

Договор *РА*
управления многоквартирным домом

г. Всеволожск

01 октября 201 *г.*

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕСТА», в лице Генерального директора Макаренко Сергея Борисовича, действующего на основании Устава, имеющее лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 361от «17» августа 2016 г., выданную Комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны и

1) _____
(фамилия имя отчество собственника помещения)

документ, удостоверяющий личность: _____
(паспорт, серия, номер, кем выдан, когда выдан)

Собственник помещения многоквартирного дома, расположенного по адресу:
Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Центральная, д. 10, корпус 1, помещение № _____, площадью _____ кв.м.
что подтверждается: _____;
(Свидетельство о праве собственности на жилое помещение, серия, номер, дата выдачи)

2) _____
(фамилия имя отчество собственника помещения)

документ, удостоверяющий личность: _____
(паспорт, серия, номер, кем выдан, когда выдан)

Собственник помещения многоквартирного дома, расположенного по адресу:
Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Центральная, д. 10, корпус 1, помещение № _____, площадью _____ кв.м.
что подтверждается: _____;
(Свидетельство о праве собственности на жилое помещение, серия, номер, дата выдачи)

3) _____
(фамилия имя отчество собственника помещения)

документ, удостоверяющий личность: _____
(паспорт, серия, номер, кем выдан, когда выдан)

Собственник помещения многоквартирного дома, расположенного по адресу:
Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Центральная, д. 10, корпус 1, помещение № _____, площадью _____ кв.м.
что подтверждается: _____;
(Свидетельство о праве собственности на жилое помещение, серия, номер, дата выдачи)

именуемый (ые) в дальнейшем «Собственники (ник)» с другой стороны, а далее – «Стороны» заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № _____ от « _____ » _____ 2016г.) хранящимся в ООО «ВЕСТА» по адресу: г. Всеволожск, ул. Центральная, дом 10, корпус 1.

(указать место хранения протокола в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений, в котором с ним можно ознакомиться)

1.2. В соответствии с настоящим Договором Управляющая организация по заданию Собственника за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Всеволожск, ул. Центральная, дом 10, корпус 1 (далее – Многоквартирный дом), а именно:

- оказывать услуги выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в границах эксплуатационной ответственности;
- организовывать вывоз твердых коммунальных отходов и содержание придомовой территории и мест общего пользования в надлежащем санитарном состоянии
- обеспечивать предоставление коммунальных услуг в жилое/или нежилое помещение в Многоквартирном доме.
- Осуществлять иную, определенную в настоящем договоре деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, а Собственник/ники обязуется/ются обеспечить оплату этих услуг и работ.

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, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся Помещениями на законных основаниях (далее - пользователи Помещений).

1.4. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

Состав общего имущества в Многоквартирном доме может быть изменен на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.5. 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 № 3** к настоящему Договору, в объеме взятых по настоящему договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, определенных в «Акте разграничения балансовой ответственности» (**Приложение № 5** к настоящему договору), установленных в соответствии с настоящим договором.

1.6. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются:

- Конституцией Российской Федерации;
- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Жилищным кодексом Российской Федерации;

- Федеральным законом от 23.11.2009 N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- 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»;
- 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»;
- Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;
- Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 N 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- Другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ленинградской области.

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. Самостоятельно, либо 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.

Утвержденный собственниками в Многоквартирном доме Перечень работ и услуг может быть изменен на основании соответствующего решения общего собрания указанных собственников.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги, перечисленные в **Приложении №4** («Перечня коммунальных услуг») к настоящему Договору, Собственнику и Пользователям помещений в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, установленного качества согласно и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

2.1.4. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику и пользователям Помещений в объемах и в соответствии качеством, предусмотренными настоящим Договором.

2.1.5. На основании решения общего собрания собственников помещений проводить и/или обеспечивать выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

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

2.1.7. Обеспечить выполнение работ по локализации аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан проживающих в Многоквартирном доме, 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, в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

2.1.8. Обеспечить раскрытие информации в соответствии с действующим законодательством.

2.1.9. Информировать Собственника, Пользователей помещений и совет многоквартирного дома о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в течение одних суток с момента обнаружения указанных фактов путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

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

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

2.1.12. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы Собственников помещений в Многоквартирном доме:

предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме в т.ч. использование коммунальных ресурсов в соответствии с действующим законодательством РФ.

При передаче в пользование общего имущества, либо его части иным лицам, Управляющая организация обязана заключать соответствующие Соглашения, для чего обязана определить лицо, уполномоченное на их подписание, самостоятельно определять условия данных Соглашений, в том числе о цене и порядке использования общего имущества.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников, либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов, направляются на проведение работ по благоустройству, содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также на иные цели, в том числе погашение задолженности перед ресурсоснабжающими и подрядными организациями.

2.1.13. За тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом 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.

2.1.14. Знакомить Собственника или уполномоченных им 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, в том числе информацией о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору.

2.1.15. Рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственника и Пользователей помещений, вести учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные законодательством сроки. В случае поступления письменных жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа.

2.1.16. Ежегодно по истечении первого квартала текущего года представлять ежегодный отчет о выполнении договора за предыдущий год собственникам помещений в многоквартирном доме, содержащий необходимую информацию в соответствии с действующим законодательством.

2.1.17. В случае, если собственники помещений в Многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является управляющая организация, обеспечивать выполнение капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта и краткосрочным планом реализации региональной программы.

