

ДОГОВОР № 6
управления многоквартирными домами

г. Санкт-Петербург

«09» 07 2018 г.

Управление Федеральной службы безопасности Российской Федерации по городу Санкт-Петербургу и Ленинградской области, в лице заместителя начальника Управления Сараева Николая Алексеевича, действующего на основании доверенности № 1752 от 17.07.2015 года, именуемое в дальнейшем «**Собственник**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ КРИСТАЛЛ»**, в лице генерального директора Мельниковой Натальи Сергеевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с другой стороны, при совместном упоминании - «**Стороны**», заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Понятия, применяемые в настоящем договоре:

«**Собственник**» - Управление Федеральной службы безопасности Российской Федерации по городу Санкт-Петербургу и Ленинградской области.

«**Управляющая организация**» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющее управление многоквартирными домами.

«**Многоквартирные дома**» - «Жилой комплекс на 737 квартир в г. Санкт-Петербурге, ул. Оптиков», по адресу: город Санкт-Петербург, улица Оптиков, дом 35, корп. 1 и город Санкт-Петербург, улица Оптиков, дом 33, корпус 1.

«**Помещения**» - 538 квартир, расположенных в жилом доме по адресу: город Санкт-Петербург, улица Оптиков, дом 35, корпус 1 и 199 квартир в жилом доме по адресу: город Санкт-Петербург, улица Оптиков, дом 33, корпус 1.

«**Граждане**» - лица, заключившие договоры социального найма жилых помещений, договоры найма служебных жилых помещений, принявшие жилые помещения по актам приема-передачи в собственность и зарегистрировавшие свое право собственности в Росреестре по Санкт-Петербургу.

1.2. На основании проведенного открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (протокол конкурса № 103 от «26» 06 2018 г.), Собственник передает, а Управляющая организация принимает полномочия по управлению Многоквартирными домами.

1.3. Управляющая организация принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные дополнительные работы и услуги по управлению Многоквартирными домами, по содержанию и ремонту общего имущества, за плату, размер которой указан в Приложении № 1 к настоящему Договору, а также предоставлять Собственнику и Гражданам коммунальные и иные услуги, путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями.

1.4. Собственник оплачивает Управляющей организации предоставленные коммунальные и иные услуги, выполненные работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирных домах, после подписания акта приема-передачи здания (форма ОС-1а) и до момента подписания Собственником с Гражданами договоров социального найма жилых помещений, договоров найма служебных жилых помещений, актов приема-передачи жилых помещений и регистрации прав собственности Граждан в Росреестре по Санкт-Петербургу.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. В течение срока действия настоящего Договора выполнять обязательные и предложенные дополнительные работы и услуги по управлению Многоквартирными домами, по содержанию и ремонту общего имущества, указанные в Приложении № 1, Приложении № 2 к настоящему Договору, за плату, размер которой указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.1.2. Предоставить Гражданам оформленные и подписанные Управляющей организацией Договора на техническое обслуживание, согласно Приложению № 6, послужившие основанием для заключения таких после подписания настоящего договора, в течении 30 дней и с момента возникновения такого права у Граждан.

2.1.3. В течение срока действия настоящего Договора предоставлять Собственнику и Гражданам коммунальные услуги: горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения), электроснабжения, путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями на водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение в интересах Собственника и Граждан.

2.1.4. Выполнять работы и оказывать услуги, предоставляемые по настоящему Договору, отвечающие требованиям, установленным постановлениями Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», от 23.05.2006 г. № 306 «Об утверждении правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг», от 23.05.2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», от 15.05.2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», иными нормативными актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирных домов и предоставление гражданам коммунальных услуг.

2.1.5. Предоставить Собственнику, в течение 10 дней с момента подписания настоящего Договора для утверждения план-график выполнения дополнительных работ и услуг по управлению Многоквартирными домами, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.1.6. Согласовывать с Собственником проектную документацию на выполнение дополнительных работ и услуг по управлению Многоквартирными домами, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, перед началом выполнения работ.

2.1.7. Выполнять предусмотренные настоящим Договором работы и оказывать услуги самостоятельно, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, имеющие лицензии на право осуществления соответствующей деятельности.

2.1.8. Обеспечить приемку в эксплуатацию всех инженерных систем и оборудования Многоквартирных домов (систем водоснабжения, канализации, центрального отопления, лифтового хозяйства, вентиляционных каналов, систем дымоудаления, мусоропроводов, внутренних электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков, наружных сетей в зоне эксплуатационной ответственности и другого инженерного оборудования), в пределах установленных норм.

2.1.9. В каждом подъезде Многоквартирного дома оформить информационные стенды, на которых указать следующую информацию:

- Ф.И.О. и контактные телефоны руководства Управляющей организации;
- телефоны аварийно-дежурной службы Управляющей организации;
- копию договора на техническое обслуживание между Управляющей организацией и Гражданами;
- информацию по действующим тарифам на оплату услуг по содержанию и коммунальным услугам;
- информацию (название, контактные телефоны) об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг;
- объявления Гражданам от Управляющей организации.

2.1.10. Производить плановые и внеплановые осмотры, профилактическое обслуживание общего имущества Многоквартирных домов.

2.1.11. Обеспечить надлежащее санитарное содержание общего имущества Многоквартирных домов.

2.1.12. Организовать работу по гарантийному обслуживанию Многоквартирных домов со строительной организацией, осуществлявшей строительство Многоквартирных домов, в случае возникновения гарантийных обязательств за выполненные работы, письменно уведомив об этом Собственника.

2.1.13. Осуществлять контроль за техническим и санитарным состоянием и сохранностью пустующих жилых помещений, до момента их заселения Гражданами, технологических помещений и других помещений в Многоквартирных домах, не допуская несанкционированного проникновения в помещения третьих лиц.

2.1.14. Использовать по назначению технологические помещения и другие помещения, относящиеся к общему имуществу Многоквартирных домов.

2.1.15. В установленные сроки устранять возникшие неисправности общего имущества Многоквартирных домов, с составлением, при необходимости, акта устранения неисправности, с указанием в нем причин возникновения неисправности, стоимости материалов и работ для привлечения виновных лиц к материальной и иной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

2.1.16. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирных домов, принимать меры по устранению аварий по заявкам Собственника и Граждан.

2.1.17. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка водоснабжения, водоотведения, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению - в течение 30 минут с момента поступления заявки.

2.1.18. Уведомлять Собственника и Граждан о плановых отключениях, испытаниях или ином изменении режима работы инженерных систем в Многоквартирных домах - за 10 рабочих дней, а также в течение 2-х часов с момента аварии – об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

2.1.19. Своевременно производить подготовку Многоквартирных домов, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящегося в них, к сезонной эксплуатации.

2.1.20. Согласовывать с Собственником предстоящий текущий ремонт Многоквартирных домов, ремонт мест общего пользования Многоквартирных домов.

2.1.21. Предоставлять, в письменном виде, гарантию качества на выполненный текущий ремонт на срок, установленный в соответствии с видом работ.

2.1.22. Без согласования с Собственником не устранять за счёт денежных средств, предназначенных на текущий ремонт Многоквартирных домов, неисправности и нарушения, подлежащие устранению, по гарантийным обязательствам строительной организации, осуществлявшей строительство Многоквартирных домов.

2.1.23. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, письменно уведомить Собственника и Граждан о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

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

2.1.25. Информировать Собственника и Граждан об изменении установленных размеров оплаты и тарифов не позднее 60 дней до даты предоставления счета, на основании которого будет вноситься плата за жилищно-коммунальные услуги в ином размере.

2.1.26. Вести делопроизводство, бухгалтерский учет, бухгалтерскую отчетность по управлению Многоквартирными домами в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.27. Ежемесячно и не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим, производить расчет платежей Собственника и Граждан по содержанию и ремонту мест общего пользования Многоквартирных домов, предоставленных коммунальных и иных услуг, с направлением

Собственнику и Гражданам платежных документов для оплаты услуг, оказываемых по настоящему Договору.

