ПРОТОКОЛ № 2/Г4-2018
общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 1, корп. 3, лит. А, в форме очно-заочного голосования

Санкт-Петербург «12» марта 2018 года

Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 1, корп. 3, лит. А, проводилось в период с 20 февраля 2018 г. по 12 марта 2018 года по адресу: Санкт-Петербург, Ушаковская наб, д. 1, корп. 3, лит. А, в форме очно-заочного голосования в порядке, предусмотренном ст. 146 ЖК РФ.

Общее собрание собственников проводится по инициативе Управляющей организации ООО «УК СтройЛинк-сервис» (ИНН 7842024132, ОГРН 1157847042418). На общем собрании собственников присутствовали представители Управляющей организации ООО «УК СтройЛинк-сервис»: управляющий домом – Скрябина О.В., юрист – Мольков И.А.

Общая полезная площадь помещений дома составляет 10 942,8 (десять тысяч девятьсот сорок две целые и восемь сотых) кв.м.

Согласно ст. 146 ЖК РФ общее собрание собственников многоквартирного дома правомочно, если на нем присутствует более половины собственников или их представителей. Количество собственников многоквартирного дома, принявших участие в голосовании, является достаточным для признания его правомочным (площадь помещений собственников многоквартирного дома, проголосовавших на собрании, 5 641,4 (пять тысяч шестьсот сорок одна целая и четыре сотых) кв.м., что составляет 51,5 % от площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, принадлежащих всем собственникам).

Вопросы повестки дня:

В повестку общего собрания включены следующие вопросы:

1.	Выбор председателя и секретаря собрания.
2.	О создании Счетной комиссии и об избрании и утверждении кандидатур в состав Счетной комиссии.
3.	О создании Совета многоквартирного дома и об избрании и утверждении кандидатур в состав Совета многоквартирного дома.
4.	Выбор способа управления многоквартирным домом.
5.	Выбор управляющей организации.
6.	Утверждение условий договора управления многоквартирным домом.
7.	Утверждение структуры и размера платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, другие услуги.

1. Выбор председателя и секретаря общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Слушали представителя ООО «УК СтройЛинк-сервис». Было предложено выбрать кандидатуры из числа собственников:

1.1 Председателем собрания выбрать кандидатуру согласно Приложению №1.
Голосовали:
«ЗА» - **1,4** %, «ПРОТИВ» - **0,0** %, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - **98,6** %

1.2 Секретарем собрания выбрать кандидатуру согласно Приложению №2.
Голосовали:

«ЗА» - **0,6** %, «ПРОТИВ» - **0,0** %, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - **99,4** %.

Подвели итоги голосования по каждому кандидату.
Приняли решение: Председатель и секретарь общего собрания собственников – не выбраны.

2. О создании Счетной комиссии и об избрании и утверждении кандидатур в состав Счетной комиссии.
Слушали представителя ООО «УК СтройЛинк-сервис». Было предложено принять решение о создании Счетной комиссии в количестве 3 (три) человека и об избрании и утверждении кандидатур в состав Счетной комиссии (Приложение №4 к бюллетеню для голосования).
Голосовали:
«ЗА» - **76,8 %**, «ПРОТИВ» - **0,0** %, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - **23,8 %.**

Подвели итоги голосования.
Приняли решение: создать Счетную комиссию в количестве 3 (три) человека и избрать и утвердить кандидатуры в состав Счетной комиссии (Приложение №4 к бюллетеню для голосования).

3. О создании Совета многоквартирного дома.
Слушали представителя ООО «УК СтройЛинк-сервис». Было предложено принять решение о создании Совета многоквартирного дома в количестве 3 (трех) человек, осуществляющего свою деятельность на безвозмездной основе, в соответствии с полномочиями, установленными для Совета многоквартирного дома «Жилищным кодексом РФ».
Голосовали:
«ЗА» - **14,6 %,** «ПРОТИВ» - **0,0 %,** «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - **85,4 %.**

Подвели итоги голосования.
Приняли решение: Создать Совет многоквартирного дома в количестве 3 (трех) человек, осуществляющего свою деятельность на безвозмездной основе, в соответствии с полномочиями, установленными для Совета многоквартирного дома «Жилищным кодексом РФ».

3.1 Принять решение об избрании и утверждении кандидатур в состав Совета многоквартирного дома (Приложение №6 к бюллетеню для голосования).

Голосовали:
«ЗА» - **4,7 %,** «ПРОТИВ» - **0,0 %,** «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - **95,3 %.**

Подвели итоги голосования.
Приняли решение: Решение не принято.

4. Выбор способа управления многоквартирным домом.
Слушали представителя ООО «УК СтройЛинк-сервис». Было предложено выбрать способ управления многоквартирным домом:

4.1 Управление управляющей организацией.
Голосовали:
«ЗА» - **98,4 %,** «ПРОТИВ» - **1,6 %,** «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - **0,0 %;**

Подвели итоги голосования.
Приняли решение:
Выбрать способ управления многоквартирным домом: Управление управляющей организацией.

5. Выбор управляющей организации.

Слушали представителя ООО «УК СтройЛинк-сервис». Было предложено выбрать в качестве управляющей организации ООО «УК СтройЛинк-сервис» (ИНН 7842024132, ОГРН 1157847042418) сроком на три года, с дальнейшим продолжением срока управления многоквартирным домом на каждый последующий календарный год.

Голосовали:

«ЗА» - **97,5 %,** «ПРОТИВ» - **1,6 %,** «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - **0,9 %.**

Подвели итоги голосования.

Приняли решение: выбрать в качестве управляющей организации ООО «УК СтройЛинк-сервис» (ИНН 7842024132, ОГРН 1157847042418) сроком на три года, с дальнейшим продолжением срока управления многоквартирным домом на каждый последующий календарный год.

6. Утверждение условий договора управления многоквартирным домом.

Слушали представителя ООО «УК СтройЛинк-сервис». Было предложено утвердить форму договора управления многоквартирным домом - предложенный ООО «УК СтройЛинк-сервис», (Приложение №3 к бюллетеню для голосования).

Голосовали:

«ЗА» - **97,7 %,** «ПРОТИВ» - **1,6 %,** «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - **0,7 %.**

Подвели итоги голосования.