2.1.18. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

2.1.19. В соответствии с действующим законодательством предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

2.1.20. В соответствии с действующим законодательством информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

2.1.21. В соответствии с действующим законодательством в случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

2.1.22. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 и иными действующими нормативными актами РФ.

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 обеспечения внесения Управляющей организации платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

2.2.3. В случае если Помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и Управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в 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 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 Пользователя помещений (постоянно проживающего потребителя), адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если Пользователь помещения (постоянно проживающий потребитель) отказывается подписывать акт или Пользователь помещения (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в Помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Управляющая организация обязана передать 1 экземпляр акта собственнику жилого помещения и Пользователю помещения, после составления Акта Управляющая организация имеет право начислить оплату коммунальных услуг по нормативу потребления исходя из фактического количества проживающих за период не более 3 лет.

Период продолжительности проживания лиц, указанных в Акте, для соответствующих начислений приравнивается к 6 (шести) месяцам.

2.2.4. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику и Пользователю помещений в случаях и порядке установленных действующим законодательством.

2.2.5. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

2.2.6. Производить проверку работы установленных общедомовых приборов учета и сохранности пломб на них не реже 1 раз (а) в месяц, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении потребителя, то не чаще 1 раз (а) в 6 месяцев (ев).

2.2.7. Требовать допуска в помещение в заранее согласованное с пользователем помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварии – в любое время.

2.2.8. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

2.2.9. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном оборудовании и перепланировке пользователями помещений, общего имущества дома, а также в случаях их использования не по назначению.

2.2.10. Информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях.

2.2.11. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных собственников по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом, если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения при отсутствии собственника и при отсутствии у Управляющей организации сведений о местонахождении пользователя, требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией, по вине Собственников или пользователей помещений, возникших как следствие условий настоящего пункта.

2.2.12. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

2.2.13. В соответствии с действующим законодательством заключать от имени и за счет Собственников помещений в Многоквартирном доме договоры об использовании общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме (сдача в аренду, размещение оборудования, установка и эксплуатация рекламных конструкций, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на проведение работ по благоустройству, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

2.2.14. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение) использование (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

2.2.15. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества. Использование помещения Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно в полном объеме и в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт жилого помещения в отношении Помещения(-ий), включающую в себя плату за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме, а также оплачивать предоставленные в Помещение(-ия) и на общедомовые нужды коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

2.3.2. Принимать меры по обеспечению соблюдения нанимателями жилых Помещений Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.01.06 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».

2.3.3. Принимать меры по обеспечению соблюдения Пользователями помещений следующих требований:

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 организации;

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;

з) не использовать систему канализации для удаления из помещения строительного (строительных смесей) и других нерастворимого в воде отходов;

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

2.3.4. 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, проживающих 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 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).

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

2.3.6. 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.

2.3.7. Предоставлять Управляющей организации информацию свои контактные телефоны, а также адреса почтовой связи, информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих и обеспечивающих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия(более 24 часов) на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и(или) юридическим лицам и их имуществу.

2.3.8. В случае длительного отъезда (более 3 дней) и отсутствия в занимаемом помещении перед уходом отключать холодную и горячую воду на стояках, а также сообщить телефоны для экстренной связи или телефоны уполномоченного а предоставление жилого помещения представителя лица.

2.3.9. В случае аварийной ситуации и неисполнения п.2.3.9. настоящего Договора, собственник дает разрешение на допуск представителей управляющей организации в принадлежащее ему жилое помещение в свое отсутствие в присутствии и с участием представителей аварийных или специальных служб, участкового и с последующим устранением причиненных повреждений (замок, дверь, и т. д.).

2.3.10. 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.

2.3.11. Подавать в Управляющую организацию показания внутриквартирных приборов учета в установленные Управляющей организацией сроки.

2.3.12. Принимать меры по обеспечению ежемесячного до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, внесения Пользователями помещений платежей, указанных соответственно в пунктах 3.3 и 3.4. Договора.

2.3.13. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют и дают разрешение осуществлять обработку следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в Многоквартирном доме праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

2.3.14. В случае отчуждения права собственности произвести предоплату за услуги по содержанию и текущему ремонту жилья и коммунальные услуги за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке.

2.3.15. В случае прекращения собственности Собственника на Помещение (-ия), либо приобретения Собственником в собственность другого помещения в Многоквартирном доме, в недельный срок с момента регистрации договора и перехода права собственности в установленном законодательством порядке представить в Управляющую организацию соответствующую информацию.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору.

2.4.4. Получать у Управляющей организации документацию и информацию, указанные в пунктах 2.1.8, 2.1.14, 2.1.16. Договора.

2.4.5. 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.

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

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

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Плата Собственника Помещения за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом в соответствии с п. 1.2 настоящего Договора.

3.2. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанная в зависимости от конструктивных и технических параметров Многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен, кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг, выполняемых согласно Перечню (далее - цена Договора).

Размер платы за жилищные услуги выполняемые Управляющей организацией по Договору, подлежат индексации на коэффициент инфляции установленный уполномоченным органом, но не реже одного раза в год

В случае изменения размера предельных индексов, установленных Федеральной службой по тарифам Российской Федерации в порядке, предусмотренном действующим законодательством, индексация цены Договора производится в соответствии с вновь установленными индексами.

3.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в Многоквартирном доме определяется из расчета 1 кв. метра общей площади жилого Помещения и устанавливается одинаковым для Собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме(**Приложение №.2**)

3.4. Собственник Помещения ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату за содержание и

ремонт жилого помещения и плату за предоставление коммунальных услуг в Помещение(-ия) в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом, а также (для юридических лиц) документами, подтверждающими выполнение работ и оказание услуг в соответствии с действующим законодательством (актами выполненных работ услуг и т.д.).