2.1.28. Вести и обеспечивать сохранность соответствующей технической, бухгалтерской, хозяйственно-финансовой и иной документации на Многоквартирные дома, связанной с исполнением Договора.

2.1.29. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

2.1.30. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора управления многоквартирными домами, по вопросам финансово-хозяйственной деятельности в доме, за истекший квартал, в течение месяца, следующего за истекшим. Отчет представляется в письменном виде Собственнику. В отчете указывается соответствие фактически выполненных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирных домах указанным в настоящем Договоре, сведения о поступивших и израсходованных денежных средствах за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирных домах, за предоставленные коммунальные и иные услуги, количество предложений, заявлений и жалоб Граждан и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

2.1.31. Ежемесячно возобновлять обеспечение исполнения обязательств, в случае его реализации полностью или частично согласно п. 4.6. Договора.

2.1.32. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на Многоквартирные дома и иные документы, связанные с управлением Многоквартирными домами, вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления Многоквартирными домами. В случае, если за 30 дней до прекращения договора управления способ управления Многоквартирным домом не выбран, документы подлежат передаче Собственнику. Передача документов сопровождается составлением в письменной форме соответствующего акта передачи.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Заключать договоры с подрядными организациями, имеющими лицензии на право осуществления соответствующей деятельности, на выполнение работ, услуг, поставку коммунальных услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы, не предусмотренные настоящим Договором, по согласованию с Собственником.

2.2.3. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственника и Граждан задолженность по оплате коммунальных услуг, а также работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения и общего имущества.

2.2.4. В установленном нормативными актами порядке приостановить предоставление коммунальных услуг Собственнику и Гражданам помещений в Многоквартирных домах, которыми допущена просрочка внесения платы за коммунальные услуги.

2.2.6. Требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное время своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.2.7. При возникновении аварийной ситуации (дефекты на трубопроводах систем отопления, холодного водоснабжения, находящихся в Помещении) Управляющая организация немедленно уведомляет о случившемся полномочного представителя Собственника.

В случае неявки представителей Собственника в течение суток Управляющая организация имеет право вскрыть Помещение в присутствии представителей правоохранительных органов, организации, обеспечивающей техническое обслуживание общего имущества жилого дома, с

обязательным составлением протокола вскрытия Помещения, а также принятием возможных мер для обеспечения сохранности имущества, находящегося в Помещении, от действий третьих лиц.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Поддерживать принадлежащие ему помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также правила содержания общего имущества собственников в многоквартирных домах.

2.3.2. В кратчайшие сроки устранять ущерб, причиненный имуществу других Граждан, помещений, либо общему имуществу в Многоквартирных домах, в случаях установления вины Собственника.

2.3.3. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги.

2.3.4. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций после вступления в действие настоящего Договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

2.3.5. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

2.3.6. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

2.3.7. Вести учет потребляемой холодной и горячей воды.

2.3.8. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации.

2.3.9. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

2.3.10. Предоставлять Управляющей организации информацию:

- об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих граждан, ежемесячно;

2.3.11. Обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирных домов и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

2.3.12. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

2.3.12.1 Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин с мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

2.3.12.2. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации.

2.3.12.3. Нарушение существующей схемы учета потребления коммунальных ресурсов (холодной или горячей воды, тепловой и электрической энергии).

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном соответствующими постановлениями, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирных домах в соответствии с настоящим Договором.

2.4.3. Контролировать и получать информацию о расходовании поступающих денежных средств и о работах, проведенных Управляющей организацией.

2.4.4. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирных домах, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору. Обо всех проверках Собственник информирует Управляющую организацию письменно за 1 день до предполагаемого срока проверки.

2.4.5. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

2.4.6. В случае выявления фактов невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по Договору управления, составлять акт о нарушении условий Договора, подписанный Собственником и представителем Управляющей организации, с последующим размещением на информационном стенде. Данный акт является основанием для частичного или полного прекращения оплаты услуг Управляющей организации до момента пока все выявленные недостатки не будут устранены.

2.4.7. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

2.4.8. Требовать от Управляющей организации ежеквартального представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Собственник обязан:

- компенсировать из федерального бюджета в пределах ассигнований, предусмотренных в бюджете Российской Федерации Собственнику, на расчетный счет Управляющей организации расходы за пустующие жилые Помещения, за предоставленные «Коммунальные услуги» (Приложение № 4), а также расходы по «Работам и услугам по содержанию имущества» (Приложение № 5), после подписания Собственником и Управляющей организацией акта приема-передачи (форма ОС-1а) Многоквартирных домов, до момента подписания Собственником с Гражданами договоров социального найма жилых помещений, договоров найма служебных жилых помещений, актов приема-передачи жилых помещений в собственность.

- сумма платежей по настоящему Договору уменьшается на сумму платы за предоставленные «Коммунальные услуги», а также расходы по «Работам и услугам по содержанию имущества», предоставляемые Управляющей организацией Собственнику, по Помещениям переданным Гражданам.

3.1.1. Размер платежей за предоставленные «Коммунальные услуги» и по «Работам и услугам по содержанию имущества», определяется в порядке, установленном действующим законодательством Санкт-Петербурга, с учетом площади Помещений, нормативов и качества предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета).

3.1.2. Размер платежей за предоставленные «Коммунальные услуги» и по «Работам и услугам по содержанию имущества» указан в Приложении № 4, Приложении № 5 Договора и может изменяться в порядке, предусмотренном действующим законодательством, при этом дополнительного соглашения к договору стороны не заключают.

3.1.3. Плата по Договору вносится Собственником Управляющей организации за предоставленные «Коммунальные услуги» и по «Работам и услугам по содержанию имущества» после подписания Собственником и Управляющей организацией акта выполненных работ.

3.1.4. Размер платы, расчетный счет, на который вносятся платежи, а также все банковские реквизиты Управляющей организации указываются в счете, предъявляемом Собственнику.

3.1.5. В состав платежей по Договору, вносимой Собственником, включаются:

- компенсация расходов за коммунальные услуги, в т.ч.:

- отопление;

- освещение помещений общего пользования;

- компенсация расходов по «Работам и услугам по содержанию имущества», в т.ч.:

- Управление многоквартирным домом;

- Содержание общего имущества в многоквартирном доме;

- Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного жилого дома;
- Очистка мусоропроводов;
- Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства;
- Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты;
- Эксплуатация приборов учета электрической энергии;
- Эксплуатация приборов учета тепловой энергии;
- Эксплуатация приборов учета холодной воды;
- Содержание и ремонт лифтов.

3.1.6. В случае выявления фактов ненадлежащего оказания или неоказания услуг Управляющей организацией по выполнению условий настоящего договора ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» по письменному уведомлению Собственника полностью или частично приостанавливает оплату услуг по настоящему договору до полного устранения выявленных недостатков. Подтверждением устранения недостатков является подписанный сторонами акт об оказании услуг в полном объеме.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за нарушение качества и порядка предоставления коммунальных услуг.

4.2. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственника и Граждан, вследствие непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества. Управляющая организация освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей организации или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

4.3. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за нарушение своих обязательств и ненадлежащее содержание, и ущерб, причиненный имуществу общего имущества в Многоквартирных домах, в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.4. Факт нарушения Управляющей организацией условий Договора должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным Собственником и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

4.5. Собственник вправе потребовать от Управляющей организации уплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с законодательством о защите прав потребителей.

4.6. Мерой по обеспечению исполнения обязательств Управляющей организацией является: страхование ответственности Управляющей организации ООО «УК КРИСТАЛЛ».

Срок действия обеспечения исполнения обязательств Управляющей организации по Договору должен быть не менее срока действия самого Договора. В случае пролонгации Договора Управляющая организация обязана продлить срок действия предоставляемого ею обеспечения исполнения обязательств по Договору.

В случае неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а так же в случае причинения вреда общему имуществу многоквартирных домов, обеспечение исполнения обязательств предоставляется в пользу Собственника или Граждан, а обеспечение исполнения обязательств по оплате Управляющей организацией за энергоснабжение ресурсоснабжающим организациям – в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

При использовании всего или части обеспечения исполнения обязательств, оно подлежит ежемесячному восстановлению за счет средств Управляющей организации.