Приняли решение: утвердить форму договора управления многоквартирным домом, предложенный ООО «УК СтройЛинк-сервис», (Приложение №3 к бюллетеню для голосования).

7. Утверждение структуру и размера платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, другие услуги.

Слушали представителя ООО «УК СтройЛинк-сервис». Было предложено утвердить структуру и размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, другие услуги, предоставляемые управляющей организацией (Приложение №6 к бюллетеню для голосования).

Голосовали:

«ЗА» - **97,6 %,** «ПРОТИВ» - **1,6 %,** «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - **0,8 %.**

Подвели итоги голосования.

Приняли решение: утвердить структуру и размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, другие услуги, предоставляемые управляющей организацией (Приложение №6 к бюллетеню для голосования).

7.1 Утвердить, что оплата за коммунальные услуги отопление и водоотведение, предоставляемые на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого (нежилого) помещения, наряду с другими видами коммунальных услуг на общедомовые нужды.

Голосовали:

«ЗА» - **97,6 %,** «ПРОТИВ» - **1,6 %,** «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - **0,8 %.**

7.2 Принять решение распределять между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого (нежилого) помещения объем коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, в размере превышения объема коммунальной услуги, затраченного на общедомовые нужды, определенного по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды.

Голосовали:

«ЗА» - **97,6 %,** «ПРОТИВ» - **1,6 %,** «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - **0,8 %.**

7.3 Принять решение распределять на общедомовые нужды оплату следующих коммунальных услуг:

- коммунальных услуг, затраченных на влажную уборку мест общего пользования, в том числе предоставленных в помещение размещения оборудования для обработки моющего инвентаря;
- предоставленных в помещения, используемые для размещения персонала управляющей организации.

Голосовали:

«ЗА» - **97,6 %,** «ПРОТИВ» - **1,6 %,** «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - **0,8 %.**

Подвели итоги голосования.

Приняли решение:

7.1 Утвердить, что оплата за коммунальные услуги отопление и водоотведение, предоставляемые на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого (нежилого) помещения, наряду с другими видами коммунальных услуг на общедомовые нужды.

7.2 Распределять между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого (нежилого) помещения объем коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, в размере превышения объема коммунальной услуги, затраченного на общедомовые нужды, определенного по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды.

7.3 Распределять на общедомовые нужды оплату следующих коммунальных услуг:

- коммунальных услуг, затраченных на влажную уборку мест общего пользования, в том числе предоставленных в помещение размещения оборудования для обработки моющего инвентаря;

- предоставленных в помещения, используемые для размещения персонала управляющей организации.

Приложения к Протоколу №2/Г4-2018:

1. Приложение №1. Уведомление о проведении общего собрания в форме очно-заочного голосования собственников помещений в МКД.

2. Приложение №2. Договор управления многоквартирным домом (Приложение №3 к бюллетеню для голосования).

3. Приложение №3. Структура и размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, другие услуги, предоставляемые управляющей организацией. (Приложение №6 к бюллетеню для голосования)

4. Приложение №4. Состав Совета многоквартирного дома. (Приложение №5 к бюллетеню).

5. Приложение №5. Состав Счетной комиссии. (Приложение №4 к бюллетеню).

6. Приложение №6. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме.

Представитель управляющей организации
ООО «УК СтройЛинк-сервис» _____ **/ В.В.Костюнина**

Председатель Счетной комиссии _____ **/ И.А.Мольков**

Приложение №1 к протоколу ОСС
№ 2/Г4/2018 от 12.03.2018 г.

Уведомление (сообщение) о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 1, корп. 3, лит. А, в форме очно-заочного голосования

Уважаемые собственники!

Настоящим уведомляем Вас о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 1, корп. 3, лит. А

Обще собрание состоится в форме очно-заочного голосования.

Общее собрание проводится по инициативе Управляющей организации ООО «УК СтройЛинк-сервис» (ОГРН 1157847042418), в соответствии с п. 7 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Очная часть собрания – голосование путем совместного обсуждения вопросов, - будет проводиться «20» февраля 2018 г. в 15.30 часов по адресу: Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 1, корп. 3, лит. А (во дворе дома).

Регистрация участников собрания будет производиться «20» февраля 2018 г. по адресу: Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 1, корп. 3, лит. А, (во дворе дома) с 15.00 до 15.25 часов, при себе необходимо иметь документы на собственность, а также документ удостоверяющий личность, представителям доверенность.

В повестку общего собрания включены следующие вопросы:

1.	Выбор председателя и секретаря собрания.
2.	О создании Счетной комиссии и об избрании и утверждении кандидатур в состав Счетной комиссии.
3.	О создании Совета многоквартирного дома и об избрании и утверждении кандидатур в состав Совета многоквартирного дома.
4.	Выбор способа управления многоквартирным домом.
5.	Выбор управляющей организации.
6.	Утверждение условий договора управления многоквартирным домом.
7.	Утверждение структуры и размера платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, другие услуги.

Заочная часть общего собрания будет проводиться с 09:00 «21» февраля 2018 года до 20:00 «12» марта 2018 года.

Дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (бюллетеней): до 20:00 «12» марта 2018 г.

Бюллетени принимаются в помещении управляющего по адресу: Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 1, корп. 3, лит. А.

С приложениями к бюллетеню для голосования и иными материалами собрания можно ознакомиться в помещении управляющего по адресу: Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 1, корп. 3, лит. А.

ВАЖНО!

Лицам, принимающим участие в собрании, необходимо иметь:

Физическим лицам: документ, удостоверяющий личность, копию свидетельства о праве собственности на помещение (для собственников), копию договора и акта приема-передачи помещения (для будущих собственников);

Юридическим лицам: копию свидетельства о праве собственности на помещение (для собственников), копию договора и акта приема-передачи помещения (для будущих собственников), доверенность представителя юридического лица с правом голосования на общем собрании.

В соответствии с ч.5 ст.46 «Жилищного кодекса РФ», решение общего собрания, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех собственников помещений, в том числе для тех, кто независимо от причин не принял участие в голосовании.

Управляющая организация ООО «УК СтройЛинк-сервис»

Приложение № 2 к Протоколу ОСС
№ 2/Г4-2018 от 12.03.2018 г.

ДОГОВОР
на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома

г. Санкт-Петербург «__» _____ 201__ г.