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

3.6. В случае внесения изменений в действующее законодательство размер платы по Договору подлежит изменению в бесспорном и одностороннем порядке, путем уведомления на информационных стендах расположенных в местах общего пользования.

3.7. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение и за отопление.

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 и настоящим Договором.

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

4.3.1. Действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;

4.3.2. Использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

4.3.3. Не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.

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

4.4. 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.

4.5. Убытки, понесенные Собственником или Управляющей организацией в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением Стороной своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием Собственников Помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией Собственникам Помещений в Многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 2.1.14 Договора.

4.7. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение, либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

При возникновении таких обстоятельств Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти, изменение действующего законодательства, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам Помещений в Многоквартирном доме счета за оплату таких выполненных работ и оказанных услуг.

При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в Многоквартирном доме по Договору должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Обязательства Сторон по Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме.

5.2. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

5.3. Если до истечения срока действия Договора общим собранием Собственников Помещений в Многоквартирном доме принято решение об изменении способа управления этим домом или смене Управляющей организации, Собственник вправе на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме в одностороннем порядке расторгнуть Договор по истечении не менее чем одного года со дня заключения Договора.

5.4. В случае расторжения Договора по инициативе Собственника, Собственник обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее чем за 30 дней до даты расторжения Договора.

5.5. Дата расторжения Договора в соответствии с п. 5.2, 5.3, 5.4 Договора должна быть единой для всех Собственников Помещений в Многоквартирном доме и определяется общим собранием Собственников Помещений в Многоквартирном доме.

5.6. Любые изменения и дополнения к Договору, являющиеся неотъемлемыми приложениями Договора, должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

6. Срок действия договора

6.1. Настоящий Договор заключен на срок 5 (пять) лет с учетом соответствующего решения общего собрания собственников помещений по выбору (изменению) способа управления Многоквартирным домом, распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с момента вынесения решения общего собрания собственников Многоквартирного дома по утверждению данного Договора.

6.2. В случае, если за 30 (тридцать) дней до срока его окончания ни одна из сторон не заявила о его прекращении, договор продлевается на тот же срок и на тех же условиях.

7. Прочие условия

7.1. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров, вытекающих из Договора, является для Сторон обязательным.

7.2. Сторона, считающая, что Договор нарушен другой Стороной, направляет ей письменную претензию, в которой указывается суть нарушения, обстоятельства и документы, свидетельствующие о наличии нарушений, а также действия, которые должны быть совершены другой Стороной в целях устранения нарушений.

7.3. Сторона, получившая претензию, рассматривает ее в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения и в указанный срок либо устраняет выявленные нарушения, либо направляет мотивированный письменный отказ от удовлетворения претензии.

7.4. При не достижении Сторонами согласия, а также в случае неполучения ответа на претензию в установленный срок, спор может быть передан на рассмотрение суда в установленном порядке по месту нахождения Управляющей организации.

7.5. Условия Договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению Сторон, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания.

7.6. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 20 страницах и содержит 5 приложений.

7.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

1. Описание состава и технического состояния общего имущества многоквартирного дома (**Приложение № 1**) на 2 л.;
2. Размер платы за содержание, текущий ремонт и управление помещением (**Приложение №2**) на 1 л.
3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (**Приложение №3**) на 1 л.;
4. Перечень коммунальных услуг (**Приложение № 4**) на 1 л.
5. Акт разграничения эксплуатационной ответственности (**Приложение №5**) на 3 л.

10. Реквизиты и подписи сторон:

Управляющая организация

ООО «ВЕСТА»

Юридический и фактический адрес:

188680, Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Старая, Школьный пер., д. 18, кв. 4

ИНН/ КПП 4703145751/ 470301001

ОКПО 03356625 ОГРН 1164704059255

р/с 40702810355410001605 в Северо-Западном Банке ПАО «СБЕРБАНК» г. Санкт-Петербург

к/с 30101810500000000653 БИК 044030653

Генеральный директор ООО «ВЕСТА»

С.Б.Макаренко

МП

Собственник

1) _____
(фамилия имя отчество собственника помещения)

документ, удостоверяющий личность:

_____ (паспорт, серия, номер, кем выдан, когда выдан)

Св-во о праве собственности на помещение, серия, номер, дата выдачи: _____

Контактные _____ тел.: _____

_____ / _____ /
(подпись, расшифровка)

2) _____
(фамилия имя отчество собственника помещения)

документ, удостоверяющий личность:

_____ (паспорт, серия, номер, кем выдан, когда выдан)

Св-во о праве собственности на помещение, серия, номер, дата выдачи: _____

Контактные тел.: _____

_____ / _____ /
(подпись, расшифровка)

3) _____
(фамилия имя отчество собственника помещения)

документ, удостоверяющий личность:

_____ (паспорт, серия, номер, кем выдан, когда выдан)

Св-во о праве собственности на помещение, серия, номер, дата выдачи: _____

Контактные тел.: _____

_____ / _____ /
(подпись, расшифровка)

**Описания состава и технического состояния
общего имущества многоквартирного дома**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1	Адрес многоквартирного дома:	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Центральная, дом 10, корпус 1		
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	-		
3	Серия, тип постройки	многоквартирный дом		
4	Год постройки	2015		
5	Степень износа по данным государственного технического учета	-		
6	Степень фактического износа	-		
7	Год последнего капитального ремонта	-		
8	Количество этажей	1-2-13-14		
9	Наличие подвала	-		
10	Наличие цокольного этажа	есть		
11	Наличие мансарды	-		
12	Наличие мезонина	есть		
13	Количество квартир	252		
	Количество нежилых помещений, входящих в состав общего имущества	20		
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	2		
15	Строительный объем	63447,3	куб. м	
16	Площадь:			
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	17648,6	кв. м	
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	11297,4	кв. м	
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	1888,4	кв. м	
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	4462,8	кв. м	
17	Количество лестниц	3	шт.	
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки, переходы, общие коридоры)	2681,1	кв. м	
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	1612,8	кв. м	
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	-	кв. м	
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	47:07:1302077:32		

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

1	Фундамент	свайный с монолитным железобетонным ростверком 400 и 800 мм	Ремонт не требуется
2	Наружные стены	Бетонный стеновой камень	Ремонт не требуется
3	Внутренние стены	Монолитный железобетон	Ремонт не требуется
4	Перегородки	Бетонный стеновой камень	Ремонт не требуется
5	Перекрытия междуэтажные	Сборные железобетонные пустотелые плиты толщиной 220 мм	Ремонт не требуется
6	Кровля секций А, Б, В	Совмещенная, плоская из наплавленных материалов по двум слоям рулонного ковра и плитам из ЦСП с утеплителем по слою керамзита, в местах размещения оборудования установлена тротуарная плитка	Ремонт не требуется
7	Кровля одноэтажной части здания	Совмещенная, плоская, совмещенная с верхним слоем из тротуарной плитки по двум слоям рулонного ковра и ЦСП с утеплителем по слою керамзита	Ремонт не требуется
8	Водосток	Внутренний, организованный	Ремонт не требуется
9	Шахты лифтов	Сборные железобетонные	Ремонт не требуется
10	Лестничные марши	Сборные железобетонные	Ремонт не требуется
11	Лестничные площадки	Монолитные железобетонные	Ремонт не требуется
12	Полы помещений общего пользования	плитка	Ремонт не требуется
13	Пол автостоянки	С упрочнением верхнего слоя исключаящим пылеобразование	
14	Заполнение проемов окна остекление балконов	С двухкамерным остеклением Витражная система алюминиевых профилей с одинарным	Ремонт не требуется

двери	стеклом Остекленные щитовые P2 ДН 21-13ЩР2 Металлические E1 30 EIWS 30	Требуется восстановление остекления 40% Ремонт не требуется
15 Отделка наружная	До отметки 5150 облицовка рваным камнем коричневого и серого цветов, выше оштукатурена и покрашена в белый и желтый цвет	
внутренняя - помещений общего пользования	Штукатурка, покраска красками на водной основе	Ремонт не требуется
16 Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: Лифт	Модель ЛП 0401 БМЭ г/п 400 кг 3 шт Модель ЛП 0610 БГЭ г/п 600 кг 3 шт	Ремонт не требуется
Крышная котельная	Мощность 1,6 МВт тепломеханическая часть на базе котлов Rendamax R607, вспомогательное оборудование и трубопроводы, внутренний газопровод, системы автоматики и защиты	Ремонт не требуется
вентиляция жилой зоны	Система естественной вентиляции	Ремонт не требуется
вентиляция паркинга	Приточно-вытяжная на базе оборудования КЦКП, вспомогательное оборудование и воздуховода, система автоматики и защиты	Ремонт не требуется
АППЗ	На базе АПК «Болид» Система дымоудаления и подпора воздуха ВПВ жилая зона (противопожарная насосная станция жилья МАНС МультиПРО 2 CR 15-5П) Спринклерная система пожаротушения паркинг (противопожарная станция паркинга МАНС МультиПРО 2 CR 32-1-1П) СКУД контроль инженерных систем на базе Пульт диспетчера СДК-330S	Ремонт не требуется
диспетчеризация		Ремонт не требуется
Система передачи извещений о ЧС и пожаре	На базе объектового блока «Сержант№ с АКБ	Ремонт не требуется
Система радиотрансляции		Ремонт не требуется
17 Инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электрооснабжение	От БКТП в ГРЩД 1, ВРУ-ЩП ВРУ-ЩПГ ВРУ-ЩГ ЩМА Щит Н/О ЩДН ЩОГ ЩАОГ ЩРЭ ЩК1М-25 ЩК1М-50, распределительные сети, осветительная и силовая эл. арматура	Ремонт не требуется
холодное водоснабжение	Ввод в дом от водопровода, водомерный узел, насосная станция	Ремонт не требуется
газоснабжение	МАНС МультиПРО 2 CR 15-5П трубопроводы и арматура наружный газопровод, ГРПШ, наружный газопровод котельной, наружный газопровод ВДГО	Ремонт не требуется
отопление и горячее водоснабжение (от крышной котельной)	Оборудованные ИТП 1 и ИТП 2, трубопроводы и арматура	Ремонт не требуется
водоотведение	Хоз-бытовая канализация, ливневая канализация	Ремонт не требуется
18 Территория	Площадка ТБО Детская площадка Малые архитектурные формы	Ремонт не требуется

Подписи сторон:

Управляющая организация

Генеральный директор ООО «ВЕСТА»

С.Б.Макаренко

м.п.