Несвоевременное продление обеспечения исполнения обязательств является существенным нарушением исполнения условий Договора.

4.7. Собственник отвечает за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор заключается сроком на 2 года и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с «___» _____ 2018 года.

5.2. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора, по окончании срока его действия, между Сторонами заключается дополнительное соглашение о продлении Договора. Дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемым приложением Договора, должно быть составлено в письменной форме и подписано Сторонами.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Внесение изменений в Договор по соглашению Сторон осуществляется в следующих случаях:

6.1.1. Изменения в соответствии с законодательством Российской Федерации регулируемых цен (тарифов) на товары, работы, услуги.

6.1.2 увеличения или уменьшения предусмотренного Договором объема работ или услуг, в том числе:

- при изменении перечня услуг и работ;
- при изменении состава Помещений или общего имущества в Многоквартирных домах;
- при прекращении права собственности Собственника на Помещения в Многоквартирных домах.

6.1.3. Соглашение о внесении изменений в Договор составляется в письменной форме, подписывается Сторонами и является его неотъемлемой частью.

6.2. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;

- на основании решения Собственника или в соответствии с действующим законодательством РФ Граждан о выборе иного способа управления, либо иной управляющей организации при условии письменного предупреждения об этом управляющей организации за 60 дней (датой прекращения договора при этом будет считаться день, наступающий через 60 календарных дней со дня получения управляющей организацией письменного извещения о прекращении договора управления);

- на основании решения суда о признании недействительными результатов открытого конкурса, послужившего основанием для заключения настоящего договора с момента вступления в законную силу соответствующего судебного акта;

- в случае смены собственника жилых помещений (передаче жилых помещений из федеральной собственности в государственную собственность субъектов Российской Федерации, собственность муниципальных образований) при назначении новым собственником, новой управляющей организации;

- в случае выявления Собственником нарушения требований и условий Договора по управлению многоквартирными домами, при этом Собственник уведомляет об этом Управляющую организацию за 60 дней до даты расторжения Договора;

- в случае аннулирования лицензии Управляющей организации на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;

- в случае невыполнения Управляющей организацией работ и услуг, предусмотренных Перечнем обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах (Приложение № 1);

- в случае невыполнения Управляющей организацией работ и услуг, предусмотренных Перечнем дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах (Приложение № 2).

7. ПОРЯДОК И ФОРМЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

7.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу Собственника документы, связанные с выполнением обязательств по Договору управления многоквартирными домами. К числу таких документов относятся:

- справки об объемах выполненных работ и оказанных услуг;
- справки о сумме собранных денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;
- справки о наличии и размере задолженности Управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями;
- справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных Договором управления многоквартирными домами;
- сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, в том числе диспетчеров лифтового хозяйства, сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема руководителями и специалистами Управляющей организации.

7.2. Собственник вправе ознакомиться с ежеквартальным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении Договора управления многоквартирными домами, включающем информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, количество предложений, заявлений и жалоб и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

7.3. Собственник имеет право участвовать в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы), в соответствие с п. 2.4.4., 2.4.5., 2.4.6 настоящего Договора.

7.4. Письменные претензии Собственника о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по Договору управления многоквартирными домами рассматриваются Управляющей организацией в 10-дневный срок.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматривает Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

8.2. Условия Договора могут быть пересмотрены в соответствии с действующим законодательством РФ, путем подписания Сторонами дополнительного соглашения, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания.

8.3. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирных домах (Приложение № 1);
- Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирных домах (Приложение № 2);
- Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирных домах, (Приложение № 3);
- Размер платежей по «Коммунальным услугам», оплачиваемых Собственником за счет бюджетного финансирования в Многоквартирных домах (Приложение № 4);
- Размер платежей по «Работам и услугам по содержанию имущества», оплачиваемых Собственником за счет бюджетного финансирования в Многоквартирных домах (Приложение № 5);

- Договор на техническое обслуживание, предоставление коммунальных услуг, содержание общего имущества, и текущий ремонт общего имущества, заключаемый Управляющей организацией с Гражданами (Приложению № 6).

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Собственник»:

Управление Федеральной службы безопасности Российской Федерации
по городу Санкт-Петербургу и Ленинградской области
191123, г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 4,
ИНН 7825007923, Лицевой счет 03721179990
Расчетный счет 40105810400000010001 Северо-Западное ГУ Банка России
по г. Санкт-Петербургу,
БИК 044030001, КПП 784101001, ОКПО 07569173
ОКВЭД 75.24.2, ОКАТО 40298563000, ОКОГУ 13194

«Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ КРИСТАЛЛ»
197183, г. Санкт-Петербург, ул. Сестрорецкая, дом 8, Лит.А, помещение 12Н, офис 16
ИНН 7814694022 ОГРН 1177847197571
Расчетный счет 40702810255070004485 Северо-Западный банк
ПАО «Сбербанк России»,
Корреспондирующий счёт банка в ЦБ 30101810500000000653
БИК 044030653, КПП 781401001, ОКПО 15893860
ОКВЭД 68.32, ОКАТО 40270563000

«Собственник»:

Заместитель начальника Управления

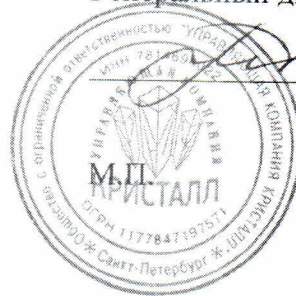
Н.А. Сараев

М.П.

«Управляющая организация»:

Генеральный директор

Н.С. Мельникова



Приложение № 1

к договору управления многоквартирными домами

№ 15 от «08» 07 2018 г.

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирных домах.

Многоквартирный дом на 538 квартир, по адресу: город Санкт-Петербург, улица Оптиков, дом 35, корпус 1 и Многоквартирный дом на 199 квартир, по адресу: город Санкт-Петербург, улица Оптиков, дом 33, корпус 1.

№ п/п	Наименование услуг	Периодичность	Годовая плата рублей	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (руб. в мес.)
1	2	4		6
1.	Управление многоквартирным домом		1 325 339,76	2,57
2.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме (включает в себя услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, за исключением услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных пунктами 4-8)		6 136 787,16	11,90
2.1	Уборка лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	5 раз в неделю		
2.2	Уборка лестничных площадок и маршей выше второго этажа	2 раза в неделю		
2.3	Уборка кабин лифтов	5 раз в неделю		
2.4	Подметание полов во всех помещениях общего пользования и их влажная уборка	2 раза в неделю		
2.5	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	2 раза в месяц		
2.6	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	1 раз в месяц		
2.7	Уборка чердачного и подвального помещений	2 раза в год		
2.8	Подготовка зданий к праздникам	По мере необходимости		
2.9	Протирка номерных указателей	1 раз в месяц		
2.10	Очистка и промывка фасадов зданий	2 раза в год		
2.11	Технические осмотры, мелкий ремонт, в том числе:			
2.11.1	Осмотр и проверка исправности электротехнических устройств	4 раза в год		
2.11.2	Осмотр и проверка исправности системы центрального отопления, систем холодного и горячего водоснабжения, канализации в местах общего пользования, вентиляционных каналов и шахт	4 раза в год		
2.12	Организация мест накопления бытовых и крупногабаритных отходов	единовременно, в течение месяца с момента подписания договора		
2.13	Вывоз и утилизация бытовых отходов	5 раз в неделю		
2.14	Вывоз крупногабаритного мусора	3 раза в неделю		
2.15	Сбор отходов I - IV классов опасности	Сбор – круглосуточно.		

