- ТО ГРЩ (обслуживание главных распределительных щитов (ГРЩ)(Обход и проведение осмотров ВРУ и ГРЩ, уход и наблюдение за их исправным состоянием, устранение мелких неисправностей, смазка контакторов, болтовых соединений и защита их от коррозии, осмотр и очистка от пыли и загрязнений сборок ВРУ и ГРЩ, проверка наличия и сохранности пломб и специальных знаков систем учета, проверка надежности присоединения проводников к коммутационным аппаратам, местам присоединения нулевых и защитных проводников, проверка соответствия фактических условий работы аппаратов, приборов, проводов, шин и конструкций их номинальным техническим параметрам (току, напряжению, мощности, температуре поверхности), проверка исправности рукояток, замков, ручек, контактов пусковой аппаратуры, надписей, регулировка ножей рубильников, контактов реле, проверка работоспособности АВР, проверка срабатывания аппаратов защиты)	
- ТО системы общеобменной вентиляции (плановые осмотры и устранение всех выявленных неисправностей системы, замену сломанных вытяжных решеток и их крепление, устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах и т.п)	
- ТО фонтана (консервация/расконсервация, профилактические осмотры, регламентные работы)	1 раз в месяц (с мая по октябрь) по перечню регламентных работ
- ТО системы художественной подсветки фасада (выставления углов наклона прожекторов, уборка грязи со стекол прожекторов, проверка целостности корпусов прожекторов и светильников и прочности крепления прожекторов, светильников и кронштейнов к несущим опорам и поверхностям, проверка отсутствия затеканий и целостности кабельных систем, диагностика работы системы автоматического включения и выключения, защитных автоматов, УЗО, таймеров, датчиков движения, фотореле и контакторов)	2 раза в год, по перечню регламентных работ
1.1.3 Работы по подготовке к сезонной эксплуатации (в т.ч.испытание опрессовкой под давлением теплопроводов ИТП, промывка реагентами внутренних полостей теплообменников, предпроверочная подготовка, проверка средств измерения (манометров, термометров и т.п.)	ежедневно, круглогодично
1.1.4 Дератизация (обработка мусоросборной камеры средствами от грызунов)	ежемесячно
1.2 Эксплуатация общедомовых ПУ в т.ч.:	
1.2.1 эксплуатация общедом.счетчиков ХВС (предпроверочная подготовка,поверка средств измерения, регулярные осмотры прочности креплений, наличия пломб)	ежемесячно
1.2.2 эксплуатация общедом. счетчиков ГВС и ТЭ (предпроверочная подготовка, поверка средств измерения, регулярные осмотры прочности креплений, наличия пломб; формирование отчетов о теплопотреблении, предоставление их в теплоснабжающую организацию)	
1.3. Очистка лицевых фасадов (уровень 1-го этажа)	1 раз в год
2. Техническое обслуживание лифтового оборудования	
проведение осмотров, аварийное и техническое обслуживание, текущий ремонт лифтов	по перечню и периодичности регламентных работ
ежегодное техническое освидетельствование лифтов	
страхование лифтов	
3. Управление многоквартирным домом	
Управление осуществляется в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации и стандартам управления многоквартирными домами (утв.Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 включает: организацию процесса эксплуатации, хранение технических документов на дома, актуализация и внесение в них изменений (по необходимости); организация и ведение бухгалтерского, налогового, управленческого учета; поиск подрядчиков и заключение договоров, ведение текущей работы по договорам с подрядчиками/ поставщиками; работу с поставщиками ресурсов: воды, света, отопления (УК заключает с ними договоры и является исполнителем коммунальной услуги — принимает платежи и производит расчеты с ресурсоснабжающими организациями); работу по формированию, печати, доставке/рассылке квитанций за ЖКУ; работу по организации и приему платежей жителей за жилищно-коммунальные услуги; работу с должниками, в том числе взыскание задолженности в судебном порядке; контроль качества предоставляемых коммунальных услуг; организацию регистрационного учета собственников (паспортный стол): выдачу справок, актов сверок и прочей документации; курирование/контроль работ подрядчика; раскрытие информации перед собственниками, заполнение информацией системы ГИС ЖКХ, информационную работу с собственниками (в т.ч. в соц.сетях).	ежедневно, круглогодично, формирование платежных документов 1 раз в месяц
4. Содержание придомовой территории	
Подметание территории в дни без осадков/в дни с осадками, уборка площадки перед входом в подъезд	ежедневно
Очистка урн	по мере необходимости, не реже 1 раза в день
Вывоз случайного мусора с территории	ежедневно
Мытье мусоросборной камеры	2 раза в неделю
Уборка мусора с тротуара и газонов	ежедневно
Полив зеленых насаждений	По графику полива
Покос травы(газоны)	по мере необходимости
Очистка пешеходных дорожек от наледи	Постоянно во время гололеда
Посыпка территории песком и противогололедными средствами	Постоянно во время гололеда

