

Договор управления многоквартирным домом №1/АМО

г. Санкт-Петербург

«__» _____ 2024г.

Общество с ограниченной ответственностью «Альтер Сити» в лице Генерального директора Цыганковой Елены Васильевны, 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: **г. Санкт-Петербург, 12-я линия В.О, дом 41, корпус 2, строение 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 своё согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учётно-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 приёму платежей за жилое/нежилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платёжных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путём 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 приёму 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 путём ознакомления с информацией, подлежащей раскрытию управляющей организацией, направления запросов, требований, заявлений, а также в ином порядке, не противоречащем нормам действующего законодательства.

1.6. Предоставлять Собственникам отчёт о выполнении настоящего Договора (по форме Минстроя либо иной форме на своё усмотрение) за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала, следующего за отчётным годом, путём его размещения в системе ГИС ЖКХ (далее – Система).

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 счёт 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.

- 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 путём размещения в электронной форме в государственной информационной Системе платёжных документов (квитанций) или размещая на информационных ресурсах управляющей организации (личный кабинет собственника), не позднее 10-го (десятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.4. Предоставлять платёжные 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 платёжные документы (квитанции) в распечатанном виде в случае отсутствия возможности исполнения обязанностей по направлению квитанций в порядке, установленном пунктом 2.1.3 настоящего Договора.

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. В связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги на рынке города Санкт-Петербурга, инфляционными процессами, а также в связи с ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ, стоимость услуг

Управляющей организации (кроме платы за коммунальные услуги), не чаще одного раза в год и не ранее истечения года с даты последнего установления решением общего собрания собственников или не ранее истечения года с даты последней индексации платы (тарифа) за содержание помещения, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, иные услуги, указанные в Разделе №7 настоящего Договора, может устанавливаться управляющей организацией в одностороннем порядке (ст. ст. 424; 709; 783 ГК РФ) и может быть увеличена. Повышение стоимости услуг на основаниях, не связанных с нормативными правовыми Актами, не может составлять более 10 % в годовом исчислении (за 365 календарных дней) относительно уровня текущего года.

2.2.3. По инициативе Управляющей организации стоимость услуг Управляющей организации (кроме платы за коммунальные услуги) может быть увеличена более, чем на 10 % в годовом исчислении (за 365 календарных дней) относительно уровня текущего года, исключительно при условии обоснования Управляющей организацией такого увеличения и утверждения нового тарифа на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома.

2.2.4. Дата изменения размера стоимости услуг Управляющей организации (кроме коммунальных услуг) фиксируется на 1-е число календарного месяца.

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

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

2.2.7. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также получать вознаграждение от организации услуг в размере 15 % сметной стоимости расходов на организацию данной услуги.

2.2.8. По итогам отчётного года получать вознаграждение из средств Фонда развития Многоквартирного дома, в объёме и порядке, установленном Положением Фонда развития Многоквартирного дома (Раздел 8 Договора).

2.2.9. Размещать безвозмездно соответствующие технические службы и места складирования инвентаря и материалов, необходимые для осуществления эксплуатации Многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом собственников Многоквартирного дома.

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 счёт 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 объёме 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 счёт 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 платёжный документ и указываться в строке начислений по услуге «Уборка и вывоз снега» в следующем месяце после вывоза, при необходимости акты выполненных работ по вывозу снега могут размещаться 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 отдельно заключённым 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 размещённых в местах общего пользования и на придомовой территории, пропорционально площади помещения, находящегося в собственности. Соответствующие начисления за вывоз строительного мусора должны включаться в платёжный документ отдельной строкой по услуге «Вывоз мусора» в следующем месяце после вывоза, при необходимости акты выполненных работ могут размещаться 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.

2.4. 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, регулирующие 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.

2.4.6. В случае нанесения Собственником или лицами, занимающими помещение, вреда общему имуществу МКД и (или) имуществу иных Собственников помещений, Собственник возмещает расходы, необходимые на ремонт или замену испорченного оборудования или имущества, а также несёт ответственность перед другими Собственниками по причинённым убыткам.

2.4.7. Вмешиваться в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

2.5. На основании решения общего собрания собственники вправе поручить Управляющей компании передать в аренду, безвозмездное (для размещения информационно-справочной вывески) и возмездное пользование, в том числе для использования под размещение рекламы часть общего имущества Многоквартирного дома.

2.6. Доход, полученный от передачи общего имущества Многоквартирного дома в аренду, возмездного пользования, размещения рекламы, а также средства, полученные за счёт экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (энергоэффективность, минимизация затрат на текущий ремонт без потери качества), зачисляются в Фонд развития многоквартирного дома. Указанный Фонд создаётся и функционирует в соответствии с Положением о Фонде развития Многоквартирного дома (Раздел 8 Договора).