	(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.	вывоз - 3 раза в неделю		
2.16	Услуги аварийного обслуживания, в том числе:			
2.16.1	Устранение неисправностей на системах водоснабжения, теплоснабжения, на системах канализации, на системах энергоснабжения	круглосуточно в течение 30 минут после получения заявки диспетчером		
2.16.2	Устранение неисправности осветительного оборудования помещений общего пользования	В течение 2 суток		
2.16.3	Неисправность электрической проводки оборудования	В течение 3 часов		
2.17	Дератизация	6 раз в год		
2.18	Дезинсекция	6 раз в год		
2.19	Очистка кровли от наледи, сосулек	3 раза в месяц		
2.20	Уборка снега с крыш, вывоз снега	3 раза в месяц		
2.21	Услуги по заявочному ремонту	По мере поступления заявок (протечка кровли 1 сутки, нарушение водоотвода 2 суток, неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования 2 суток, неисправность электрической проводки оборудования 3 часа, неисправность лифта 8 часов с момента получения заявки)		
2.22	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, в том числе:			
2.22.1	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	2 раза в год		
2.22.2	Ремонт, регулировка, наладка, промывка, испытание, консервация, расконсервация систем центрального отопления	2 раза в год		
2.21.3	Консервация, расконсервация и ремонт поливочной системы	2 раза в год		
2.22.4	Ремонт и утепление наружных водозаборных кранов и колонок	2 раза в год		
2.22.5	Утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий	2 раза в год		
2.22.6	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости, в течение 3 часов		
2.22.7	Ремонт и укрепление входных дверей	По мере необходимости на основании дефектных ведомостей		

3.	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (включает в себя услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, за исключением услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных пунктами 4, 6-8)		3 202 474,68	6,21
4.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и эксплуатации этого многоквартирного дома		943 724,40	1,83
4.1	Подметание земельного участка в летний период в дни с сильными осадками	4 раза в сутки		
4.2	Подметание земельного участка в летний период в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	2 раза в сутки		
4.3	Уборка мусора с газона, в том числе:			
4.3.1	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	2 раза в неделю		
4.3.2	Уборка газонов от случайного мусора	1 раз в неделю		
4.4	Очистка урн	1 раз в сутки		
4.5	Уборка мусора на контейнерных площадках.	1 раз в сутки		
4.6	Сдвигка и подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки		
4.7	Сдвигка снега при снегопаде	1 раз в 3 часа		
4.8	Подметание снега при снегопаде	2 раза в сутки		
4.9	Полив тротуаров	По мере необходимости		
4.10	Полив газонов	86 раз в год		
4.11	Стрижка газонов	2 раза в год		
4.12	Подрезка деревьев	1 раз в год		
4.13	Подрезка кустов	1 раз в год		
4.14	Формовочная обрезка деревьев и кустарников	1 раз в год		
4.15	Вырезка сухих ветвей и поросли	1 раз в год		
4.16	Стрижка живой изгороди	1 раз в год		
4.17	Очистка детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	1 раз в год		
5.	Очистка мусоропроводов		732 288,84	1,42
5.1	Подметание и мытье полов мусороприемных камер	5 раз в неделю		
5.2	Мытье стен мусороприемных камер водой	5 раз в неделю		
5.3	Уборка загрузочных клапанов	3 раза в неделю		
6.	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома		175 336,80	0,34
6.1	Обслуживание переговорно-замочного устройства	По мере необходимости на основании дефектных ведомостей		
7.	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты:		226 906,44	0,44
7.1	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе дымоудаления	6 раз в год		
7.2	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей противопожарных	4 раза в год		

	устройств			
8.	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов, в том числе:			
8.1	Эксплуатация приборов учета электрической энергии		36 098,76	0,07
8.1.1	Замена приборов учета и регулирования общего пользования	По мере необходимости на основании дефектных ведомостей		
8.1.2	Ремонт, замена этажных щитков и шкафов	По мере необходимости на основании дефектных ведомостей		
8.2	Эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды		273 319,08	0,53
8.2.1	Ремонт или замена неисправных приборов учета и регулирования	1 раз в 2 года		
8.2.2	Ремонт, проверка коллективных приборов учета	1 раз в год		
8.3	Эксплуатация приборов учета холодной воды		30 941,76	0,06
8.3.1	Замена неисправных приборов учета и регулирования водоснабжения	По мере необходимости на основании дефектных ведомостей		
8.3.2	Ремонт и поверка неисправных приборов учета и регулирования водоснабжения	1 раз в год		
9.	Содержание и ремонт лифтов:		1 299 554,88	2,52*
9.1	Проведение периодических осмотров	1 раз в месяц		
9.2	Техническое обслуживание лифтов	1 раз в 3 месяца		
9.3	Периодическое техническое освидетельствование	1 раз в год		
9.4	Проведение электроизмерительных работ	1 раз в год		
9.5	Экспертиза промышленной безопасности лифтов, отработавших нормативный срок службы	1 раз в год		
9.6	Аварийное обслуживание лифтов	Ежедневно		
9.7	Ремонт, замена кабины лифта	В соответствии с графиком ПНР		
9.8	Ремонт дверей лифта (позтажных)	По мере необходимости на основании дефектных ведомостей		
9.9	Ремонт, замена механического и иного оборудования:			
9.9.1	Ремонт и замена элементов шахты лифта	По мере необходимости на основании дефектных ведомостей		
9.9.2	Ремонт и замена элементов противовеса лифтов			
9.9.3	Ремонт и замена ограничителя скорости			
9.9.4	Ремонт и замена электрооборудования			
ИТОГО за 1 год:			14 382 772,56	27,89
ИТОГО за 2 года:			28 765 545,12	

*Расчет размера платы за содержание и ремонт лифтов произведен по средним показаниям исходя из технической и конструктивной особенности объекта конкурса.

«Собственник»:

Заместитель начальника Управления

Н.А. Сараев

М.П.

«Управляющая организация»:

Генеральный директор

Н.С. Мельникова

М.П.

Приложение № 2

к договору управления многоквартирными домами

№ 6 от «09» 07 2018 г.

Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирных домах.

Многоквартирный дом на 538 квартир, по адресу: город Санкт-Петербург, улица Оптиков, дом 35, корпус 1 и Многоквартирный дом на 199 квартир, по адресу: город Санкт-Петербург, улица Оптиков, дом 33, корпус 1.

№ п/п	Наименование работ и услуг, требования к объему и качеству	Периодичность
1	2	3
1	Организация службы по координации осмотров жилых помещений, вселению и выселению граждан и решению сопутствующих вопросов касаясь технического состояния общего имущества, мест общего пользования и жилых помещений (1 пост).	Круглосуточно
2	Монтаж системы видеонаблюдения с пультами и обслуживанием в 9 (девяти) парадных (28 уличных камер, 29 купольных камер, 9 видео серверов, 4 видеорегистратора с жесткими дисками на 8 Тб, 4 цветных монитора 27", 1 роутер, 1 источник бесперебойного питания).	Монтаж и пультами – одновременно в течение 1 года с момента подписания договора, обслуживание – 2 раза в год и по мере необходимости
3	Укладка резинового покрытия тип Стандарт, толщина 20 мм, цвет терракотовый и зелёный, 1800 м ²	Укладка – одновременно, в течение 6 месяцев с момента подписания договора
4	Установка и техническое обслуживание охранной сигнализации дверей, чердаков, подвалов, лестниц, технических помещений в 9 (девяти) парадных с выводом тревожной кнопки для вызова группы немедленного реагирования на пульт диспетчера.	Монтаж – одновременно в течение 3 месяцев с момента подписания договора, обслуживание - 2 раза в год и по мере необходимости

«Собственник»:

Заместитель начальника Управления

Н.А. Сараев

М.П.

«Управляющая организация»:

Генеральный директор

Н.С. Мельникова



АКТ о состоянии общего имущества в Многоквартирных домах.

