

ДОГОВОР N 1/Ц7 **управления многоквартирным домом**

Санкт-Петербург

" 09 " июля 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Капитель», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Булаха Сергея Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Церковная, дом 7, строение 1, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий Договор заключен в порядке частей 2, 3, 10, 11 статьи 161 и частей 1, 2, 3, 4, 5, 11 Жилищного Кодекса Российской Федерации, Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 78-000597 от 25.01.2019, выданной Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Капитель» и Решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 1 от 09.07.2020)

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, г. Пушкин, ул. Церковная, дом 7, строение 1 и определены в настоящем Договоре.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно - коммунальному комплексу «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 № 170, постановлением Правительства Российской Федерации «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 № 354, постановлением Правительства Российской Федерации «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» от 13.08.2006 № 491, иными положениями действующего законодательства Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - управление Многоквартирным домом с обеспечением благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставлением коммунальных и иных услуг Собственникам, членам их семей, нанимателям и членам их семей, поднанимателям (далее - "наниматели") и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного

настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам и нанимателям в соответствии с пп. 3.1.2 - 3.1.4 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении N 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Церковная, дом 7, строение 1;

б) год постройки **2017**;

в) этажность **5**;

г) количество квартир **10**;

д) общая площадь дома **2 241,1 кв.м**;

в том числе:

жилой площади **960,5 кв. м**;

подземная автостоянка на **14** машиномест, площадь **530,5 кв. м**;

нежилые помещения(офисы), площадь **304,3 кв. м**.

е) площадь общего имущества в многоквартирном доме (лестничная клетка) **175,0 кв. м**.

ж) земельный участок кадастровый № 78:42:1811604:19 **685,0 кв. м**.

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом Многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества (Приложение N 2), с установленной законодательством периодичностью (Приложение N 3). В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам и нанимателям помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными 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 в необходимом объеме, в том числе:

а) водоснабжение;

б) водоотведение;

в) электроснабжение.

Коммунальные услуги оказываются с учетом 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, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

3.1.4. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями дополнительные соглашения к действующим договорам в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам и нанимателям, в объемах и с качеством, которые предусмотрены настоящим Договором.

3.1.5. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных нормативными документами и решениями общих собраний Собственников помещений.

3.1.6. Принимать от Собственников и нанимателей плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному Управляющей организацией.

3.1.7. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.8. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя по настоящему Договору в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. п. 4.6, 4.7, 5.3 настоящего Договора.

3.1.9. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, уведомить собственников и нанимателей помещений о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников и нанимателей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.10. Обеспечить начало выполнения работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как залив, засор стояка или лежака канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению не позднее 30 (тридцати) минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.11. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную по акту от ООО «Управляющая компания «Гранд» в соответствии с Перечнем технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых работ по перепланировке, переоснащению инженерного оборудования. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов в объеме требований постановления Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

3.1.12. Организовать и вести прием Собственников и нанимателей по вопросам, касающимся данного Договора, рассматривать претензии Собственников, предложения, заявления и жалобы, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее пяти рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику, нанимателю извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Уведомить Собственников, нанимателей о месте и графике их приема по указанным вопросам.

3.1.13. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую или

Собственникам (нанимателям) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.14. Предоставлять или организовать предоставление Собственникам или уполномоченным ими лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества документов в объеме требований постановления Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

3.1.15. Информировать Собственников и нанимателей 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 и в личных кабинетах жителей программы начисления платежей, а в случае личного обращения - немедленно.

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

3.1.17. Обеспечить выдачу платежных документов в первый рабочий день месяца, следующего за оплачиваемым. По требованию Собственника или нанимателя выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.18. Принимать участие в приемке в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и вносить соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.19. По требованию Собственников и/или нанимателей производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.20. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственников представлять отчет о выполненных работах и услугах согласно Договору за истекший квартал, полугодие, год.

3.1.21. На основании заявки Собственника и/или нанимателя направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или его помещению(ям).