_____,
(ФИО полностью)

являющийся владельцем жилого (нежилого) помещения №_____ в доме по адресу: Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 1, корп. 3, лит. А, именуемый (-ая) в дальнейшем «Собственник», с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «УК СтройЛинк-сервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора Кочетковой Татьяны Михайловны, действующей на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника.

1.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется управлять и оказывать услуги, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (далее по тексту МКД), предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику, предусмотренные настоящим Договором, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

1.3. Местом исполнения настоящего Договора является МКД, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 1, корп. 3, лит. А, в котором находится, принадлежащее Собственнику жилое (нежилое) помещение №_____ (далее по тексту - «Помещение»), общей площадью _____ м. кв.

Права «Собственника» на Помещение подтверждены документами: _____
(реквизиты акта приема-передачи помещения, договора, свидетельства о гос. регистрации права)

1.4. Состав и техническое состояние общего имущества МКД, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении №1 к Договору.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников и владельцев помещений в Многоквартирном доме.

2. Обязанности сторон

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1. настоящего Договора, требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Обеспечить надлежаще содержание и текущий ремонт общего имущества Дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с перечнем работ и услуг, указанных в Приложении №3, Приложении №4 к настоящему Договору и действующим законодательством.

2.1.3. Предоставлять Собственникам (нанимателям и арендаторам при наличии) помещений в Многоквартирном доме, коммунальные услуги надлежащего качества, согласно Перечню предоставляемых Управляющей компанией коммунальных услуг (Приложение N 3 к настоящему Договору) и в необходимом объеме, 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, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;
д) отопление

2.1.4. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение следующими коммунальными ресурсами: холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение на общедомовые нужды, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам, нанимателям и арендаторам, в объемах и с качеством, которые предусмотрены настоящим Договором и действующим законодательством, за исключением договора на предоставление коммунальной услуги по электроснабжению на индивидуальные нужды собственников.

2.1.5. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника-гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством.

2.1.6. Обеспечить надлежащее санитарное содержание подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования дома, придомовой территории, а также обеспечить проведение осмотров общих конструктивных элементов здания, инженерных систем, оборудования Дома, элементов внешнего благоустройства в соответствии с периодичностью, указанной в Приложении №4 к настоящему Договору и действующим законодательством.

2.1.7. Обеспечить подготовку Дома, его оборудования и придомовой территории к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний сезоны.

2.1.8. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, уведомить Собственников о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников в сроки, установленные законодательством, если более короткие сроки не предусмотрены настоящим Договором.

2.1.9. Обеспечить незамедлительное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества (таких, как засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению) в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

2.1.10 Обеспечить обслуживание инженерных систем Дома (лифт, АППЗ, системы дымоудаления и подпора воздуха, ИТП, повысительные насосы, ГРЩ, диспетчерская связь, и т. п.), вывоз ТБО.

2.1.11. Принимать от Собственников, нанимателей и арендаторов плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу в сроки и объёмах, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством.

По Распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем платежном документе, Управляющая компания обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника, при условии подписания сторонами соглашения о зачете платежей произведенными третьими лицами.

2.1.12 Производить расчет размеров ежемесячных платежей по оплате содержания и ремонта общего имущества Дома, по оплате коммунальных услуг и дополнительных услуг, а также перерасчет размеров платежей, в соответствии с действующим законодательством.

Документы для оплаты Собственнику предоставляет Управляющая компания не позднее 15 числа оплачиваемого месяца. Документы для оплаты доступны в личном кабинете собственника, который зарегистрирован на сайте lk.c300.me, а также документы для оплаты направляются Управляющей компанией Собственнику почтой, либо курьерской доставкой в адрес местонахождения Помещения (почтовые ящики), без уведомления о вручении.

2.1.13. Принимать от Собственника плату по договору в полном объеме, в соответствии с выставленными платежными документами
в сроки и объёмах, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством.

2.1.14. В случаях нарушения условий Договора, в заявительном порядке в течение 3 (трех) рабочих дней составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

– нарушения качества услуг и работ по управлению Домом, содержанию и ремонту общего имущества Дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, общему имуществу Дома, ненадлежащее исполнение Управляющей Организацией иных обязанностей, предусмотренных договором и действующим законодательством;
– неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков, акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей компанией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании (обязательно), Собственника, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

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; описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника, иных лиц, указанных в настоящем пункте.

Акт составляется в присутствии Собственника. Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта направляется Собственнику (иному законному пользователю).

В случаях повреждения инженерного оборудования и/или отделки Помещения Собственника ремонт производится силами и (или) за счет виновного лица.

2.1.15. Информировать Собственника об изменении качества услуг, о перерывах в предоставлении услуг, а также, о причинах и сроках таких изменений/перерывов, путем размещения объявлений на информационных стендах МКД.

В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.7. настоящего Договора.

2.1.16. За 30 дней информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально их доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти), коммунальные услуги не позднее 5 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позднее даты выставления платежных документов, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД.

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

2.1.18. 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.

Осуществлять демонтаж незаконно размещенных вывесок, рекламных конструкций, и другого навесного оборудования, размещенных на общем имуществе многоквартирного дома.

2.1.19. Предоставлять отчет о деятельности Управляющей компании в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ N 731 от 23 сентября 2010 г.

2.1.20. Предоставлять по письменному запросу Счетной комиссии или иному органу, выбранной или выбранному Общим собранием собственников или по письменному запросу Собственника имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания и ремонта общего имущества, в том числе: договоры, заключенные в целях выполнения услуг, договоры о передаче в пользование общего имущества, либо его части, акты выполненных работ (оказанных услуг).

2.1.21. Обеспечить доступ Собственников, в составе комиссии не менее 3 и не более 10 человек, к любым помещениям, относящимся к общему имуществу Дома, с целью контроля исправности и сохранности оборудования, контроля целостности общедомовых приборов учета, пломб на них, фиксации показаний общедомовых приборов учета, контроля санитарного состояния общего имущества и т.д., на основании предварительного письменного заявления Собственников. Управляющая компания обязана организовать требуемый доступ в течение 15 календарных дней с момента подачи заявления. Дата и время доступа согласовывается с Собственниками и фиксируется на заявлении. Доступ осуществляется с обязательным присутствием сотрудника Управляющей компании.