I. Общие сведения:

- **Многоквартирный дом на 538 квартир, по адресу: город Санкт-Петербург, улица Оптиков, дом 35, корпус 1**

1. Адрес многоквартирного дома: город Санкт-Петербург, улица Оптиков, дом 35, корпус 1
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): нет
3. Серия, тип постройки: кирпично-монолитный
4. Год постройки: 2011
5. Степень износа по данным государственного технического учета нет
6. Степень фактического износа нет
7. Год последнего капитального ремонта нет
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу нет
9. Количество этажей: 12/16 жилых этажа
10. Наличие подвала в наличии
11. Наличие покоевого этажа в наличии
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина в наличии
14. Количество квартир 538
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества 4
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) нет
18. Общий строительный объём 158856,0 куб.м;
в том числе подземной части 5381,0 куб.м.
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 33798,3 кв.м.;
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 31819,6 кв.м.;
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 1009,1 кв.м.;
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 969,6 кв.м.;
20. Уборочная площадь лестничных клеток 7140,7 кв.м.
21. Площадь общих балконов, лоджий и террас с понижающим коэффициентом 306,3 кв.м.;
22. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая необорудованный подвал, необорудованный технический этаж) 5062,9 кв.м.;
23. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 18923 кв.м.;
24. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) 78:34:0004155:4

- Многоквартирный дом на 199 квартир, по адресу: город Санкт-Петербург, улица Оптиков, дом 33, корпус 1

1. Адрес многоквартирного дома: *город Санкт-Петербург, улица Оптиков, дом 33, корпус 1*
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): *нет*
3. Серия, тип постройки: *кирпично-монолитный*
4. Год постройки: *2012*
5. Степень износа по данным государственного технического учета *нет*
6. Степень фактического износа *нет*
7. Год последнего капитального ремонта *нет*
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу *нет*
9. Количество этажей: *25 жилых этажа*
10. Наличие подвала *в наличии*
11. Наличие цокольного этажа *в наличии*
12. Наличие мансарды *нет*
13. Наличие мезонина *в наличии*
14. Количество квартир *199*
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества *нет*
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания *нет*
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) *нет*
18. Общий строительный объём 53840,0 куб.м;
в том числе подземной части 1786,0 куб.м.
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 11378,5 кв.м.;
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 11155,1 кв.м.;
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) нет кв.м.;
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 223,4 кв.м.;
20. Количество межэтажных лестничных марш-площадок 50 шт.
21. Уборочная площадь лестничных клеток 3564,4 кв.м.
22. Площадь общих балконов, лоджий и террас с понижающим коэффициентом 70,0 кв.м.;
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая необорудованный подвал, необорудованный технический этаж) 997,7 кв.м.;
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 18923 кв.м.;
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) 78:34:0004155:4

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Многоквартирный дом на 538 квартир, по адресу: город Санкт-Петербург, улица Оптиков, дом 35, корпус 1 и Многоквартирный дом на 199 квартир, по адресу: город Санкт-Петербург, улица Оптиков, дом 33, корпус 1.

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирных домов
1. Фундамент	сваи, монолитный железобетонный ростверк	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние материалы стен	монолитный железобетон, кирпич	удовлетворительное
3. Перегородки	кирпич	удовлетворительное
4. Перекрытия (чердачные, междуэтажные, подвальные, другое)	монолитный железобетон	удовлетворительное
5. Покрытие (крыша)	мягкая рулонная	удовлетворительное

«Собственник»:
Заместитель начальника Управления

Н.А. Сараев

М.П.

«Управляющая организация»:
Генеральный директор

Н.С. Мельникова

М.П.

Размер платежей по «Коммунальным услугам»,
оплачиваемых Собственником за счет бюджетного финансирования
в Многоквартирных домах:

Многоквартирный дом на 538 квартир, по адресу: город Санкт-Петербург, улица
Оптиков, дом 35, корпус 1 и Многоквартирный дом на 199 квартир, по адресу: город
Санкт-Петербург, улица Оптиков, дом 33, корпус 1.

№ n/n	Наименование услуг	Ед. изм-я	Тариф, руб./м ²
1	Отопление	руб./Гкал	1678,72
2	Электроэнергия МОП	кВт-час	3,41/1,97

Размер платежей по «Коммунальным услугам» указан в соответствие с тарифами и нормами потребления, утвержденными Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга

Примечание: Размер платежей по «Коммунальным услугам» пересматривается ежегодно в соответствии с фактическими расходами, а также в случае изменения тарифов.

«Собственник»:

Заместитель начальника Управления

Н.А. Сараев

М.П.

«Управляющая организация»:
Генеральный директор

Н.С. Мельникова



Приложение № 5

к договору управления многоквартирными домами
№ 6 от «09» 07 2018 г.

Размер платежей по «Работам и услугам по содержанию имущества»,
оплачиваемых Собственником за счет бюджетного финансирования
в Многоквартирных домах:

Многоквартирный дом на 538 квартир, по адресу: город Санкт-Петербург, улица Оптиков, дом 35, корпус 1 и Многоквартирный дом на 199 квартир, по адресу: город Санкт-Петербург, улица Оптиков, дом 33, корпус 1.

№ п/п	Наименование услуг	Периодичность	Годовая плата рублей	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (руб. в мес.)
1	2	4		6
1.	Управление многоквартирным домом		1 325 339,76	2,57
2.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме (включает в себя услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, за исключением услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных пунктами 4-8)		6 136 787,16	11,90
2.1	Уборка лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	5 раз в неделю		
2.2	Уборка лестничных площадок и маршей выше второго этажа	2 раза в неделю		
2.3	Уборка кабин лифтов	5 раз в неделю		
2.4	Подметание полов во всех помещениях общего пользования и их влажная уборка	2 раза в неделю		
2.5	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	2 раза в месяц		
2.6	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	1 раз в месяц		
2.7	Уборка чердачного и подвального помещений	2 раза в год		
2.8	Подготовка зданий к праздникам	По мере необходимости		
2.9	Протирка номерных указателей	1 раз в месяц		
2.10	Очистка и промывка фасадов зданий	2 раза в год		
2.11	Технические осмотры, мелкий ремонт, в том числе:			
2.11.1	Осмотр и проверка исправности электротехнических устройств	4 раза в год		
2.11.2	Осмотр и проверка исправности системы центрального отопления, систем холодного и горячего водоснабжения, канализации в местах общего пользования, вентиляционных каналов и шахт	4 раза в год		
2.12	Организация мест накопления бытовых и крупногабаритных отходов	единовременно, в течение месяца с момента подписания договора		
2.13	Вывоз и утилизация бытовых отходов	5 раз в неделю		
2.14	Вывоз крупногабаритного мусора	3 раза в неделю		
2.15	Сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в	Сбор – круглосуточно, вывоз - 3 раза в неделю		

	специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.			
2.16	Услуги аварийного обслуживания, в том числе:			
2.16.1	Устранение неисправностей на системах водоснабжения, теплоснабжения, на системах канализации, на системах энергоснабжения	круглосуточно в течение 30 минут после получения заявки диспетчером		
2.16.2	Устранение неисправности осветительного оборудования помещений общего пользования	В течение 2 суток		
2.16.3	Неисправность электрической проводки оборудования	В течение 3 часов		
2.17	Дератизация	6 раз в год		
2.18	Дезинсекция	6 раз в год		
2.19	Очистка кровли от наледи, сосулек	3 раза в месяц		
2.20	Уборка снега с крыш, вывоз снега	3 раза в месяц		
2.21	Услуги по заявочному ремонту	По мере поступления заявок (протечка кровли 1 сутки, нарушение водоотвода 2 суток, неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования 2 суток, неисправность электрической проводки оборудования 3 часа, неисправность лифта 8 часов с момента получения заявки)		
2.22	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, в том числе:			
2.22.1	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	2 раза в год		
2.22.2	Ремонт, регулировка, наладка, промывка, испытание, консервация, расконсервация систем центрального отопления	2 раза в год		
2.21.3	Консервация, расконсервация и ремонт поливочной системы	2 раза в год		
2.22.4	Ремонт и утепление наружных водозаборных кранов и колонок	2 раза в год		
2.22.5	Утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий	2 раза в год		
2.22.6	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости, в течение 3 часов		
2.22.7	Ремонт и укрепление входных дверей	По мере необходимости на основании дефектных ведомостей		
3.	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (включает в себя услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, за исключением услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных пунктами 4, 6-8)		3 202 474,68	6,21