Уход за зелеными насаждениями (мульчирование, внесение удобрений, обработка деревьев стимуляторами роста, обработка от вредителей и болезней, удаление сорняков, санитарная обрезка деревьев)	с апреля по октябрь по графику
5. Уборка МОП	
Влажная уборка площадок 1-го и (-) 1 этажей	ежедневно - 2 раза в день;
Мытье лестничных, этажных площадок и маршей выше 1-го этажа	3 раза в неделю
Мытье пола кабины лифта	ежедневно - 2 раза в день;
Влажная протирка стен, дверей и зеркал в лифте	ежедневно - 2 раза в день;
Влажная протирка входных дверей, дверей МОП, подоконников, отопительных приборов, перил, дверей и порталов шахты лифтов (на этажах)	ежедневно
Влажная протирка плафонов и потолков кабины лифта.	1 раз в неделю
Генеральная уборка (мытьё стен, дверей, удаление застарелых пятен, усиленная комплексная уборка)	2 раза в год
Влажная уборка технических помещений, пылеудаление со стен, мытьё козырьков	2 раза в год
Паркинг: Удаление пыли и пятен с вертикальных и горизонтальных поверхностей на уровне до 2м; Удаление пыли и пятен с дверей, дверных рам, доводчиков и ручек до 2 м; Удаление локальных загрязнений с пола; Подметание полов с твердым и полутвердым покрытием; Очистка территорий въезда/выезда на территорию паркинга от мусора и следов атмосферных осадков; Мойка и обеспыливание дверей, пожарных шкафов, лотков, обеспыливание коробов вентиляции, отбойников; Механизированная уборка подземного паркинга с помощью поломочной машинки	1 раз в неделю (зимой); 1 раз в две недели (летом)
6. Предоставление и обслуживание вестиб.ковров	
Предоставление и обслуживание вестиб.ковров. Предоставление в аренду вестибюльных ковров и замена грязных ковров на чистые.	1 раз в неделю, 8 месяцев в году (с сентября по апрель)
7.Администратор МКД	
Взаимодействие с собственниками и гостями, прием/направление курьеров и служб доставки, контроль погрузочно-разгрузочных работ, прием и регистрация заявок собственников.	1 пост, ежедневно
8. Уборка машиноместа	
Механизированная уборка машино-места (во время отсутствия машины собственника)	1 раз в неделю по графику
9. Текущий ремонт	
Предупреждение преждевременного износа и поддержание эксплуатационных показателей и работоспособности, устранение повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов	круглогодично, ежедневно
10. Услуги АДС (аварийно-диспетчерской службы)	
1. Круглосуточный пост аварийной службы на объекте. 2.Круглосуточный прием заявок (в т.ч. аварийных) на обслуживание от жильцов дома и организаций, исполнение заявок и контроль качества исполнения заявок. 3.Организация круглосуточного функционирования системы диспетчеризации заявок (ДС24).	ежедневно, круглосуточно
11. Служба безопасности МКД	
Пост №1 "Лобби": контроль входной группы, выявление подозрительных лиц, посторонних предметов; предотвращение несанкционированных попыток проникновения на территорию посторонних лиц, отслеживание закрытия дверей и окон по периметру, контроль за соблюдением правил противопожарной безопасности, контроль за проведением ремонтных работ, предотвращение несанкционированных работ в МОП, контроль общественного порядка. Пост №2 "Мониторная": контроль внутренней и наружной территории с помощью систем видеонаблюдения; контроль за работой лифтов и систем безопасности МКД, диспетчеризация объекта	2 поста, ежедневно, круглосуточно

Корректировка тарифов (расценок) и включение в квитанцию на оплату услуг (новых услуг) производится:

- в соответствии с изменением стоимости услуги на основании нормативных (ненормативных) актов РФ, органов государственной власти и местного самоуправления;
- на основании решения общего собрания собственников.

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации:

- 1) Электроснабжение
- 2) Холодное водоснабжение
- 3) Горячее водоснабжение
- 4) Водоотведение
- 5) Отопление (теплоснабжение)
- 6) Услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами

8. Реквизиты сторон

Управляющая организация:	Собственник:
ООО «Инновационные стандарты качества» Юридический адрес 197374, г.Санкт-Петербург, вн.тер.г. Муниципальный Округ № 65, ул. Савушкина, д. 126, лит. Б, пом. 86-Н, Офис 10 ИНН 7839103218 КПП 781401001 ОГРН 1187847160192 ОКПО 28784859 ОКАТО 40262000000 Расчетный счет 40702 810 2 5500 0047467 СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК БИК 044030653 Корреспондентский счет банка 30101810500000000653 Генеральный директор	ФИО: _____ Паспорт: _____ Выдан: _____ _____зарегистрирован по адресу: _____ _____Дата документа, подтверждающего право на помещение: _____ Телефон: _____ E-mail: _____ _____/_____/_____
_____ Наумчук Д.В.	