3.1.22. Представлять интересы Собственника и/или нанимателя в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.23. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников помещений.

Содействовать, при необходимости, в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

3.1.24. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником и/или нанимателем в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственником и/или нанимателем

начислений и осуществленных им оплат и по акту приема-передачи передать названный Акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по Актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ и вновь выбранной управляющей организацией.

3.1.25. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.26. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.27. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации.

3.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств отдельных видов работ и услуг по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственников и нанимателей внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ, данным, предоставленным Собственником и/или нанимателем, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, а также действиями, причиняющими ущерб общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии с Актом разграничения эксплуатационной и балансовой ответственности УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ и Собственника помещения, Приложение N 4), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.3. Собственники и/или наниматели обязаны:

3.3.1. Собственники и/или наниматели обязаны своевременно и полностью вносить плату за помещение(я), находящееся в собственности и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятому в соответствии с законодательством.

3.3.2. Осуществлять контроль за выполнением УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, в случае необходимости присутствовать при выполнении работ и оказании услуг УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.3.3. Сообщать УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.4. Содействовать выполнению Собственниками (нанимателями) требований

положений Жилищного кодекса Российской Федерации и иных нормативных правовых актов.

3.3.4.1. Собственники и/или наниматели обязаны соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

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

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22:00 до 8:00 (ремонтные работы производить только по рабочим дням в период с 10:00 до 19:00, с перерывом на «тихий час» с 13.00 до 15.00);

л) проведение работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещений, затрагивающих общее имущество многоквартирного дома, а также несущие конструкции и инженерные сети, производить только после согласования в установленном порядке с собственниками помещений и утверждения проекта на районной межведомственной комиссии.

3.3.4.2. Предоставлять УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (акт приёмки выполненных работ районной МВК, уточнённый технический паспорт и т.п.);

- о заключённых договорах найма, в которых обязанность платы УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя, с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя, о смене ответственного нанимателя;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих.

3.3.4.3. Обеспечивать доступ представителей УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных общедомовых инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ время, а работников аварийных служб - в любое время при устранении аварий.

3.3.4.4. Сообщать УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Представлять интересы и выступать от своего имени в отношениях с УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ и (или) иными организациями по гражданско-правовым договорам.

3.4.2. Заключать гражданско-правовые договоры с организациями на выполнение работ и оказание услуг, не указанных в приложениях к настоящему Договору.

Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

Требовать перерасчета размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ.

3.4.3. Требовать перерасчета 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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

3.4.4. Требовать от УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ею своих обязанностей по настоящему Договору.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы каждого Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади, принадлежащего Собственнику помещения, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.2. Цена Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в месяц, выполняемых УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ в течение срока действия настоящего Договора (Приложение № 5).

4.3. Ежемесячная плата за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр жилой площади в месяц.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с 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, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и

коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки (п.4.5. настоящего Договора) на основании платежных документов, представляемых УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ. В случае представления платежных документов позднее первого числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.7. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, дата создания платежного документа.

4.8. Сумма начисленных пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в платежном документе отдельной строкой. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.9. Наниматели вносят плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный счет, указанный в настоящем договоре.

4.10. Неиспользование помещений собственниками, нанимателями помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

4.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.13. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, 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.

4.14. Собственник или наниматель вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды. В этом случае УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ в платежных документах ежемесячно отражает расходование средств с указанием текущей переплаты.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами принимается к исполнению Акт разграничения эксплуатационной и балансовой ответственности УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ и Собственника помещения (Приложение N 4).

5.2. 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, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по его желанию произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой представляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.4. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль за деятельностью УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками и уполномоченными ими лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п. п. 6.2 - 6.5 настоящего Договора;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ГАТИ, Госпожнадзор, Роспотребнадзор и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного обследования выполнения УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть представлен инициаторам проведения общего собрания Собственников помещений.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника или нанимателя.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества), все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта, подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника или нанимателя, права которого нарушены. При его отсутствии Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю), второй - УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон и считается расторгнутым через 30 дней с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ по основаниям, указанным в настоящем Договоре,

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ одновременно с уведомлением Собственников должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ и Собственниками.