4.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и эксплуатации этого многоквартирного дома		943 724,40	1,83
4.1	Подметание земельного участка в летний период в дни с сильными осадками	4 раза в сутки		
4.2	Подметание земельного участка в летний период в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	2 раза в сутки		
4.3	Уборка мусора с газона, в том числе:			
4.3.1	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	2 раза в неделю		
4.3.2	Уборка газонов от случайного мусора	1 раз в неделю		
4.4	Очистка урн	1 раз в сутки		
4.5	Уборка мусора на контейнерных площадках.	1 раз в сутки		
4.6	Сдвигка и подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки		
4.7	Сдвигка снега при снегопаде	1 раз в 3 часа		
4.8	Подметание снега при снегопаде	2 раза в сутки		
4.9	Полив тротуаров	По мере необходимости		
4.10	Полив газонов	86 раз в год		
4.11	Стрижка газонов	2 раза в год		
4.12	Подрезка деревьев	1 раз в год		
4.13	Подрезка кустов	1 раз в год		
4.14	Формовочная обрезка деревьев и кустарников	1 раз в год		
4.15	Вырезка сухих ветвей и поросли	1 раз в год		
4.16	Стрижка живой изгороди	1 раз в год		
4.17	Очистка детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	1 раз в год		
5.	Очистка мусоропроводов		732 288,84	1,42
5.1	Подметание и мытье полов мусороприемных камер	5 раз в неделю		
5.2	Мытье стен мусороприемных камер водой	5 раз в неделю		
5.3	Уборка загрузочных клапанов	3 раза в неделю		
6.	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома		175 336,80	0,34
6.1	Обслуживание переговорно-замочного устройства	По мере необходимости на основании дефектных ведомостей		
7.	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты:		226 906,44	0,44
7.1	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе дымоудаления	6 раз в год		
7.2	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей противопожарных устройств	4 раза в год		
8.	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов, в том числе:			
8.1	Эксплуатация приборов учета электрической энергии		36 098,76	0,07
8.1.1	Замена приборов учета и регулирования общего пользования	По мере необходимости на основании дефектных ведомостей		
8.1.2	Ремонт, замена этажных щитков и шкафов	По мере необходимости на основании дефектных ведомостей		

8.2	Эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды		273 319,08	0,53
8.2.1	Ремонт или замена неисправных приборов учета и регулирования	1 раз в 2 года		
8.2.2	Ремонт, проверка коллективных приборов учета	1 раз в год		
8.3	Эксплуатация приборов учета холодной воды		30 941,76	0,06
8.3.1	Замена неисправных приборов учета и регулирования водоснабжения	По мере необходимости на основании дефектных ведомостей		
8.3.2	Ремонт и поверка неисправных приборов учета и регулирования водоснабжения	1 раз в год		
9.	Содержание и ремонт лифтов:		1 299 554,88	2,52*
9.1	Проведение периодических осмотров	1 раз в месяц		
9.2	Техническое обслуживание лифтов	1 раз в 3 месяца		
9.3	Периодическое техническое освидетельствование	1 раз в год		
9.4	Проведение электроизмерительных работ	1 раз в год		
9.5	Экспертиза промышленной безопасности лифтов, отработавших нормативный срок службы	1 раз в год		
9.6	Аварийное обслуживание лифтов	Ежедневно		
9.7	Ремонт, замена кабины лифта	В соответствии с графиком ПНР		
9.8	Ремонт дверей лифта (поэтажных)	По мере необходимости на основании дефектных ведомостей		
9.9	Ремонт, замена механического и иного оборудования:			
9.9.1	Ремонт и замена элементов шахты лифта	По мере необходимости на основании дефектных ведомостей		
9.9.2	Ремонт и замена элементов противовеса лифтов			
9.9.3	Ремонт и замена ограничителя скорости			
9.9.4	Ремонт и замена электрооборудования			
ИТОГО за 1 год:			14 382 772,56	27,89
ИТОГО за 2 года:			28 765 545,12	

Расчет платежей произведен в соответствии с тарифами, утвержденными Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга

- Стоимость 1 м ² площади в месяц	27,89 руб.
- Занимаемая площадь	42 974,70 м ²
Сумма за месяц	27,89 * 42 974,70 = 1 198 564,38 руб.
НДС	---
ИТОГО за месяц	1 198 564,38 руб.
СУММА за 2 года	24 * 1 198 564,38 руб. = 28 765 545,12 руб.

Примечание: Размер платежей по «Работам и услугам по содержанию имущества» пересматривается ежегодно в соответствии с фактическими расходами, а также в случае изменения тарифов.

«Собственник»:

Заместитель начальника Управления

Н.А. Сараев

М.П.

«Управляющая организация»:

Генеральный директор

Н.С. Мельникова

М.П.

ДОГОВОР № _____
на техническое обслуживание

г. Санкт-Петербург

« _____ » _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ КРИСТАЛЛ», в лице генерального директора Мельниковой Натальи Сергеевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны, и «**Гражданин**» _____, являющийся собственником (нанимателем) квартиры № _____ по адресу: город Санкт-Петербург, улица Оптиков, дом _____, корпус 1, при совместном упоминании - «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Понятия, применяемые в настоящем договоре:

«**Управляющая организация**» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющее управление многоквартирными домами.

«**Многоквартирный дом**» - Многоквартирный дом на 538 квартир, по адресу: город Санкт-Петербург, улица Оптиков, дом 35, корпус 1 или Многоквартирный дом на 199 квартир, по адресу: город Санкт-Петербург, улица Оптиков, дом 33, корпус 1 «Жилого комплекса на 737 квартир в г. Санкт-Петербурге, ул. Оптиков».

«**Помещение**» - одно из жилых помещений «Жилого комплекса на 737 квартир в г. Санкт-Петербурге, ул. Оптиков», по адресу: город Санкт-Петербург, улица Оптиков, дом 35, корп. 1 и город Санкт-Петербург, улица Оптиков, дом 33, корпус 1.

«**Гражданин**» - лицо, заключившее договор социального найма жилого помещения, договор найма служебного жилого помещения, принявший жилое помещение по акту приема-передачи в собственность или зарегистрировавший свое право собственности в Росреестре по Санкт-Петербургу.

1.2. Управляющая организация принимает на себя обязательства выполнять обязательные и дополнительные работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества, за плату, размер которой указан в Приложении № 1 к настоящему Договору, предоставлять Гражданину коммунальные услуги, размер которых указан в Приложении № 2 к настоящему Договору, а также и иные услуги, путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями.

1.3. Гражданин оплачивает, на расчетный счет Санкт-Петербургского ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство», предоставленные коммунальные и иные услуги, выполненные работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. В течение срока действия настоящего Договора выполнять работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Перечень работ и услуг, а также размер платы, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.1.2. В течение срока действия настоящего Договора предоставлять Гражданину коммунальные услуги: горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения), электроснабжения, путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями на водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение,

электроснабжение в интересах Гражданина. Наименование коммунальных услуг и размер платы указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.1.3. Выполнять работы и оказывать услуги, предоставляемые по настоящему Договору отвечающие требованиям, установленным постановлениями Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», от 23.05.2006 г. № 306 «Об утверждении правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг», от 23.05.2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», от 15.05.2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», иными нормативными актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулируемыми вопросы управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирных домов и предоставление гражданам коммунальных услуг.

2.1.4. Выполнять предусмотренные настоящим Договором работы и оказывать услуги самостоятельно, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации имеющие лицензии на право осуществления соответствующей деятельности.

2.1.5. В каждом подъезде Многоквартирного дома оформить информационные стенды, в которых указать следующую информацию:

- Ф.И.О. и контактные телефоны руководства Управляющей организации;
- телефоны аварийно-дежурной службы Управляющей организации;
- информацию по действующим тарифам на оплату услуг по содержанию и коммунальным услугам;
- информацию (название, контактные телефоны) об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг;
- объявления от Управляющей организации.

2.1.6. Производить плановые и внеплановые осмотры, профилактическое обслуживание общего имущества Многоквартирного дома.

2.1.7. Обеспечить надлежащее санитарное и техническое содержание общего имущества Многоквартирного дома.