Собственник

1) _____ / _____ /
(подпись, расшифровка)

2) _____ / _____ /
(подпись, расшифровка)

3) _____ / _____ /
(подпись, расшифровка)

Размер платы за содержание, текущий ремонт и управление жилого помещения

Наименование услуги	Ед. изм.	Размер платы, руб.
Содержание общего имущества	кв.м.	8,18
Уборка лестничных клеток	кв.м.	3,80
Уборка придомовой территории	кв.м.	2,57
Услуги по управлению	кв.м.	2,67
Текущий ремонт	кв.м.	2,30
Вывоз ТКО	кв.м.	2,80
Содержание и ТО лифтов	кв.м.	6,37
Обслуживание внутридомового газового оборудования	кв.м.	0,9
Обслуживание газовой котельной	кв.м.	10,61
Обслуживание наружных инженерных систем	кв.м.	1,12
Аварийно-диспетчерское обслуживание	кв.м.	8,21
Благоустройство	кв.м.	1,55
Итого		51,08

Размер платы за содержание, текущий ремонт и управление нежилого помещения не входящего в состав общего имущества дома

Наименование услуги	Ед.изм.	Размер платы, руб.
Содержание общего имущества	кв.м.	8,18
Уборка паркинга	кв.м.	3,30
Уборка придомовой территории	кв.м.	2,57
Услуги по управлению	кв.м.	2,67
Текущий ремонт	кв.м.	2,30
Вывоз ТКО	кв.м.	2,80
Обслуживание газовой котельной	кв.м.	10,61
Обслуживание наружных инженерных систем	кв.м.	1,12
Аварийно-диспетчерское обслуживание	кв.м.	8,21
Обслуживание систем вентиляции	кв.м.	6,50
Итого		48,26

Подписи сторон:

Управляющая организация

Генеральный директор ООО «ВЕСТА»

С.Б.Макаренко



Собственник

1) _____ / _____ /
(подпись, расшифровка)

2) _____ / _____ /
(подпись, расшифровка)

3) _____ / _____ /
(подпись, расшифровка)

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту
общего имущества в Многоквартирном доме

№ п/п	Вид работ	Периодичность выполняемых работ
I	Содержание МКД	
1	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
1.1.	Фундаменты:	
	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений.	по мере необходимости, но не менее 2 раз в год в ходе осеннего и весеннего осмотров
	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:	
	- признаков неравномерных осадок фундаментов всех видов;	
	- коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами. Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.	
	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.	в рамках гарантийных обязательств застройщика
1.2.	Технические этажи:	
	Проверка температурно-влажностного режима помещений тех. этажа и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения.	по мере необходимости, но не менее 2 раз в год в ходе весеннего и осеннего осмотров
	Проверка состояния помещений тех. этажей, входов в тех. Этажей, принятие мер исключающих захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а так же мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями.	
	Контроль за состоянием дверей тех. этажей запорных устройств на них.	5 раз в неделю
1.3.	Стены:	
	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;	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;	
	выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен;	
	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	в рамках гарантийных обязательств застройщика
1.4.	Перекрытия и покрытия:	
	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявление прогибов, трещин и колебаний;	по мере необходимости, но не менее 2 раз в год в ходе весеннего и осеннего осмотров
	выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыкания к стенам, отслоение защитного слоя бетона и оголение арматуры, коррозия арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;	
	проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоёв к конструкциям перекрытия(покрытия)	
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в рамках гарантийных обязательств застройщика
1.5.	Балки (ригели) перекрытий и покрытий:	
	контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;	по мере необходимости, но не менее 2 раз в год в ходе весеннего и осеннего осмотров

	выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;	
	выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;	
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в рамках гарантийных обязательств застройщика
1.6. Крыши:		
	проверка кровли на отсутствие протечек;	по мере необходимости, но не менее 2 раз в год в ходе весеннего и осеннего осмотров
	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	
	выявление деформаций и повреждений несущих кровельных конструкций, крепление элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, осадочных и температурных швов, водоприёмных воронок внутреннего водостока.	
	проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;	
	осмотр потолков верхних этажей домов с совмещёнными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;	
	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;	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;	по мере необходимости за счёт средств текущего ремонта
	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в рамках гарантийных обязательств застройщика
1.7. Лестницы:		
	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надёжности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	по мере необходимости, но не менее 2 раз в год в ходе весеннего и осеннего осмотров
	выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;	
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в рамках гарантийных обязательств застройщика
1.8. Фасады:		
	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабление связи отделочных слоёв со стенами	по мере необходимости, но не менее 2 раз в год в ходе весеннего и осеннего осмотров
	контроль состояния и работоспособности подсветки входов в подьезды	
	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	
	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.	в объёме текущего ремонта с учетом гарантийных обязательств застройщика
1.9. Перегородки:		
	выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;	по мере необходимости, но не менее 2 раз в год в ходе весеннего и осеннего осмотров

	проверка звукоизоляции и огнезащиты;	
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в объеме текущего ремонта с учетом гарантийных обязательств застройщика
1.10.	Внутренняя отделка:	
	проверка состояния внутренней отделки;	по мере необходимости, но не менее 2 раз в год, в ходе осеннего и весеннего осмотров
	при наличии угрозы обрушения отделочных слоёв или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	в объеме текущего ремонта с учетом гарантийных обязательств застройщика
1.11.	Полы:	
	проверка состояния поверхностного слоя;	по мере необходимости, но не менее 2 раз в год, в ходе осеннего и весеннего осмотров
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в объеме текущего ремонта с учетом гарантийных обязательств застройщика
1.12.	Оконные и дверные заполнения:	
	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;	по мере необходимости, но не менее 2 раз в год, в ходе осеннего и весеннего осмотров
	при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в объеме текущего ремонта с учетом гарантийных обязательств застройщика
2	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
2.1.	Вентиляция	
	техническое обслуживание систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	3 раза в год
	устранение неисправностей оборудования приточно-вытяжной установки, в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-каналов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	в объеме текущего ремонта с учетом гарантийных обязательств застройщика
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
2.2.	Газовая котельная:	
	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с газовой котельной;	круглосуточно
	обеспечение проведения аварийного обслуживания газовой котельной;	круглосуточно
	обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт газовой котельной;	1 раз в месяц по графику
	обеспечение проведения технического освидетельствования газовой котельной, в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в объеме текущего ремонта с учетом гарантийных обязательств застройщика
2.3.	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП):	
	проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на ИТП;	по мере необходимости, но не менее 1 раза в неделю
	постоянный контроль параметров и теплоносителя и воды (давление, температура, расход) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления, водоснабжения и герметичности оборудования;	
	гидравлические испытания оборудования ИТП;	1 раза в год
	работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год