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 определён на основании Протокола общего собрания № 1 от « 16 » 12 2024г. 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 приёму 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, утверждённых в установленном действующим законодательством порядке, на объём потреблённых 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 объёма потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учёта, 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 платёжного документа, выставяемого Управляющей организацией.

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

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 доме и личным имуществом помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям внутренняя поверхность помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение;
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов.

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.

Индивидуальные приборы учёта в состав общего имущества не входят.

4.3. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственниками (уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

4.3.1. В случае неоказания и (или) некачественного оказания Управляющей организацией услуг по Договору управления МКД Собственники фиксируют нарушение путём составления Акта по форме, установленной действующим законодательством.

4.3.2. Не менее чем за 3 (три) рабочих дня до составления Акта, собственники, инициировавшие его составление, направляют в Управляющую организацию уведомление с обязательным указанием даты, времени и места составления Акта. Уведомление может быть направлено Почтой России, с использованием ГИС ЖКХ или доставлено нарочно.

4.3.3. Акт составляется и подписывается при участии не менее 3 (трёх) собственников помещений МКД, в том числе председателя Совета МКД и представителя Управляющей организации. В случае если спорная услуга не оказана и (или) оказана некачественно третьим лицом по договору подряда, заключенного с Управляющей организацией, то участие такого лица при составлении Акта

обязательно.

4.3.4. Подписанный сторонами Акт инициировавшие его составление собственники обязаны направить в орган ГЖН для установления факта неоказания и (или) некачественного оказания услуг по Договору управления. Также факт неоказания и (или) некачественного оказания услуг по Договору управления, зафиксированный в Акте, может быть установлен судом по результатам рассмотрения искового заявления собственников, инициирующих его составление.

4.3.5. Услуги признаются неоказанными и (или) оказанными некачественно только по решению органа ГЖН или суда по результатам рассмотрения искового заявления собственников, инициирующих составление Акта.

4.3.6. Стороны договорились, что применение Собственниками в отношении Управляющей организации положений ч. 8.2. ст. 162 ЖК РФ возможно только после признания услуг по Договору управления неоказанными и (или) оказанными некачественно Управляющей организацией в порядке, установленном пунктами 4.3.1. – 4.3.5. настоящего договора.

5. Срок действия договора

5.1. Договор заключается в соответствии с решением общего собрания собственников Многоквартирного дома сроком на 3 (три) года и вступает в действие с момента его подписания в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между Сторонами до заключения 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

И. Общие сведения о многоквартирном доме

Адрес многоквартирного дома Санкт-Петербург, 12 линия В.О., дом 41, корпус 2, строение 1
 Год постройки - 2024г.
 Фундамент (тип, материал) – свайный с монолитным железобетонным ростверком
 Несущие стены (материал) – монолитный железобетон
 Перекрытия (материал) – монолитный железобетон
 Крыша (материал кровли, площадь) – 2385,35 м2 плоская, рулонная (2-х слойная битумно-полимерная); 195,8 м2 лист стальной оцинкованный с полимерным покрытием
 Балконные плиты, лоджии (наличие, шт., материал) – нет
 Ограждающие несущие конструкции:
 Окна/витражи в помещениях общего пользования (шт.) – 43 шт.
 Двери в помещениях общего пользования:
 Двери (люки), выходы на кровлю – 3 шт.
 Входные двери подъездов – 4 шт.
 Входные двери (паркинг), внутренние паркинг, ворота паркинга, внутренние двери МОП (без тех. пом.) – 3/35/1/82 шт.
 Инженерное и иное оборудование (нужное подчеркнуть):
Система холодного водоснабжения.
Система горячего водоснабжения.
Система водоотведения.
Система отопления.
Система электроснабжения.
Система вентиляции.
Системы СКУД, СОТ
Системы АПС, ВПВ, СОУЭ, АУПТ
Система ДИО
Система АСКУЭ, АСКУВТ
 тепловой пункт – 3 шт.
 водомерный узел/насосная – 1/1 шт.
 Электрощитовая (ГРЩ) – 1 шт.
 ВРУ-АС (ГРЩп) – 1 шт.
 мусороприемные камеры – 1 шт.
 Внутридомовая система пожарной безопасности АППЗ – есть
 ПЗУ – есть
 лифт пассажирский (кол-во) – 3 шт.
 лифт грузовой (кол-во) – нет
 лифт пассажирский, ППП для ММГН – есть
 пожарные краны с рукавами – 9 шт (в паркинге)
 Внутридомовая система дымоудаления – есть
 Система электроосвещения архитектурно-художественной подсветки – есть
 Система электроосвещения придомовой территории – есть
 Нежилые помещения:
 Помещение охраны гаража - нет
 Мусоросборные камеры – 18,5 м2
 Венткамеры – 110,6 м2
 ПУИ – 16 м2
 ИТП – 85,9 м2