2.1.8. Осуществлять контроль за техническим и санитарным состоянием и сохранностью технологических помещений и других помещений в Многоквартирном доме, не допуская несанкционированного проникновения в помещения третьих лиц.

2.1.9. Использовать по назначению технологические помещения и другие помещения, относящиеся к общему имуществу Многоквартирного дома.

2.1.10. В установленные сроки устранять возникшие неисправности общего имущества Многоквартирного дома, с составлением, при необходимости, акта устранения неисправности, с указанием в нем причин возникновения неисправности, стоимости материалов и работ для привлечения виновных лиц к материальной и иной ответственности в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.11. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять ремонтные работы по заявкам Гражданина, в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.12. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка водоотведения, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению - в течение 30 минут с момента поступления заявки.

2.1.13. Уведомлять Гражданина об отключениях, испытаниях или ином изменении режима работы инженерных систем в Многоквартирном доме, а также в течение 2-х часов с момента аварии – об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

2.1.14. Своевременно производить подготовку Многоквартирного дома, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящегося в них, к сезонной эксплуатации.

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

2.1.16. Информировать Гражданина об изменении установленных размеров платы и тарифов за жилищно-коммунальные услуги.

2.1.17. Вести делопроизводство, бухгалтерский учет, бухгалтерскую отчетность по управлению Многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.18. Ежемесячно, не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим, производить расчет платежей Гражданина по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предоставленных коммунальных и иных услуг, с направлением Гражданину платежных документов для оплаты услуг, оказываемых по настоящему Договору.

2.1.19. Вести и обеспечивать сохранность соответствующей технической, бухгалтерской, хозяйственно-финансовой и иной документации на Многоквартирный дом, связанной с исполнением Договора.

2.1.20. По требованию Гражданина производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

2.1.21. Представлять Гражданину отчет о выполнении Договора управления многоквартирным домом, по вопросам финансово-хозяйственной деятельности в доме, за истекший год, в течение квартала, следующего за истекшим. Отчет представляется путем опубликования на официальном сайте Управляющей компании в сети интернет. В отчете указывается соответствие фактически выполненных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме указанном в настоящем Договоре, сведения о поступивших и израсходованных денежных средствах за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, за предоставленные коммунальные и иные услуги, количество предложений, заявлений и жалоб Граждан и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

2.1.22. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением Многоквартирным домом, вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления Многоквартирным домом.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Заключать договоры с подрядными организациями, имеющими лицензии на право осуществления соответствующей деятельности, на выполнение работ, услуг, поставку ресурсов в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Граждан задолженность по оплате коммунальных услуг, а также работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

2.2.3. В установленном нормативными актами порядке приостановить предоставление коммунальных услуг Гражданину, которым допущена просрочка внесения платы за коммунальные услуги.

2.2.4. Требовать допуска в жилое помещение, в заранее согласованное время с Гражданином, своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования,

находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.2.5. При возникновении аварийной ситуации (дефекты на трубопроводах систем отопления, холодного водоснабжения, находящихся в жилом помещении) Управляющая организация немедленно уведомляет о случившемся Гражданина или его уполномоченных представителей. В случае неявки Гражданина в течение суток Управляющая организация имеет право вскрыть Помещение в присутствии представителей правоохранительных органов, организации, обеспечивающей техническое обслуживание общего имущества жилого дома, с обязательным составлением протокола вскрытия Помещения, а также принятием возможных мер для обеспечения сохранности имущества, находящегося в жилом помещении, от действий третьих лиц.

2.3. Гражданин обязан:

2.3.1. Поддерживать переданное или принадлежащее ему помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

2.3.2. Уведомить Управляющую организацию о проведении ремонтных работ, в том числе по планировке, и предоставить утвержденный проект и необходимую разрешительную документацию на данные работы в соответствии с действующим законодательством РФ. Претензии по качеству работ выполненных Гражданином (или третьим лицом, действующим по его поручению), Управляющей организацией не принимаются.

2.3.3. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других Граждан, помещений, либо общему имуществу в Многоквартирном доме, а также возместить убытки в случае аварий, произошедших по вине Гражданина связанных с проведением работ или при эксплуатации некачественно произведенных Гражданином (или третьим лицом, действующим по его поручению) работах.

2.3.4. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги.

2.3.5. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций после вступления в действие настоящего Договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

2.3.6. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

2.3.7. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

2.3.8. Вести учет потребляемой холодной и горячей воды.

2.3.9. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации.

2.3.10. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

2.3.11. Предоставлять Управляющей организации информацию:

- об изменении числа проживающих вместе с ним в течение 2-х дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней;

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Гражданина на случай проведения аварийных работ.

2.3.12. Обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирных домов и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

2.3.13. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

2.3.13.1. Ремонтные работы по перепланировке помещения.

2.3.13.2 Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин с мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

2.3.13.3. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации.

2.3.13.4. Нарушение существующей схемы учета потребления коммунальных ресурсов (холодной или горячей воды, тепловой и электрической энергии).

2.4. Гражданин имеет право:

2.4.1. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном соответствующими постановлениями, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с настоящим Договором.

2.4.3. Контролировать и получать информацию о расходовании поступающих денежных средств и о работах, проведенных Управляющей организацией.

2.4.4. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Гражданин обязан:

3.1.1. Производить оплату за предоставленные поставщиками услуг и Управляющей организацией коммунальные услуги, а также расходы за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества помещений в Многоквартирном доме.

- производить оплату услуг на расчетный счет Санкт-Петербургского ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» (далее ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство»).

3.1.2. Размер платы за предоставленные «Коммунальные услуги» и по «Работам и услугам по содержанию общего имущества», рассчитывается по тарифам, установленным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга, и в случае их изменения Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу в порядке, предусмотренном действующим законодательством, при этом дополнительное соглашение к Договору стороны не заключают.

3.1.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирных домах вносится Гражданином ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.4. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство».

3.1.5. В выставляемых Гражданину платежных документах указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Гражданина по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа. В соответствии с настоящим Договором, в случае начисления пеней, также указывается сумма начисленных пеней.

3.1.6. При временном отсутствии Гражданина в жилом помещении, внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, 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 Гражданина в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

3.1.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирных домах ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в Многоквартирных домах, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирных домах. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах.

3.1.8. Граждане вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме с заявлением о нарушении условий по содержанию и ремонту общего имущества в течение 6 месяцев.

3.1.9. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Гражданина перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

3.1.10. Услуги и работы Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за дополнительную плату по взаимному соглашению Сторон.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за нарушение качества и порядка предоставления коммунальных услуг.

4.2. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственника и Граждан, вследствие непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества. Управляющая организация освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей организации или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

4.3. Управляющая организация несет ответственность перед Гражданином за нарушение своих обязательств и ненадлежащее содержание, и ущерб, причиненный общему имуществу в Многоквартирном доме, в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.4. Факт нарушения Управляющей организацией условий Договора должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным Гражданином и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

4.5. Гражданин вправе потребовать от Управляющей организации уплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с законодательством о защите прав потребителей.

4.6. Гражданин отвечает за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор заключается сроком до окончания срока действия Договора управления многоквартирных домов, заключенный на основании проведения открытого конкурса и послужившего основанием для заключения настоящего договора, и распространяет свое действие на отношения Сторон, с момента возникновения такого права.

5.2. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора, по окончании срока его действия, между Сторонами заключается дополнительное соглашение о продлении

Договора. Дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемым приложением Договора, должно быть составлено в письменной форме и подписано Сторонами.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Внесение изменений в Договор по соглашению Сторон осуществляется в следующих случаях:

6.1.1. Изменения в соответствии с законодательством Российской Федерации регулируемых цен (тарифов) на товары, работы, услуги.

6.1.2. увеличения или уменьшения предусмотренного Договором объема работ или услуг, в том числе:

- при изменении перечня услуг и работ;
- при изменении состава Помещений или общего имущества в Многоквартирных домах;
- при прекращении права Гражданина на Помещения в Многоквартирном доме.