2.1.22. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет по отдельным дополнительным (разовым) договорам.

2.1.23. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся исполнения данного Договора. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в парадных МКД, а также в офисе Управляющей компании информацию о месте и графике приема, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами, ранее согласованными с Собственником.

2.1.24. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от Застройщика.

2.1.25. По заявлению Собственника и иных лиц, действующих от имени Собственника по доверенности, предоставить в течение 5 (пяти) рабочих дней справку о наличии или отсутствии задолженности по лицевому счету, о состоянии расчетов, а также о причинах возникновения и сроках.

2.2. Собственник обязан:

2.2.1. Использовать Помещение в соответствии с действующими Правилами пользования жилыми помещениями, содержания Дома и придомовой территории строго в соответствии с их назначением.

2.2.2. При обнаружении неисправностей в Помещении, немедленно принять возможные меры по их устранению. В необходимых случаях сообщить о них Управляющей компании или уполномоченным им Организациям.

При обнаружении неисправностей общего имущества МКД, сообщить о них Управляющей организации или уполномоченным им Организациям.

2.2.3. Содержать в чистоте и порядке подсобные помещения, балконы и лоджии; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, определенные Управляющей компанией.

2.2.4. Не сбрасывать в систему канализации мусор, твердые бытовые и строительные отходы, не сливать жидкие пищевые и не сбрасывать любые строительные отходы в мусоропровод.

2.2.5. Соблюдать:

– правила пожарной и электробезопасности при пользовании электрическими и другими приборами;

– не устанавливать самодельные предохранительные устройства;

– не загромождать пожарные гидранты, коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, лоджии, балконы;

– не производить самовольного подключения (отключения) к (от) общедомовой сети радиовещания и/или передачи телевизионного сигнала;

– не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00. до 20.00)

2.2.6. Собственнику **ЗАПРЕЩАЕТСЯ** осуществлять работы по переустройству и перепланировке мест общего пользования, а также общего имущества многоквартирного дома.

2.2.7. Допускать по согласованию с Собственником в Помещение в дневное время, а при авариях и в ночное время, представителей Управляющей компании или уполномоченных ею Организаций для проведения осмотра конструкций, инженерных сетей, при наличии возможных неисправностей в целях устранения. Допускать в Помещение представителей Управляющей организации для контроля показаний индивидуальных приборов учета.

2.2.8. Вносить плату за дополнительные работы и услуги по управлению Домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, за предоставленные коммунальные услуги, если решения о таких работах и услугах приняты решением общего собрания собственников.

2.2.9. Участвовать в расходах по развитию придомовой территории и внутренних коммуникаций дома, охранительной инфраструктуры, вывозу крупногабаритного мусора, путем внесения целевых платежей, утвержденных общим собранием собственников.

2.2.11. При проведении в Помещении ремонтных и строительных работ оплатить вывоз строительного мусора.

Вывоз строительного мусора не является коммунальной услугой и не входит в состав услуги по вывозу бытовых отходов. Мероприятия по вывозу строительного мусора выполняет лицо, которое производит строительный мусор, если иной порядок вывоза строительного мусора не предусмотрен решением общего собрания собственников, либо соглашением между Собственником и Управляющей компанией, которые основаны на возмещении Собственником расходов по вывозу строительного мусора.

2.2.12. Обеспечивать за свой счет:

1) обслуживание и текущий ремонт электросетей, электроприборов, охранно-противопожарных, других слаботочных устройств, инженерных коммуникаций и внутриквартирного оборудования от границ раздела эксплуатационной ответственности;

2) уборку снега и наледей с оконных конструкциях (подоконников);

3) уборку снега и наледей эксплуатируемой кровли, обслуживание и текущий ремонт участков эксплуатируемой кровли, имеющейся в собственности Собственника;

4) уборку и ремонт ступеней, крылец при входах в Помещение (для нежилых помещений).

5) проведение сертификации, получение допуска в эксплуатацию электроустановки нежилого помещения, пломбирование электросчетчика инспектором Энергоснабжающей организации (распространяется на владельцев квартир) в случае если электромонтажные работы проводились силами Собственника и вне состава основного проекта.

2.2.14. Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета в период с 20-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания не позднее 26-го числа текущего месяца следующими способами:

-в письменном виде начальнику домоуправления (сообщать адрес, показания и номер прибора учета,

подпись, расшифровка подписи, дата подачи);

– либо (если применяется такой порядок сбора показаний) - передавать данные о показаниях индивидуальных приборах учета через сайт специализированной организации, привлеченной Управляющей компанией, для начисления оплаты и формирования расчетных документов.

При не предоставлении показаний индивидуальных приборов учета, объем коммунальных услуг электроснабжения, водоснабжения, водоотведения будет определяться без учета показаний счетчиков, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, если отсутствуют сведения о среднем расходе за три предыдущих месяца.

2.2.16. В случае наличия заключенного между Собственником Помещения и РСО договора на поставку электроэнергии, либо другого коммунального ресурса, Собственник указанного Помещения обязан предоставить копию указанного договора со всеми приложениями в адрес Управляющей компании.

2.2.17. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

– о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

– о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

– о количестве граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

3. Права сторон

3.1. Управляющая компания имеет право:

3.1.1. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, за предоставление коммунальных услуг (в том числе на общедомовые нужды), уплаты неустоек (пеней), если в соответствии с действующим законодательством не установлен иной порядок.

3.1.2. Осуществлять контроль (в том числе внеплановый) состояния инженерных сетей и оборудования, установленного внутри Помещения собственника, по согласованию с Собственником, работников или уполномоченных Управляющей компанией лиц, для:

– осмотра технического состояния инженерных сетей, расположенных внутри Помещения;

– для выполнения необходимых ремонтных работ и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг;

– для локализации или ликвидации аварий - в любое время.

3.1.3. По согласованию с Собственником осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуального прибора учета, проверку технического состояния приборов учета.

3.1.4. Приостанавливать или ограничивать в порядке, предусмотренном действующим законодательством, подачу в Помещение коммунальных услуг.