	освидетельствование и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в рамках гарантийных обязательств застройщика или за счёт средств текущего ремонта
2.4.	Системы водоснабжения (холодное, горячее), ВДГО, отопление, водоотведения:	
	проверка исправности, работоспособности, регулировка 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);	по мере необходимости, но не менее 1 раза в неделю
	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 незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	не менее 1 раза в месяц, в объеме текущего ремонта с учетом гарантийных обязательств застройщика
	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	
	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	по мере необходимости
	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
	удаление воздуха из системы отопления;	по мере необходимости
	техническое обслуживание и ремонт насосов, оборудования теплопотребляющих установок, 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)	1 раз в месяц в объеме текущего ремонта с учетом гарантийных обязательств застройщика
2.5.	Электрооборудование :	
	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в 3 года
	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	1 раз в год
	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, лифтов, установок автоматизации тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	по мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц
	замена осветительных приборов	по мере необходимости
2.6.	Лифты:	
	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	круглосуточно
	обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	круглосуточно
	обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	1 раз в месяц по графику
	обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в объеме текущего ремонта с учетом гарантийных обязательств застройщика
2.7.	Системы и оборудование противопожарной защиты, оповещения МЧС, радиотрансляции:	
	обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт	1 раз в месяц по графику
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в объеме текущего ремонта с учетом гарантийных обязательств застройщика
3	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:	
3.1.	Содержание помещений в составе общего имущества:	
	Влажная уборка полов первых этажей и кабин лифтов	пн, - пт

	Сухая уборка лестничного марша с первого до второго этажа	пн, ср, пт
	Сухая уборка лестничного марша с первого до последнего этажа	1 раз в неделю
	Влажная уборка пола приквартирного холла, лифтового холла, выхода на балкон, почтовых ящиков	1 раз в неделю
	Влажная уборка лестничного марша с первого до последнего этажа,	1 раз в месяц
	Влажное протирание входных дверей в подъезд	2 раза в месяц
	Влажное протирание дверей на этаж, двери шахт лифтов, перила, эл щиты, пожарные шкафы	1 раз в месяц
	Мойка плафонов потолочных светильников, радиаторов отопления	2 раза в год
	Обметание потолков, стен	1 раз в год
	проведение дератизации и дезинсекции тех. помещений, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме.	по мере необходимости
4	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:	
	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	1 раз в двое суток - в дни без снегопада, 1 раз в сутки - в дни снегопада
	очистка придомовой территории от наледи и льда;	по мере необходимости
	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	1 раз в сутки
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	
	подсыпка противогололёдным материалом	по мере необходимости
5	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	
	подметание и уборка придомовой территории;	1 раз в двое суток
	уборка газонов;	2 раза в неделю
	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;	1 раз в сутки
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.	
	выкашивание газонов;	не менее 2 раз в месяц при достижении травостоя 20 см
	прочистка ливневой канализации;	по мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц
6	Работы по обеспечению вывоза и утилизации твёрдых коммунальных отходов:	
	незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;	ежедневно
	вывоз негабаритных бытовых отходов и строительного мусора;	по мере накопления, но не менее 1 раза в месяц
	организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	
7	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов	по мере необходимости, но не менее 2 раз в год
II	Управление многоквартирным домом	
1	Своевременное заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, а также контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.	ежедневно
2	Осуществление подготовки предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доведение их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.	ежедневно
3	Организация работы по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений	ежедневно
4	Ведение учёта и рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников и предоставление ответов.	ежедневно

5	Взыскание задолженности с населения за предоставленные жилищные услуги и ведение претензионно-исковой работы.	ежедневно
6	Ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке.	ежедневно
7	Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД.	ежедневно
8	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	круглосуточно
	Иные услуги, направленные на достижение целей управления многоквартирным домом	ежедневно
III Текущий ремонт		
1	Общестроительные работы	по мере необходимости
2	Санитарно-технические работы	по мере необходимости
2.1.	Ремонт системы отопления	по мере необходимости
2.2.	Ремонт системы ГВС	по мере необходимости
2.3.	Ремонт системы ХВС	по мере необходимости
2.4.	Ремонт системы канализации (хоз-быт)	по мере необходимости
2.5.	Ремонт системы канализации ливневой	по мере необходимости
3	Электромонтажные работы	по мере необходимости
4	Ремонт систем АППЗ, МЧС, радиотрассы	по мере необходимости
5	Ремонт подъездов	1 раз в 5 лет
6	Ремонт малых архитектурных форм	по мере необходимости
7	Ремонт ВДГО и наружного газопровода	по мере необходимости
8	Ремонт котельной	по мере необходимости

Управляющая компания ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений отчет о выполнении договора управления за предыдущий год на официальном сайте управляющей компании

Исчерпывающий перечень формируется с учетом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», а также в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170.