6.1.3. Соглашение о внесении изменений в Договор составляется в письменной форме, подписывается Сторонами и является его неотъемлемой частью.

6.2. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;

- при расторжении Договора управления многоквартирными домами, заключенного на основании проведения открытого конкурса и послужившего основанием для заключения настоящего договора;

- на основании решения в соответствии с действующим законодательством РФ Граждан о выборе иного способа управления, либо иной управляющей организации при условии письменного предупреждения об этом управляющей организации за 60 дней (датой прекращения договора при этом будет считаться день, наступающий через 60 календарных дней со дня получения управляющей организацией письменного извещения о прекращении договора управления);

- в случае прекращения права Гражданина на помещение.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

7.2. Подписанием настоящего Договора Гражданином означает предоставление согласия Управляющей организации на обработку своих персональных данных, а именно: фамилия, имя, отчество, адрес жилого помещения, сведения о жилом помещении, сведения о начислениях и оплатах по услугам, сведения о количестве проживающих и собственников жилого помещения – с целью обеспечения возможности начисления и внесения платы за жилое помещение, коммунальные услуги, услуги телевидения и иные услуги, получателем которых является Гражданин или станет в будущем, а также с целью предоставления субсидий и компенсаций расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Перечень действий (операций) с персональными данными (обработка) определяется в соответствии с N152-ФЗ «О персональных данных»: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Обработка персональных данных возможна как с использованием средств автоматизации (ввод данных для начисления платы, проведение начислений, использования персональных данных при приеме платежей), так и без использования таких средств (подготовка платежных документов). Распространение (передача) персональных данных может производиться между Управляющей организацией и органами государственной власти, в том числе по социальной защите населения, а также кредитными организациями (или иными организациями, имеющими право на прием наличных денежных средств от физических лиц) в целях исполнения заключенных ими соглашений и договоров. Также настоящим признается и подтверждается, что настоящее Соглашение считается данным Гражданином любым третьим лицам, и любые такие третьи лица имеют право на обработку Персональных данных на основании

настоящего Соглашения, которое дано и необходимо в связи с исполнением вышеуказанного договора.

7.3. Стороны пришли к соглашению, что неисполнение пункта 2.3.4, настоящего Договора относится к подсудности суда по месту нахождения жилого помещения.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Размер платежей по «Коммунальным услугам», оплачиваемых Гражданином (Приложение № 6.1);
- Размер платежей по «Работам и услугам по содержанию имущества», оплачиваемых Гражданином (Приложение № 6.2);
- Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Граждан (Приложение № 6.3);

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ КРИСТАЛЛ»
197183, г. Санкт-Петербург, ул. Сестрорецкая, дом 8, Лит.А, помещение 12Н, офис 16
ИНН 7814694022 ОГРН 1177847197571
Расчетный счет 40702810255070004485 Северо-Западный банк
ПАО «Сбербанк России»,
Корреспондирующий счёт банка в ЦБ 30101810500000000653
БИК 044030653, КПП 781401001, ОКПО 15893860
ОКВЭД 68.32, ОКАТО 40270563000

«Гражданин»:

Приложение № 6.1
к договору на техническое обслуживание
№ _____ от « ____ » _____ г.

Размер платежей по «Коммунальным услугам»,
оплачиваемых Гражданином в Многоквартирных домах:

Многоквартирный дом на 538 квартир, по адресу: город Санкт-Петербург, улица Оптиков,
дом 35, корпус 1 и Многоквартирный дом на 199 квартир, по адресу: город Санкт-
Петербург, улица Оптиков, дом 33, корпус 1.

№ п/п	Наименование услуг	Ед. изм-я	Тариф/руб.
1	2		3
1.	Холодное водоснабжение	руб./м3	27,99
2.	Горячее водоснабжение	руб./м3	100,72
3	Водоотведение	руб./м3	27,99
4.	Отопление	руб./ Гкал	1678,72
5.	Электроснабжение	руб./Квт	3,41/1,97

Размер платежей по «Коммунальным услугам» указан в соответствии с тарифами и нормами потребления, утвержденными Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

Примечание: Размер платежей по «Коммунальным услугам» пересматривается ежегодно в соответствии с фактическими расходами, а также в случае изменения тарифов.

«Управляющая организация»:
Генеральный директор

 Н.С. Мельникова

М.П.

«Гражданин»:

_____ / _____ /

Размер платежей по «Работам и услугам по содержанию имущества»,
оплачиваемых Гражданином в Многоквартирных домах:

**Многоквартирный дом на 538 квартир, по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Оптиков,
дом 35, корпус 1 и Многоквартирный дом на 199 квартир, по адресу: г. Санкт-Петербург,
улица Оптиков, дом 33, корпус 1.**

№ п/п	Наименование услуг	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (руб. в мес.)
1	2	3
1.	Управление многоквартирным домом	2,57
2.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме (включает в себя услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, за исключением услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных пунктами 4-8)	11,90
3.	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (включает в себя услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, за исключением услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных пунктами 4, 6-8)	6,21
4.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и эксплуатации этого многоквартирного дома	1,83
5.	Очистка мусоропроводов	1,42
6.	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома	0,34
7.	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты:	0,44
8.	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов, в том числе:	
8.1	Эксплуатация приборов учета электрической энергии	0,07
8.2	Эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды	0,53
8.3	Эксплуатация приборов учета холодной воды	0,06
9.	Содержание и ремонт лифтов	2,52*
Стоимость 1 м ² общей площади в месяц		27,89

Стоимость 1 м² общей площади в месяц:

27,89 руб.

Размер платежей по «Работам и услугам по содержанию имущества» указан в соответствии с тарифами и нормами потребления, утвержденными Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга

Примечание: Размер платежей по «Работам и услугам по содержанию имущества» пересматривается ежегодно в соответствии с фактическими расходами, а также в случае изменения тарифов.

«Управляющая организация»:

Генеральный директор



Н.С. Мельникова

«Гражданин»:

_____ / _____ /

М.П.

Приложение № 6.3

к договору на техническое обслуживание

№ _____ от « ____ » _____ г.


Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Граждан.

Многоквартирный дом на 538 квартир, по адресу: город Санкт-Петербург, улица Оптиков, дом 35, корпус 1 и Многоквартирный дом на 199 квартир, по адресу: город Санкт-Петербург, улица Оптиков, дом 33, корпус 1.

№ п/п	Наименование работ и услуг, требования к объему и качеству	Периодичность
1	2	3
1	Организация службы по координации осмотров жилых помещений, вселению и выселению граждан и решению сопутствующих вопросов касаясь технического состояния общего имущества, мест общего пользования и жилых помещений (1 пост).	Круглосуточно
2	Монтаж системы видеонаблюдения с пусконаладкой и обслуживанием в 9 (девяти) парадных (28 уличных камер, 29 купольных камер, 9 видео серверов, 4 видеорегистратора с жесткими дисками на 8 Тб, 4 цветных монитора 27", 1 роутер, 1 источник бесперебойного питания).	Монтаж и пусконаладка – одновременно в течение 1 года с момента подписания договора, обслуживание – 2 раза в год и по мере необходимости
3	Укладка резинового покрытия тип Стандарт, толщина 20 мм, цвет терракотовый и зелёный, 1800 м ²	Укладка – одновременно, в течение 6 месяцев с момента подписания договора
4	Установка и техническое обслуживание охранной сигнализации дверей, чердаков, подвалов, лестниц, технических помещений в 9 (девяти) парадных с выводом тревожной кнопки для вызова группы немедленного реагирования на пульт диспетчера.	Монтаж – одновременно в течение 3 месяцев с момента подписания договора, обслуживание - 2 раза в год и по мере необходимости

«Управляющая организация»:

Генеральный директор

 Н.С. Мельникова

М.П.

«Гражданин»:

_____ / _____ /

«Собственник»:

Заместитель начальника Управления

 Н.А. Сараев

М.П.

«Управляющая организация»:

Генеральный директор

 Н.С. Мельникова



«Собственник»:
Заместитель начальника Управления

И.А. Сараев

М.П.

«Управляющая организация»:
Генеральный директор

Н.С. Мельникова