3.1.5. Изменять тарифы на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, вывоз и утилизация ТБО, содержание и ремонт системы АППЗ, эксплуатация коллективных приборов учета, исключительно в случаях, предусмотренных законодательством, а также не чаще одного раза в год на величину инфляции, установленной Петростатом.

3.1.6. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе передать часть своих функций по настоящему договору специализированным Организациям.

Самостоятельно осуществлять выбор подрядных организаций для оказания услуг, выполнения работ, являющихся предметом настоящего Договора, при этом Управляющая организация самостоятельно несет ответственность за действия (бездействие) иных организаций, как за свои собственные.

3.1.7. Применять меры, предусмотренные действующим законодательством и (или) Договором, в случае нарушения Собственником сроков платежей и других обязательств по данному Договору.

3.1.8. Приостанавливать предоставление Управляющей компанией услуг в случае несвоевременной и (или) в неполном объеме оплаты более двух месяцев (последовательно) в случае, если данное обстоятельство может нанести ущерб другому Собственнику и/или его Помещению, безопасности несущих конструкций Дома или затрагивает общее имущество Дома.

3.1.9. Производить перерыв, в установленные законодательством сроки, в предоставлении Организациями услуг: для проведения ремонтных и профилактических работ; в связи со

стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями, не зависящими от Управляющей компании или уполномоченных Организаций.
3.1.10. Вводить новые виды услуг (с указанием стоимости по ним) после согласования с Собственниками помещений Дома на общем собрании собственников, изменение стоимости услуг, кроме регулируемых государством тарифов.
3.1.11. Организовать доступ (проникновение) в Помещение Собственника при его отсутствии в случае возникновения опасности для граждан, их имущества и имущества Дома (поломка оборудования, пожар и т.д.), в присутствии двух свидетелей из числа проживающих в доме, представителя Управляющей компании, а также, , сотрудника правоохранительных органов, приняв меры для уведомления Собственника Помещения (и контактного лица, указанного в п.2.2.15 Договора) о возникновении опасности по контактному телефону. Расходы Управляющей компании в этом случае обязано возместить виновное лицо.

По факту доступа (проникновения) составляется акт, в котором указывается причина доступа (проникновения), произведенные работы, осмотры, повреждения, возникшие вследствие доступа/проникновения и т.д., с указанием промежутков времени нахождения в Помещении Собственника, мер по закрытию Помещения. Акт составляется в двух экземплярах, один из которых должен быть направлен Собственнику Помещения, либо его уполномоченному представителю, либо арендатору, другой экземпляр остается в Управляющей компании.
3.1.12. На основании договора безвозмездного пользования, а также решения общего собрания собственников помещений, безвозмездно использовать технологические помещения Дома для исполнения настоящего Договора согласно назначению этих помещений, если иные особенности использования этих помещений не урегулированы решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.2. Собственник имеет право:
3.2.1. На получение услуг установленного качества, оказываемых Управляющей компанией или организациями, привлеченными Управляющей компанией для управления, коммунального обеспечения, содержания и технического обслуживания Дома.
3.2.2. На устранение недостатков предоставляемых услуг в сроки, определяемые законодательством Российской Федерации.
3.2.3. На уменьшение платы при снижении качества услуг или нарушении сроков устранения
недостатков в предоставлении услуг. Перечень условий, методика расчета уменьшения платы устанавливаются Правительством РФ.
3.2.4. На получение от Управляющей компании платежного документа в установленные сроки настоящим договором.
3.2.5. На получение от Управляющей организации сведений о правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, за коммунальные услуги, получать информацию о наличии (отсутствии) задолженности Собственника, сроках (периодах) и причинах их возникновения.
3.2.6. На получение сведений о деятельности, связанной с управлением Домом, в том числе об информации, связанной с исполнением Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору, иной информации.
3.2.7. Собственники многоквартирного дома и иные лица уполномоченные Общим собранием собственников, имеют право осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору управления МКД путем:
- получения от УК необходимой для осуществления контроля информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и/или выполненных работ по Договору, о фактических сроках выполнения осмотров, оказания услуг и выполнения работ и о причинах их переноса или невыполнения;
- участия в осмотрах общего имущества, проводимых УК;
- предъявления к УК требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности, и их устранения;
- ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля;
- привлечения за свой счет для контроля качества выполняемых по Договору Управляющей организацией работ и услуг сторонних организаций, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.
Стороны договорились о том, что мероприятия по контролю за деятельностью УК проводятся по усмотрению Собственников, но не реже 1 раза в год.
3.2.8 Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Порядок расчетов

4.1. Собственник оплачивает работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлению коммунальных услуг, предоставлению прочих услуг на основании выставленных Управляющей компанией счетов, с момента принятия Помещения в доме по передаточному акту или иному документу о передаче (п. 6 ч.2 ст. 153 «Жилищного кодекса РФ»), предусмотренные законодательством.

4.2. Размер платы по Договору состоит из:

4.2.1 Платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, размер которой определяется с учетом доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорционально площади Помещения (тариф для расчета размера оплаты устанавливается с одного квадратного метра общей площади Помещения). Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (по видам услуг), за дополнительные и прочие услуги, устанавливается решением общего собрания собственников помещений Дома, а до принятия такого решения - Приложением №3 к Договору.

4.2.2. Ежемесячной платы за коммунальные услуги (в том числе на общедомовые нужды). Размер платы за коммунальные услуги определяется на основании тарифов на коммунальные услуги, утвержденных органами регулирования тарифов, объемов потребленных коммунальных ресурсов, определенных на основании Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354. Перечень предоставляемых коммунальных услуг, указан в Приложении №3 к Договору.

4.3. Собственник производит оплату по Договору ежемесячно. Срок внесения платы до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, в размере, указанном в платежном документе «счете квитанции». За несвоевременную оплату Управляющая компания начисляет пени Собственнику в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4. Сумма платы по настоящему договору может быть изменена Управляющей компанией в одностороннем порядке с уведомлением Собственников по следующим причинам и на следующую величину:

-на величину изменения тарифов на коммунальные ресурсы, согласно распоряжениям государственных органов;

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

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.

4.5. Размер платы по настоящему Договору подлежат изменению в случае изменения решением общего собрания собственников помещений Дома размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества Дома, за дополнительные (прочие) услуги.

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

4.7. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.8. Неиспользование Помещения Собственником не является основанием невнесения оплаты, кроме оплаты коммунальных услуг на индивидуальное потребление.