Помещения СС (диспетчерская) – 31,3 м2
 Помещения для прокладки коммуникаций – нет
 ГРЩ и ВРУ – 27 м2
 Насосная, водомерный узел, АУПТ – 36,5 м2
 Консьержная - нет
 Техническое помещение (тех. канал) – 121,4 м2
 Хозяйственная кладовая – нет
 МОП паркинга – 1417,2 м2
 Лестницы, лестничные площадки (площадь) – 1424,1 м2
 Сведения о земельном участке, на котором расположен Многоквартирный дом:
 Контейнерная площадка – нет
 Мусоропровод – нет
 Мусороприемная камера – 1 шт.
 Площадь покрытий, в том числе тротуаров с плиточным покрытием – 1341,8 м2
 Площадь газонов – 905,02 м2
 Площадь резинового покрытия – 53,81 м2
 Площадь отмостки – 209,61 м2

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, монолитный железобетонный ростверк	Удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	внутренние - монолитные железобетонные; наружные – монолитные железобетонные с утеплителем и фасадной системой	Удовлетворительное
3. Перегородки	из мелкоштучных элементов	Удовлетворительное
4. Перекрытия		
чердачные	монолитные железобетонные	Удовлетворительное
междуэтажные	монолитные железобетонные	Удовлетворительное
подвальные	монолитные железобетонные	Удовлетворительное
5. Крыша	плоская, рулонная (2-х слойная битумно-полимерная)	Удовлетворительное
6. Полы	бетонные, керамогранит, керамическая плитка	Удовлетворительное
7. Проемы		
окна	алюминиевый профиль	Удовлетворительное
двери	алюминиевые и стальные	Удовлетворительное
витражи	алюминиевый профиль	Удовлетворительное
8. Отделка		
внутренняя	штукатурка, окраска	Удовлетворительное
наружная	кирпичная облицовка, декоративные элементы	Удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные	-	-
электроплиты	-	-
телефонные сети и оборудование	есть	Удовлетворительное
телевидение	есть	Удовлетворительное
мусоропровод	-	-
лифты	есть	Удовлетворительное
вентиляция	есть, приточно-вытяжная, приток - естественный, вытяжка – с механическим побуждением	Удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	централизованное	Удовлетворительное
холодное водоснабжение	централизованное	Удовлетворительное
горячее водоснабжение	централизованное	Удовлетворительное
водоотведение	централизованное	Удовлетворительное
отопление	централизованное	Удовлетворительное

7. Перечень работ и услуг

по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

Периодичность выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме

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	
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))	по перечню и периодичности регламентных 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)	2 раза в год, по перечню регламентных работ
- 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 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)	
1.1.3 Работы по подготовке к сезонной эксплуатации (в т.ч.испытание опрессовкой под давлением теплопроводов ИТП, промывка реагентами внутренних полостей теплообменников, предповерочная подготовка, проверка средств измерения (манометров, термометров и т.п.)	по перечню регламентных работ
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 (предповерочная подготовка, проверка средств измерения, регулярные осмотры прочности креплений, наличия пломб)	ежемесячно
1.2.2 эксплуатация общедом. счетчиков ГВС и ТЭ (предповерочная подготовка, проверка средств измерения, регулярные осмотры прочности креплений, наличия пломб; формирование отчетов о теплоснабжении, 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

ежегодное техническое освидетельствование лифтов	регламентных работ
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	1 раза в день, 6/7;
Мытье лестничных, этажных площадок и маршей выше 1-го этажа	1 раза в неделю
Мытье пола кабины лифта	1 раза в день, 6/7;
Влажная протирка стен, дверей и зеркал в лифте	1 раза в 2 дня;
Влажная протирка входных дверей, дверей МОП, подоконников, отопительных приборов, перил, дверей и порталов шахты лифтов (на этажах)	1 раза в день, 6/7;
Влажная протирка плафонов и потолков кабины лифта.	1 раз в месяц
Генеральная уборка (мытьё стен, дверей, удаление застарелых пятен, усиленная комплексная уборка)	1 раза в год
Влажная уборка технических помещений, пылеудаление со стен, мытье козырьков	1 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 поломоечной машинки	1 раз в неделю (зимой); 1 раз в две недели (летом)
6. Уборка машино-места	
Механизированная уборка машино-места (во время отсутствия машины собственника)	1 раз в неделю по графику
7. Текущий ремонт	
Предупреждение преждевременного износа и поддержание эксплуатационных показателей и работоспособности, устранение повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов	круглогодично, ежедневно
8. 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