Подписи сторон:

Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор ООО «ВЕСТА»

С.Б.Макаренко

1) _____ / _____ /
(подпись, расшифровка)

2) _____ / _____ /
(подпись, расшифровка)

3) _____ / _____ /
(подпись, расшифровка)



Перечень коммунальных услуг:

- Отопление;
- Горячее водоснабжение;
- Холодное водоснабжение;
- Водоотведение холодной и горячей воды;
- Электроснабжение.
- Газоснабжение.

Подписи сторон:

Управляющая организация
Генеральный директор ООО «ВЕСТА»
С.Б.Макаренко
м.п.



Собственник

1) _____ / _____ /
(подпись, расшифровка)

2) _____ / _____ /
(подпись, расшифровка)

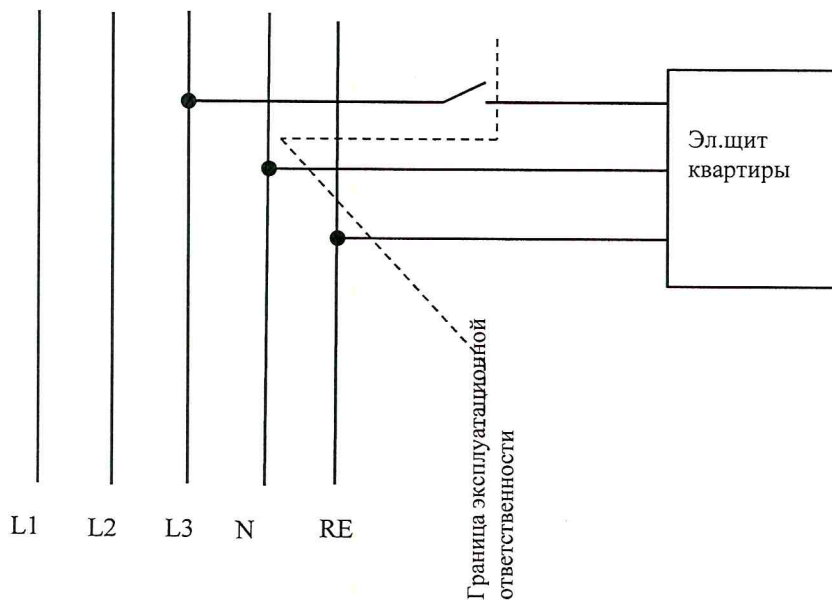
3) _____ / _____ /
(подпись, расшифровка)

**Акт
разграничения эксплуатационной ответственности**

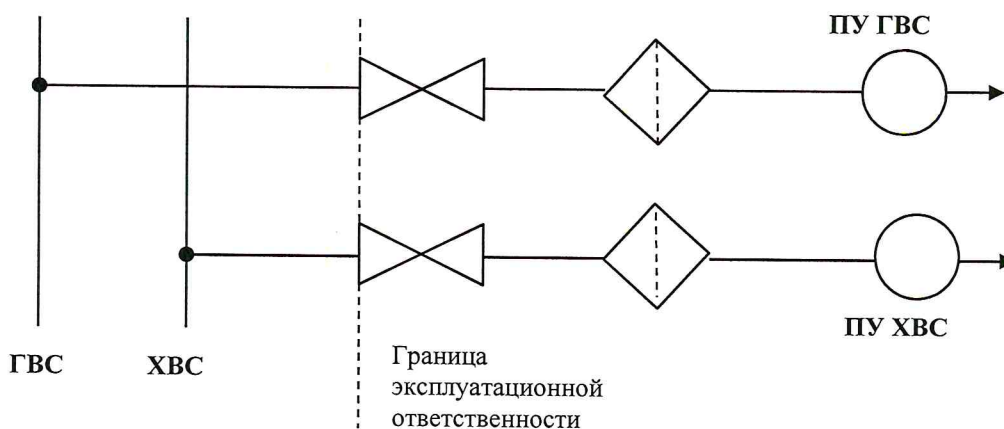
В качестве исходных точек, определяющих границы зон ответственности Многоквартирного дома между Управляющей организацией и Собственником, приняты точки разграничения общей долевой собственности и собственности владельцев Помещений, которые представляют собой точки отвода инженерных сетей к квартире от общих домовых систем.

1. Зоны ответственности обслуживания жилого дома между Управляющей организацией и Собственником устанавливаются следующие:

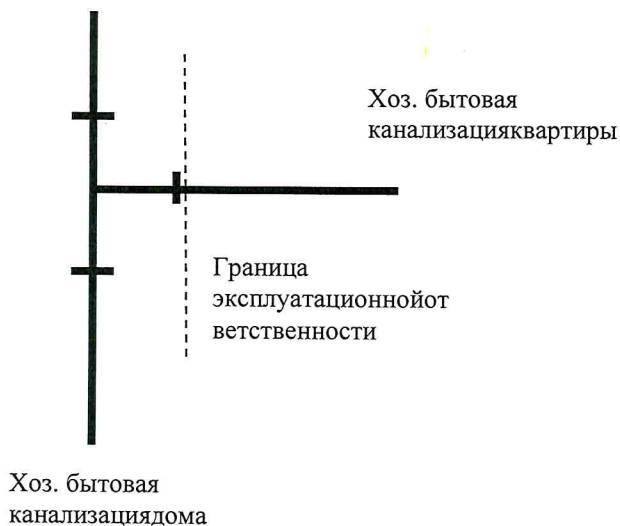
1.1. По системе электроснабжения: точки крепления (ТК) отходящих к Помещению Собственника фазового (L), нулевого (N) и заземляющего (PE) проводов от вводного выключателя. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Управляющая организация. Отходящие от точек крепления провода и все электрооборудование, расположенное после этих точек обслуживает Собственник за счет собственных средств.