4.9. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

4.10. В случае прекращения или расторжения Договора по любым основаниям, услуги Управляющей компании, оказанные по настоящему Договору в период его действия, должны быть оплачены вне зависимости от факта прекращения, расторжения Договора. Управляющая компания имеет право на взыскание с Собственника задолженности за период до расторжения.

5. Особые условия.

5.1. Собственник несет ответственность за сохранность расположенных внутри Помещения: охранно-противопожарных устройств, пломб на индивидуальных приборах учета. Собственник несет бремя содержания счетчиков, расположенных вне его Помещения, но отражающих показания расхода коммунальных ресурсов в его Помещении. Управляющая компания несет ответственность за поддержание расположенных вне Помещений охранно-противопожарных устройств и систем в надлежащем состоянии, а также инженерные системы внутри Помещения Собственника, относящиеся к общедомовому имуществу многоквартирного дома.

5.2. Собственник обязуется не снимать датчики системы автоматической противопожарной защиты, установленные в Помещении и не отключать подходящие к ним провода, не производить замену элементов питания. Снятие датчиков возможно только при наличии соответствующего разрешения инспектора пожарной службы и только специалистами, специализированной обслуживающей организации. В случае необходимости временного снятия или установки датчиков Собственник обязан письменно обратиться к Управляющему для разрешения.

5.3. Собственнику также запрещается:

– Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

– Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной (и) или технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в Помещении.

– Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу приборов учета.

– Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

– Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре.

– Использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов.

– Использовать грузовые лифты для транспортировки не упакованных строительных материалов, оборудования, мебели, и т.д.

5.4. Собственник поставлен в известность, что Дом возведен по индивидуальному проекту и имеет в своем составе специальное инженерное оборудование, требующее соответствующего сервисного обслуживания.

5.5. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается акт разграничения ответственности Управляющей компании и собственника.

6. Ответственность сторон.

6.1. УК несет ответственность за ущерб, причиненный по ее вине имуществу в МКД, в том числе имуществу Собственника, возникший в результате ее действий или бездействия в порядке, установленном законодательством РФ.

6.2 УК несет ответственность за превышение расходов по содержанию общедомового имущества, превышение которых не утверждено общим собранием собственников, и обязуется компенсировать за свой счет.

6.2. Управляющая компания несет ответственность за вред, причиненный по ее вине жизни, здоровью или имуществу Собственника в размере и порядке, определяемом действующим

законодательством РФ только при наличии вины Управляющей компании. В случае нанесения Управляющей компанией, при осуществлении своей деятельности, ущерба общему имуществу дома, Управляющая компания обязана возместить этот ущерб, в порядке, предусмотренном законодательством.

6.3. Управляющая компания не несет ответственность за действия лиц, оказывающих услуги по прямым договорам с Собственниками.

6.4. Управляющая компания не несет ответственности за снижение объема или качества услуг по вине ресурсоснабжающих организаций. При недопоставке услуг по вине ресурсоснабжающих организаций и при оформлении с ними документации по проведению перерасчета, Управляющая компания обеспечивает перерасчет ежемесячных платежей для Собственника за соответствующий период.

6.5. Управляющая компания не несет ответственности за снижение качества предоставляемых услуг, возникшее по вине Собственника при ненадлежащем исполнении ими обязанностей по настоящему Договору.

Сторона, 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 не предотвратимых 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.

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.

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.

6.6. В случае нанесения Собственником или лицами, занимающими Помещение, вреда общему имуществу Дома и (или) имуществу иных собственников помещений, Собственник возмещает расходы, необходимые на ремонт или замену испорченного оборудования или имущества, а так же несет ответственность перед другими Собственниками по причиненным убыткам.

6.7. Собственник несет ответственность за неисполнение или ненадлежащие исполнение своих обязательств по внесению платы за помещение и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.8. Собственник несет ответственность за несоблюдение или ненадлежащее соблюдение находящимися в его Помещении лицами Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилищного фонда и придомовой территории.

6.9. Ответственность за возможный ущерб, нанесенный собственнику в случае, оговоренном в пункте 3.1.12 Договора, несет виновник возникновения Аварийной ситуации.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий Договор действует с момента подписания Собственником акта приема-передачи квартиры от Застройщика.

7.2. Настоящий Договор заключен сроком на 3 (три) года.

7.3. Настоящий Договор прекращает свое действие с утратой права собственности Собственника на Помещение в Доме.

7.4. Настоящий Договор может быть изменен, продлен или расторгнут в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

7.5. В случае если на общем собрании собственников помещений Дома принято решение об изменении формы управления домом или о смене управляющей компании, Договор считается расторгнутым на 61 календарный день с даты получения Управляющей компанией протокола такого решения, если решение не оспаривается в судебном порядке.

7.6. В случае принятия общим собранием собственников решения о снижении размера платы за содержание и ремонт общего имущества Дома, Управляющая компания вправе отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке. В этом случае договор прекращается по истечении 45 дней с момента извещения собственников Управляющей компанией путем размещения письменного уведомления на информационных стендах, расположенных в доме. До расторжения Договора оплата услуг Управляющей компании производится по прежним тарифам.

7.7. Если за 30 дней до истечения срока действия договора общим собранием собственников Помещений, не принято решение о прекращении настоящего Договора, в связи с истечением срока его действия, то договор считается продленным на каждый последующий календарный год на тех же условиях и в соответствии с действующим законодательством.

8. Заключительные положения

8.1. Отношения Сторон регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, порядок изменения размера платы за коммунальные

услуги, порядок приостановления и ограничения предоставления коммунальных услуг определяются Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

8.3. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматривается в судебном порядке по месту нахождения Помещения.

8.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Управляющей
компании, другой – у Собственника.

8.5. Приложением к настоящему Договору является:

Приложение №1. Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №2. Акт разграничения эксплуатационной ответственности обслуживания инженерного оборудования Дома между Собственником и Управляющей компанией.

Приложение №3. Перечень и стоимость работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг.

Приложение № 4. Состав работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Подписание настоящего Договора и приложений к нему со стороны Управляющей компании возможно с применением факсимиле (печати, воспроизводящей собственноручную подпись) Генерального директора Управляющей компании или лица, действующего от имени Управляющей компании по доверенности.