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника или нанимателя по оплате произведенных УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.5. В случае переплаты Собственником или нанимателем средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ обязана уведомить Собственника или нанимателя о сумме переплаты, получить распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.7. В случаях, предусмотренных законодательством, Договор расторгается в судебном порядке.

7.8. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, либо одному из Собственников, указанному в решении общего собрания.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

8.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных

услуг.

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

8.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор вступает в силу с 09.07.2020 г. и действует до 08.07.2025 г.

9.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ приступает к исполнению своих обязательств в течение пяти дней с момента подписания Договора, а в части принятия и обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме – с момента подписания Сторонами настоящего договора и акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны, оба имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями. Договор составлен на 29 листах и содержит 5 приложений.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома.
2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества.
3. Периодичность выполнения основных работ по содержанию общего имущества.
4. Акт разграничения эксплуатационной и балансовой ответственности УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ и Собственника помещения.
5. Расчёт платы по управлению МКД.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственники помещений:

согласно Реестра собственников помещений, заключивших договор управления многоквартирным домом в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 1 от 09 июля 2020 г.)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

ООО «Управляющая компания «Капитель»
196620, Санкт-Петербург, г. Павловск,
Берёзовая ул., дом 22, корпус 2, лит. А,
помещение 5-Н, офис 9
ИНН/КПП 7810468135/782001001
р/с:40702810090230000822
ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
г. Санкт-Петербург
к/с 30101810900000000790 БИК 044030790
Email: ukkapitel@yandex.ru
Телефон: (812) 409 39 39



Булах С.М.

Приложение 1
к договору № 1/Ц7 от 09 июля 2020 г.
управления многоквартирным домом по адресу:
г. Пушкин, ул. Церковная, дом 7, строение 1

Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома

№	Наименование	Состояние	Кол-во
1	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:		
	- технологические помещения 3Н и 4Н	удовл.	2 шт.
	- лестничные клетки 1 ЛК и 2ЛК	удовл.	2 шт.
	- межэтажные лестничные площадки	удовл.	3 шт.
	- лестничные марши	удовл.	2 шт.
	- подвал	удовл.	1 шт.
	- цокольный этаж	удовл.	1 шт.
2	Крыша	удовл.	1 шт.
3	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:		
	- фундамент	удовл.	1 шт.
	- плиты межэтажных перекрытий	удовл.	5шт.
	- плиты лоджий	удовл.	-
	- плиты балконов	удовл.	1 шт.
4	Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:		
	- наружные стены кирпичные	удовл.	
	- козырьки над входами	удовл.	3 шт.
	- входные двери в подъезды	удовл.	1 компл.
	- двери помещений общего пользования	удовл.	5 шт.
	- двери технических помещений	удовл.	4 шт.
	- ограждения лестничных маршей	удовл.	33 м п.
5	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:		
6	Система водоснабжения, включая стояки, регулирующую и запорную арматуру	удовл.	1 сист.
7	Система канализации, включая стояки	удовл.	1 сист.
8	Тепловая система, ИТП, система отопления, включая стояки, нагревательные элементы, регулирующая и запорная арматура	удовл.	1 сист.
9	Система вентиляции паркинга	удовл.*	1 сист.
10	Система электроснабжения, включая вводно-распределительные устройства, этажные щитки и шкафы	удовл.	1 сист.
11	Осветительные установки помещений общего пользования	удовл.	20 шт.
12	Общедомовые приборы учёта:	удовл.	
	- воды	удовл.	? шт.
	- электрической энергии	удовл.	4 шт.
13	Лифты	удовл.	1 шт.
14	Автоматическая установка пожарной сигнализации (АУПС)*	удовл.	1 сист.
15	Автоматическая система пожаротушения паркинга (АСП)*	удовл.	1 сист.
16	Система коллективного приема телевидения (СКПТ)	удовл.	1 сист.
17	Система контроля и управления доступом (СКУД)	удовл.	1 сист.
18	Почтовые ящики	удовл.	10 ячеек
19	Адресные таблички	удовл.	2 компл.
20	Земельный участок кадастровый номер 78:42:1811604:19	удовл.	1 шт.