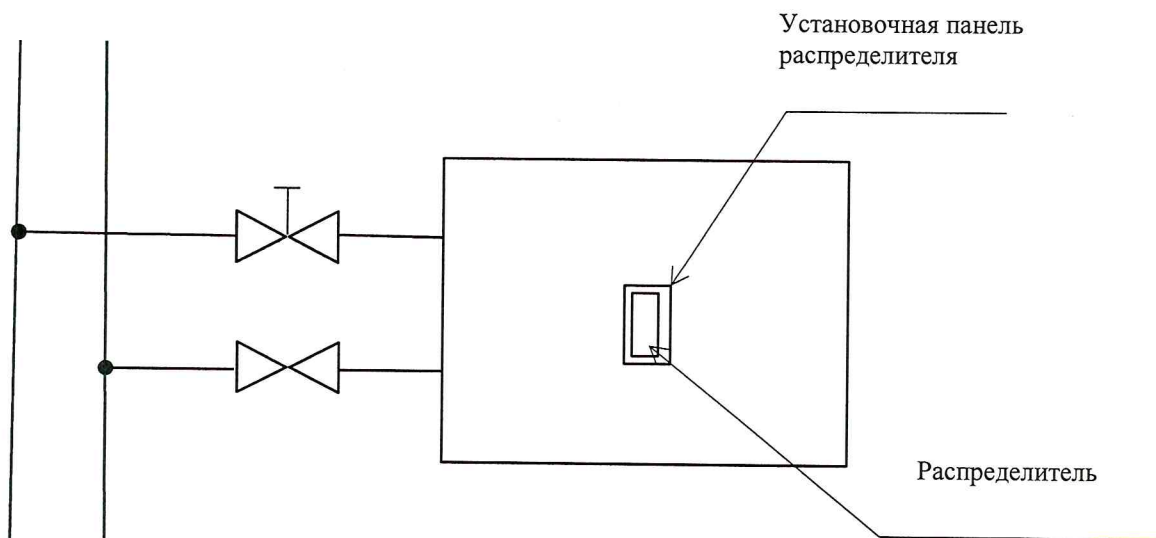
1.2. По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого присоединения запорной арматуры на отводе от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк отвод до первого присоединения запорной арматуры обслуживает Управляющая организация, оставшаяся часть - Собственник за счет собственных средств.



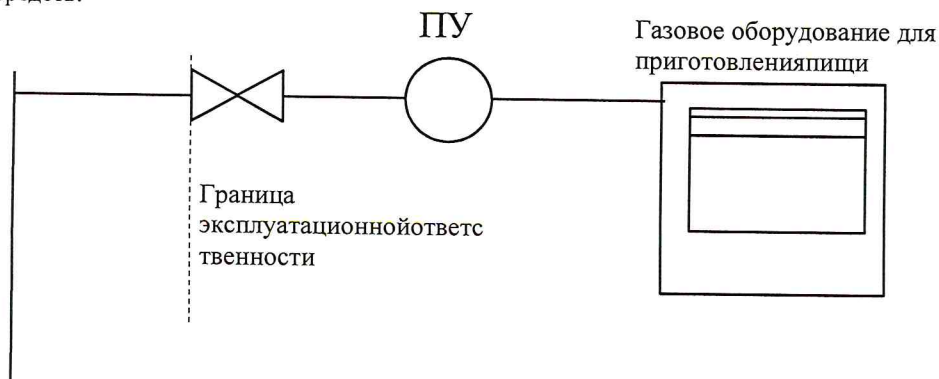
1.3. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения квартиры к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть - Собственник за счет собственных средств.



1.4. По системе теплоснабжения: Место присоединения установочной панели распределителя (прибора определяющего величину теплового потока) к радиатору отопления. Транзитные стояки системы теплоснабжения дома, радиаторы, подводящие и отходящие от них трубы с соответствующей арматурой обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть – Распределитель в комплекте с установочной панелью - Собственник за счет собственных средств.



1.5. По системе газоснабжения точка первого присоединения запорного крана на отводе к внутриквартирному газовому оборудованию. Внутридомовую систему газоснабжения состоящую из газопроводов и оборудования, от сети газораспределения до запорного крана внутриквартирного газового оборудования обслуживает Управляющая организация. Запорный кран сеть газоснабжения до внутриквартирного газового оборудования и само газовое оборудование обслуживает - Собственник за счет собственных средств.



1.6. По системе охранно-пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ): точка присоединения подводящего кабеля к первому квартирному датчику ОПС И АППЗ. Общую домовую разводку и подводку к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть - Собственник за счет собственных средств.

1.7. По системе радиотрансляционной сети: точка присоединения подводящего кабеля к разводящей коробке в щите слаботочного оборудования на этаже. Общую домовую разводку сети разветвительную коробку в щите слаботочного оборудования обслуживает Управляющая организация, сеть от распределительной коробки до радиотрансляционных розеток и розетки - Собственник за счет собственных средств.

Подписи сторон:

Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор ООО «ВЕСТА»

С.Б.Макаренко

М.П.



1) _____ / _____ /
(подпись, расшифровка)

2) _____ / _____ /
(подпись, расшифровка)

3) _____ / _____ /
(подпись, расшифровка)