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 твёрдыми коммунальными отходами

**В случае перехода собственников с РСО на прямые расчеты, услуги, предоставляются РСО

8. Положение о Фонде развития Многоквартирного дома

Цели: создание безопасных и благоприятных условий проживания в многоквартирном доме (Жилой комплекс «АМО»), повышения качества жилья, его стоимости и рыночной привлекательности.

Управляющая организация в соответствии с положениями договора на управление многоквартирным домом, заключаемым между ею и собственником, создаёт Фонд развития многоквартирного дома.

Средствами, служащими для формирования Фонда развития многоквартирного дома на расчётном счёте Управляющей организацией в течение календарного года, являются:

Ежемесячный доход полученный от:

- 1) передачи в аренду ОИ,
- 2) возмездное пользование ОИ,
- 3) размещения рекламы на ОИ,
- 4) использования общего имущества

Жилого комплекса «АМО» в размере 100 (Ста) процентов от общей суммы полученного дохода;

Конкретные цели использования средств Фонда развития многоквартирного дома определяются положениями договора на управление многоквартирным домом, заключаемым между собственником и Управляющей организацией, в том числе Положением о фонде развития многоквартирного дома.

На протяжении календарного года Управляющая организация при необходимости может расходовать средства Фонда развития многоквартирного дома в соответствии с указанным Положением о фонде развития многоквартирного дома, отчитываясь по итогам года перед собственниками путём предоставления отчёта об использовании указанных средств (с приложением необходимых документов).

По итогам календарного года, неизрасходованные средства Фонда развития многоквартирного дома распределяются следующим образом:

- 90 (Девяносто) процентов средств сохраняются для использования на цели Фонда развития многоквартирного дома в следующем году;
- 10 (Десять) процентов средств является вознаграждением Управляющей организации (не входящим в плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом) и расходуются Управляющей организацией по своему усмотрению.

Порядок принятия решения об использовании средств Фонда:

1. При использовании денежных средств Фонда на цели, определённые в настоящем Положении, решение принимается совместно единоличным исполнительным органом Управляющей организации и Советом дома (при его наличии, в случае отсутствия единолично Управляющей организацией).
2. При использовании денежных средств Фонда на иные цели, неопределённые в настоящем Положении, решение об использовании средств Фонда принимается Общим собранием собственников путём утверждения сметы на очередной год или путём утверждения решения сформированного и представленного Управляющей организацией на утверждение Общим собранием собственников многоквартирного дома.

Цели использования денежных средств Фонда:

- Благоустройство и озеленение придомовой территории Жилого комплекса
- Покупка малых архитектурных форм: скамейки, урны, осветительные приборы, ограждения, детские площадки и т.д.
- Проведение мероприятий по энергосбережению: установка приборов учёта, датчиков движения, экономичных осветительных приборов и т.д.
- Улучшение качества и благоустройства подъезда: установка домофона, дверей в подъезде, утепление окон и прочее
- Устранение аварийных и неотложных ситуаций, не профинансированных собственниками многоквартирного дома
- Проведение мероприятий для улучшения качества жизни в жилом комплексе: установка новогодней ёлки, украшение общедомовых территорий в праздники, организация праздников для детей комплекса и т.д.

Все имущество, приобретённое за счёт средств Фонда, является Общим имуществом многоквартирного дома.

9. Реквизиты сторон

Управляющая организация:	Собственник:
--------------------------	--------------

Общество с ограниченной ответственностью «Альтер Сити»
199106, г. Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., д.5, стр.1,
помещ.42-Н
ИНН 7801712757 КПП 780101001
ОГРН 1227800067021
Р/сч. 40702810355000084029
К/сч. 30101810500000000653
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
БИК 044030653

Генеральный директор

/Цыганкова Е.В./



ФИО: _____
Паспорт: _____
Выдан: _____
зарегистрирован по адресу: _____
СНИЛС _____
Дата документа, подтверждающего право на
помещение: _____
Телефон: _____
E-mail: _____
_____/_____/

Пронумеровано, прош
скреплено печатью на

9/девета

Цыганкова Е.В.
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