Примечание: * подлежит уточнению по результатам технического освидетельствования

ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственники помещений:
согласно Реестра собственников помещений, заключивших договор управления многоквартирным домом

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания
«Капиталь»»
Валах С.М.



Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме

(В соответствии с постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290)

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;

проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;

поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;

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;

проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;

определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламливание, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

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;

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 крупногабаритных блоков;

выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

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

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;

контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

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

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

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

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

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

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

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

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

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

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

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

осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (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;

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

проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

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

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

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

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

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

выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;

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

проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;

проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипиреновыми составами в домах с деревянными лестницами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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;

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

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

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

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

проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);

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

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

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

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

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:

проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;

при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;

чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;

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

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

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

контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

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

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

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:

определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;

устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов);

очистка от сажи дымоходов и труб печей;

устранение завалов в дымовых каналах.

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

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

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

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

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

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

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

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

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

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

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

очистка и промывка водонапорных баков;

проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков

слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
мытьё окон;
очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

24. 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 крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямка.

26. Работы по обеспечению вывоза, в том числе откачке, жидких бытовых отходов:

содержание сооружений и оборудования, используемых для накопления жидких бытовых отходов в многоквартирных домах, не подключенных к централизованной системе водоотведения;

вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;

вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории.

(п. 26 в ред. Постановления Правительства РФ от 27.02.2017 N 232)

26(1). Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов:

организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок;

организация сбора отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.

(п. 26(1) введен Постановлением Правительства РФ от 27.02.2017 N 232)

27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

28. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

29. Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.

(п. 29 введен Постановлением Правительства РФ от 09.07.2016 N 649)

30. Работы и услуги, предусмотренные разделами I и II настоящего перечня, которые могут повлиять на обеспечение условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома, выполняются с учетом обеспечения такого доступа.

(п. 30 введен Постановлением Правительства РФ от 09.07.2016 N 649)

Собственники помещений:

согласно Реестра собственников помещений, заключивших договор управления многоквартирным домом



Периодичность выполнения основных работ по содержанию общего имущества

1. Периодичность работ по уборке лестничных клеток

	Вид работ	Оборудование отсутствует	Лифт
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажах	ежедневно	ежедневно
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2 этажах	3 раза в неделю	-
3	Мытье лестничных площадок и маршей	еженедельно	-
4	Мытье пола кабины лифта	-	ежедневно
5	Влажная протирка стен, плафона и потолка кабины лифта, подоконников	еженедельно	еженедельно
6	Мытье окон	2 раза в год	
7	Уборка площадки перед входом с очисткой решетки и приямка	ежедневно	
8	Очистка решётки перед входом	еженедельно	
9	Влажная протирка стен, плафонов	2 раза в год	
10	Влажная протирка отопительных приборов	2 раза в год	

Примечание: При необходимости периодичность уборки может изменяться по согласованию с управлением ТСЖ или по указанию руководства УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ по факту.