9. Реквизиты и подписи сторон:

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:	**СОБСТВЕННИК**
ООО «УК СтройЛинк-сервис» ИНН 7842024132 КПП 784201001 ОГРН 1157847042418 Юридический адрес: 191024, г. Санкт-Петербург, ул. 5-я Советская, дом 43, литер А, помещение 16-Н Фактический (почтовый) адрес 197341, г. Санкт-Петербург, Фермское шоссе, д. 16, помещение 14-Н Расчетный счет: 40702810155120000947 в Северо-Западном банке ОАО «Сбербанк России», г. Санкт-Петербург Корреспондентский счет 30101810500000000653 БИК 044030653Конт. тел.: (812) 677-62-56 **Генеральный директор** **_____Т.М. Кочеткова**	**ФИО** Паспорт: _____ Зарегистрирован: _____ _____ Фактическое проживание: _____ _____ Тел. дом: _____ Тел. моб.: _____ _____/_____/

Приложение №1

К договору № __ от «___» _____.

Состав общего имущества многоквартирного дома

1. В состав общего имущества многоквартирного дома входят:

1.1. Помещения в Объекте, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения (помещения общего пользования), в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование, открытые площадки для автомобильного транспорта; не включая встроенные гаражи).

1.2. Иные помещения в Объекте, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Объекте, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

1.3. Крыши.

1.4. Ограждающие несущие конструкции Объекта (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

1.5. Ограждающие ненесущие конструкции Объекта, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

1.6. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Объекте за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

1.7. Земельный участок, на котором расположен Объект и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

1.8. .Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Объект.

1.9.Внутридомовые инженерные системы холодного, горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, системы водоотведения - до первых стыковых соединений, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

1.10. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

1.11. .Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов Объекта, сетей (кабелей) до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

1.12. Иное имущество, прямо отнесенное действующим законодательством к общему имуществу Объекта.

2. Границы раздела инженерных сетей:

2.1. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены Объекта, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в Объект. Положения данного пункта применяются, если иное не установлено законодательством Российской Федерации либо условиями конкретного договора на присоединение к сетям или энергоснабжения.

Генеральный директор: **Собственник:**

_____/Кочеткова Т.М. _____/_____/

Приложение №2
К договору № __ от «___» _____.

АКТ

разграничения эксплуатационной ответственности обслуживания инженерного оборудования многоквартирного дома между «Собственником» и «Управляющей компанией»

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности владельцев квартиры является **точка отвода инженерных систем**. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

Границей ответственности по электроснабжению

являются точки присоединения жил вводного электрического кабеля (фазная (L), нулевая (N) и заземляющая (PE)) к клеммам электрооборудования квартирного электрического щита в квартире Собственника .

Электрооборудование квартирного электрического щита , электроразводку внутри квартиры обслуживает Собственник.

Стояковый (межэтажный) эл.кабель, отходящий эл.кабель к квартирному эл.щиту и этажный электрощит обслуживает УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ.

Границей ответственности по холодному и горячему водоснабжению

является точка резьбового соединения после запорного шарового крана на стояке ХВС и ГВС.

Эксплуатационную ответственность до точки резьбового соединения несет УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ.

Эксплуатационную ответственность от резьбового соединения после запорного шарового крана, который находится в помещении Собственника, несет Собственник.

Всю водопроводную разводку от резьбового соединения после запорного шарового крана, который находится в помещении Собственника, обслуживает Собственник. Счетчики холодного и горячего водоснабжения, находящиеся в коллекторной, находятся в зоне эксплуатационной ответственности Собственника. Собственник отвечает за соблюдение сроков поверки счетчиков.

Границей ответственности по канализации

является точка (точки присоединения, при наличии двух санузлов) присоединения внутриквартирного канализационного трубопровода к раструбу тройника домовой системы водоотведения.

Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри квартиры, а также санитарно – технические приборы (унитаз, умывальник, смесители) обслуживает Собственник.

Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ.

Границей ответственности по теплоснабжению

является точка резьбового соединения после запорного шарового крана, который находится в коллекторной.

Эксплуатационную ответственность до точки резьбового соединения несет УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ.

Эксплуатационную ответственность от резьбового соединения после запорного шарового крана, который находится в помещении Собственника, несет Собственник.

Систему теплоснабжения квартиры от резьбового соединения после шарового крана в коллекторной обслуживает Собственник. Отопительные приборы (радиаторы отопления) находятся на балансе Собственника.

Транзитные трубопроводы системы отопления, подводящие и отходящие трубы системы теплоснабжения дома, обслуживает УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ.

Границей ответственности по переговорно-замочному устройству (ПЗУ)

является точка крепления подходящего кабеля к квартирному блоку ПЗУ. Квартирный блок ПЗУ, установленный внутри квартиры, обслуживает Собственник. Подводку к квартирному блоку ПЗУ обслуживает УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ.

Генеральный директор:

_____/Кочеткова Т.М.

Собственник:

_____/_____/

Приложение № 3
К договору № ___ от «__» _____г.

Перечень и стоимость работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг по адресу: Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 1, корп. 3, лит. А

№ пп	Услуги	Вид тарифа	Стоимость (тариф) для жилых и встроенных помещений (руб/кв.м)
I. Размер платы за содержание общего имущества			
1	Услуги по управлению домом	расчетный	4,79
2	Содержание общего имущества	расчетный	4,35
3	Текущий ремонт общего имущества	городской	6,21
4	Санитарное содержание мест общего пользования	расчетный	6,95
5	Санитарное содержание придомовой территории	расчетный	5,48
6	Обслуживание мусоропровода	городской	1,26
7	Вывоз ТБО	городской	3,56
8	Содержание и ремонт ПЗУ	расчетный	0,60
9	Содержание и ремонт СКУД	расчетный	0,21
10	Содержание и ремонт систем АППЗ	городской	0,41
11	Содержание и ремонт лифтов	расчетный	4,70
12	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов	городской	0,59
13	Обслуживание ИТП	расчетный	0,95
14	Обслуживание системы видеонаблюдения	расчетный	0,33
15	Диспетчерская служба	расчетный	3,58
16	Охрана	расчетный	10,29

II. Размер платы за прочие услуги.

17.	Радио	по тарифу, указанному в договоре с поставщиком
18.	Телевидение	

III. Размер платы за коммунальные услуги.

19.	Холодное водоснабжение	по Распоряжению
20.	Водоотведение	

21.	Отопление	Комитета по тарифам и ценовой политике Санкт-Петербурга
22.	Электроэнергия День	
23.	Электроэнергия Ночь	

* При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, размер расходов на оплату коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме надлежит определять исходя из фактического потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества, определенного по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса.