2. Периодичность основных работ по уборке придомовых территорий

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1	Подметание снега (ручное)	47 раз в сезон (в среднем 1-2 раза в неделю)
2	Пескопосыпка ручная	25 раз в сезон
3	Сдвигание снега (ручное)	12 раз в сезон
4	Подметание территории в летний период	75 раз в сезон
5	Уборка газонов зимой	35 раз в сезон
6	Уборка газонов летом	76 раз в сезон
7	Выкашивание газонов	еженедельно
8	Уборка скошенной травы	2 раза в сезон
9	Очистка газонов от опавшей листвы	2 раза в сезон

3. Периодичность общих и частичных осмотров элементов помещений и зданий

№ п/п	Конструктивные элементы отделки, домовое оборудование	Осмотров в год
1	Вентиляционные каналы и шахты в зданиях, вентшахты и оголовки (в зависимости от конструкций)	4 раза
2	Холодное и горячее водоснабжение, канализация мест общего пользования Поливочные наружные устройства (краны, разводка). Система внутреннего водоотвода с крыш зданий	2 раза
3	Центральное отопление мест общего пользования	2 раза
4	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	не менее 4 раз
5	Осмотр общедомовых электрических сетей в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящичков с удалением из них влаги и ржавчины	не менее 4 раз
6	Осмотр вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	не менее 4 раз
7	Осмотр светильников в местах общего пользования	не менее 4 раз
8	Осмотр основных строительных конструкций, инженерных систем и элементов благоустройства	2 раза

Примечания:

1. В процессе осмотра ведется наладка оборудования и исправляются мелкие дефекты.
2. Технический осмотр дымоходов, вентиляционных каналов и устройств производится специализированной организацией.

Собственники помещений:

согласно Реестра собственников помещений, заключивших договор управления многоквартирным домом

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания



Булах С.М.

Приложение 4
к договору № 1/Ц7 от 09 июля 2020 г.
управления многоквартирным домом по адресу:
г. Пушкин, ул. Церковная, дом 7, строение 1

Акт разграничения эксплуатационной и балансовой ответственности УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ и Собственников помещений

1. Точкой разграничения общей долевой собственности многоквартирного дома и Собственника квартиры (нежилого помещения) является точка отключения ввода общедомовых инженерных сетей в квартиру (нежилое помещение). В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной и балансовой ответственности сторон:

1.1. По системе электроснабжения: точка присоединения кабеля в этажном электрощите отходящего к квартире (нежилому помещению) Собственника кабеля от вводного (этажного) распределительного щита. Стояковую разводку до точки разграничения обслуживает УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ, от точки присоединения квартирной разводки все электрооборудование квартиры (счётчик учёта электрической энергии, автоматы на электрощите, розетки, выключатели, коробки и др.) - Собственник.

1.2. По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого шарового крана отключения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ, оставшаяся часть - Собственник.

1.3. По системе теплоснабжения: первые шаровые краны отключения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения дома. Стояки отопления и трубы до кранов отключения обслуживает УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ, оставшаяся часть - Собственник.

1.4. По системе канализации: точка присоединения квартирной трубы системы канализации к тройнику канализационного стояка общедомовой системы. Тройник канализационного стояка и сам стояк обслуживает УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ, оставшаяся часть - Собственник.

1.5. По системе переговорно-замочного устройства (домофон): точка присоединения подводящего квартирного кабеля к общедомовому кабелю в этажном щите. Разводку домофонного кабеля по дому обслуживает УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ, абонентское устройство - Собственник.

2. За соблюдение техники безопасности при эксплуатации и техническом обслуживании систем электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения и канализации в квартире (нежилом помещении) несет ответственность Собственник.

3. Проводить работы на инженерных сетях квартиры (нежилого помещения) имеют право только лицензированные организации или частные предприниматели, имеющие соответствующие допуски Ростехнадзора.

Собственники помещений:
согласно Реестра собственников
помещений, заключивших договор
управления многоквартирным домом

Генеральный директор
ООО Управляющая компания



Приложение 5
к договору № 1/Ц7 от 09 июля 2020 г.
управления многоквартирным домом по адресу:
г. Пушкин, ул. Церковная, дом 7, строение 1

Расчет квартирной платы по управлению МКД по адресу:
Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Церковная дом 7 на 2020 год
количество квартир всего - 10, Собщ.жил. = 960,5 м², Снеж.пом 1-Н = 304,3 м²,
Спаркинга= 530,5 м²

№ п/п	Наименование услуги (работы)	Размер платы, (тариф) руб. на 1 кв. м в месяц	
		Жилые помещения (квартиры) и нежилое помещение (1-Н)	Паркинг
1	Управление многоквартирным домом*	11,50	11,50
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме** (включает в себя услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491)	18,00	18,00
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (включает в себя услуги и работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением №7 постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»)	6,31	6,31
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества (содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома)	11,00	-
5	Техническое обслуживание ВДГО	0,69	-
7	Содержание и ремонт систем автоматического пожаротушения паркинга (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)	-	7,53
8	Содержание и ремонт системы приточно-вытяжной вентиляции паркинга	-	3,77
9	Эксплуатация приборов учета электрической энергии	0,07	0,07
10	Эксплуатация приборов учета холодной воды	0,06	0,06

11	Содержание и ремонт лифтов (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)	-	13,48
12	Коммунальные ресурсы потребляемые собственниками и в целях содержания ОИ ХВС и водоотведение ХВС	Постановление № 354 от 06.05.2011г. Тарифы установлены Комитетом по тарифам СПб действующими распоряжениями: 254-р от 19.12.2018г., 216-р от 16.12.2019г. 50-р от 26.05.2017г.	
	Электроснабжение		
	Холодное водоснабжение и водоотведение на общее имущество		
	Электроснабжение на содержание общего имущества		
13	Итого по смете, руб/м2	47,97	60,72
14	Общая стоимость (квартиры + нежилое) и паркинг, руб/мес.	60 672,46	32 211,96
15	Общая стоимость за МКД, руб/мес.	92 884,42	

* В плате за управление многоквартирным домом учтены административно-хозяйственные расходы на управление многоквартирным домом, включающие в себя оплату труда сотрудников (руководство, бухгалтерия, отчисления в фонды обязательного социального страхования, канцелярские расходы, приобретение бланков и технической литературы, услуги связи, содержание и аренда помещений, сопровождение программ, содержание оргтехники, расходы на служебные разъезды, оплату аудиторских и консультационных услуг, затраты на услуги, связанные с осуществлением соответствующими организациями расчетов за оказанные гражданам жилищные услуги (ведение базы данных потребителей, печать и доставка потребителям платежных документов, осуществление приема платы организациями почтовой связи, кредитными и иными организациями, взыскание просроченной задолженности), услуги вычислительных центров, размещение информации на портале ГИС ЖКХ в сроках и объемах, установленных нормативными документами, а также другие затраты, возникающие в процессе управления МКД.

** Технические осмотры конструкций и оборудования многоквартирного дома, относящихся к общедомовому имуществу, обеспечение работоспособности конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности помещений многоквартирного дома для инвалидов и иных маломобильных групп населения.

Технические осмотры конструкций и оборудования многоквартирного дома, относящихся к общедомовому имуществу, включают в том числе работы по проведению инструментальных экспертных обследований фасадов и конструктивных элементов зданий при превышении ими срока минимальной эффективной эксплуатации, определенного в соответствии с ВСН 58-88(р), утвержденными приказом Госкомархитектуры от 23.11.1988 № 312.

оплату труда и отчисления в фонды обязательного социального страхования сотрудников (электрик, сантехник).

Работы и услуги по договорам со специализированными организациями (трубочистные работы, замер сопротивления изоляции проводов, обслуживание объединенных диспетчерских систем, и др. работы).

Услуги аварийного обслуживания, по обследованию аварийных квартир.

Работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации.

Услуги по дератизации и дезинсекции.

Очистка кровли от наледи и снега и наледи, работы по очистке кровли от наледи включают в себя удаление сосулек по периметру кровли, очистку кровли от снега.

Уборка и вывоз снега, утилизацию снежных масс на снегоплавильных пунктах.

Уборка лестничных клеток.

Вывоз и захоронение (обработка, обезвреживание) твердых коммунальных отходов.

Собственники помещений:

согласно Реестра собственников помещений, заключивших договор управления многоквартирным домом