** В статью «техническое обслуживание фонтана» входят затраты только на помывку, очистку, сохранение работоспособности конструкций. Затраты на коммунальные ресурсы будут зависеть от сезонности использования фонтана, мощности водоснабжения на трубопроводе, периода работы фонтана.

Генеральный директор:

_____/Кочеткова Т.М.

Собственник:

_____/_____/

Приложение № 4

К договору № __ от «___» _____г.

Состав работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома

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, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

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

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен 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 крупноразмерных 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 грибками 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 грибками 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 дренирующего 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 антипереновыми 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;

мытье окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, 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 колейности 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 приямка.

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

незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;

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

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

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.

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)

Утверждены
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 3 апреля 2013 г. N 290

ПРАВИЛА
ОКАЗАНИЯ УСЛУГ И ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Список изменяющих документов
(в ред. Постановления Правительства РФ от 09.07.2016 N 649)

1. Настоящие Правила устанавливают порядок оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2. Перечень услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290 (далее - перечень услуг и работ), периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в зависимости от выбранного и реализованного способа управления многоквартирным домом:

а) в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме - в случае, если управление многоквартирным домом осуществляется непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме;

б) в договоре управления многоквартирным домом - в случае, если в установленном порядке выбран способ управления многоквартирным домом управляющей организацией;

в) в порядке, определенном уставом товарищества или кооператива, - в случае, если управление общим имуществом в многоквартирном доме осуществляется непосредственно товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

г) в договоре оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме - в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

д) в решении застройщика - в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, если застройщик непосредственно управляет многоквартирным домом.

3. Перечень услуг и работ в отношении каждого многоквартирного дома определяется с учетом:

а) конструктивных элементов многоквартирного дома, в том числе конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома;
(в ред. Постановления Правительства РФ от 09.07.2016 N 649)

б) наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем;

в) наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома;

г) геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

4. В случае применения специальных технологий оказания услуг и выполнения работ в перечне работ и услуг наименование услуг и работ может отличаться от тех, которые указаны в минимальном перечне, указанном в пункте 2 настоящих Правил, но без изменения цели и результата оказания таких услуг и выполнения таких работ.

5. Периодичность оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, определяется с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации. По решению собственников помещений в многоквартирном доме может устанавливаться более частая периодичность оказания услуг и выполнения работ, чем это предусмотрено законодательством Российской Федерации.

6. В целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обязаны:

а) обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы;

б) вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

в) своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;

г) осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;

д) организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений;

е) организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений;

ж) предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

7. Оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляются с использованием инвентаря, оборудования и препаратов, имеющих соответствующие разрешительные документы и допущенных к применению в соответствии с установленными требованиями законодательства Российской Федерации.

8. Выполнение работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования, лифтового хозяйства и противопожарных систем многоквартирного дома, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляется привлекаемыми специализированными организациями.

9. Сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, отражаются в актах, составляемых по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, и являются составной частью технической документации многоквартирного дома.

Генеральный директор:

_____/Кочеткова Т.М.

Собственник:

_____/_____/

Приложение №3 к Протоколу ОСС № 2/Г4-2018 от 12.03.2018 г.

1. Размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома.

№ пп	Услуги	Вид тарифа	Стоимость (тариф) для жилых и встроенных помещений (руб/кв.м)
	I. Размер платы за содержание общего имущества		
1	Управление домом	расчетный	4,79
2	Содержание общего имущества	городской	4,35
3	Текущий ремонт общего имущества	городской	6,21
4	Санитарное содержание мест общего пользования	расчетный	6,95
5	Санитарное содержание придомовой территории	расчетный	5,48
6	Обслуживание мусоропровода	городской	1,26
7	Вывоз ТБО	городской	3,56
8	Содержание и ремонт СКУД	расчетный	0,21
9	Содержание и ремонт ПЗУ	расчетный	0,6
10	Содержание и ремонт АППЗ	городской	0,41
11	Содержание и ремонт лифтов	расчетный	4,7
12	Эксплуатация коллективных (общедомовых) ПУ	городской	0,59
13	Техническое обслуживание ИТП	расчетный	0,95
14	Обслуживание систем видеонаблюдения	расчетный	0,33
15	Диспетчерская служба	расчетный	3,58
16	Охрана	расчетный	10,29
	II. Размер платы за прочие услуги		
17	Радио	по тарифу, указанному в договоре с поставщиком	
18	Телевидение	по тарифу, указанному в договоре с поставщиком	
	III. Размер платы за коммунальные услуги *		
19	Холодное водоснабжение	по Распоряжению Комитета по тарифам СПб	
20	Водоотведение	по Распоряжению Комитета по тарифам СПб	
21	Отопление	по Распоряжению Комитета по тарифам СПб	
22	Электроэнергия День	по Распоряжению Комитета по тарифам СПб	
23	Электроэнергия Ночь	по Распоряжению Комитета по тарифам СПб	

* Тарифы на коммунальные ресурсы утверждаются Распоряжениями Комитета по тарифам г. Санкт-Петербурга

Приложение №4
к Протоколу ОСС № 2/Г4-2018 от 12.03.2018 г.

Состав Совета многоквартирного дома по адресу:
Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 1, корп. 3, лит. А

№ п/п	Ф.И.О.	№ кв.
1.Член Совета		
2. Член Совета		
3. Член Совета		

Приложение № 5
к Протоколу ОСС № 2/Г4-2018 от 12.03.2018 г.

Состав счетной комиссии многоквартирного дома по адресу:
Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 1, корп. 3, лит. А

№ п/п	Ф.И.О.	№ кв.
1. Председатель	Мольков Иван Алексеевич	
2.Член Комиссии	Скрябина Ольга Владимировна	
3. Член Комиссии	Тетерюкова Ольга Сергеевна	