

ДОГОВОР № 5
управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург

«28» 09 2017 г.

Федеральное государственное казенное учреждение «Пограничное Управление Федеральной службы безопасности Российской Федерации по городу Санкт-Петербургу и Ленинградской области», в лице начальника Управления Дорофеева Сергея Григорьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ КРИСТАЛЛ», в лице генерального директора Мельниковой Натальи Сергеевны, действующего 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» - Федеральное государственное казенное учреждение «Пограничное 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 многоквартирным домом.

«Многоквартирный дом» - «Жилой комплекс на 1200 квартир в г. Санкт-Петербурге», по адресу: г. Санкт-Петербург, Яхтенная ул., д. 32, корп. 4

«Наниматели» - лица, заключившие договоры социального найма жилых помещений, договоры найма служебных жилых помещений, а также принявшие жилые помещения по актам приема-передачи с Собственником.

1.2. На основании проведенного открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом (протокол конкурса № 194-3 от «27» сентября 2017 г.), Собственник передает, а Управляющая организация принимает полномочия по управлению Многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-Петербург, Яхтенная ул., д. 32, корп. 4.

1.3. Управляющая организация принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные 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, а также предоставлять Собственнику и Нанимателям 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 Многоквартирном доме, после подписания акта приема-передачи здания (форма ОС-1а), но не ранее приёмки Собственником дома на свой баланс и регистрации права оперативного управления и до момента подписания Собственником с Нанимателями договоров социального найма жилых помещений, договоров найма служебных жилых помещений, актов приема-передачи жилых помещений.

1.5. Наниматели оплачивают 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, с момента подписания Собственником с Нанимателями договоров социального найма жилых помещений, договоров найма служебных жилых помещений, актов приема-передачи жилых помещений.

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 Многоквартирным домом, 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. В течение срока действия настоящего Договора предоставлять Собственнику и Нанимателям 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 Нанимателей.

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 Многоквартирным домом», иными нормативными актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирных домов и предоставление гражданам коммунальных услуг.

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

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

2.1.6. 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.

2.1.7. Обеспечить приемку в эксплуатацию от эксплуатирующей организации, функционирование и обслуживание 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.

2.1.8. 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 между Управляющей организацией и Собственником, Управляющей организацией и Нанимателями;
- информацию по действующим тарифам на оплату услуг по содержанию и коммунальным услугам;
- информацию (название, контактные телефоны) об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг;
- объявления Нанимателям от Управляющей организации.

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

2.1.10. Обеспечить надлежащее санитарное содержание общего имущества Многоквартирного дома.

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

2.1.12. Осуществлять контроль за состоянием и сохранностью пустующих жилых помещений, до момента их заселения Нанимателями, технологических помещений и других помещений в Многоквартирном доме, не допуская несанкционированного проникновения в помещения третьих лиц.

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

2.1.14. 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.

2.1.15. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника и Нанимателей и членов их семей.

2.1.16. 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.

2.1.17. Уведомлять Собственника и Нанимателей об отключениях, испытаниях или ином изменении режима работы инженерных систем в Многоквартирном доме - за 10 рабочих дней, а также в течение 2-х часов с момента аварии – об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

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

2.1.19. Согласовывать с Собственником предстоящий текущий ремонт Многоквартирного дома, ремонт мест общего пользования Многоквартирного дома.

2.1.20. Предоставлять, в письменном виде, гарантию качества на выполненный текущий ремонт, на срок не менее 1 года, с момента подписания акта выполненных работ.

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

2.1.22. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, письменно уведомить Собственника и Нанимателей о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже,

предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

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

2.1.24. Информировать Собственника и Нанимателей 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.

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

2.1.26. Ежемесячно и не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим, производить расчет платежей Собственника и Нанимателей по содержанию и ремонту мест общего пользования Многоквартирного дома, предоставленных коммунальных и иных услуг, с направлением Собственнику и Нанимателям платежных документов для оплаты услуг, оказываемых по настоящему Договору.

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

2.1.28. 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).

2.1.29. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора управления Многоквартирным домом, по вопросам финансово-хозяйственной деятельности в доме, за истекший квартал, в течение месяца, следующего за истекшим. Отчет представляется в письменном виде Собственнику, а также размещается на информационных досках объявлений в подъездах. В отчете указывается соответствие фактически выполненных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме указанным 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 Нанимателей 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.

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

2.1.31. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на Многоквартирные дома 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. 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 энергии 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 и Нанимателями Помещений в Многоквартирном доме.

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

2.2.4. В установленном нормативными актами порядке приостановить предоставление коммунальных услуг Собственнику и Нанимателям помещений в Многоквартирном доме, 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 и Наниматели обязаны:

2.3.1. Поддерживать принадлежащие им 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 вред, причиненный имуществу других Нанимателей помещений, либо общему имуществу в Многоквартирном доме.

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 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 Нанимателей помещений на случай проведения аварийных работ.

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 и Наниматели имеют 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.

2.5. Собственник имеет право:

2.5.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, 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.

2.5.2. 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.

2.5.3. 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.

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

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

3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Собственник обязан:

- компенсировать из федерального бюджета на расчетный счет Управляющей организации расходы на 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) Многоквартирного дома, но не ранее приёмки Собственником дома на свой баланс и регистрации права оперативного управления, до момента подписания Собственником с Нанимателями договоров социального найма жилых помещений, договоров найма служебных жилых помещений, актов приема-передачи жилых помещений.

- 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 Нанимателям.

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.*

3.2. Наниматели обязаны:

- произвести оформление договоров с Управляющей организацией на предоставление коммунальных услуг и техническое обслуживание, содержание общего имущества дома и ремонт жилого помещения, и иные договоры на услуги и работы;

- компенсировать Управляющей организации расходы за предоставленные коммунальные услуги, а также расходы за техническое обслуживание, содержание общего имущества дома и ремонт жилого помещения, и иные платежи за услуги и работы с момента подписания Собственником и Нанимателями договоров социального найма жилых помещений, договоров найма служебных жилых помещений, актов приема-передачи жилых помещений (Приложение № 6, Приложение № 7).

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

3.3. Плата за коммунальные услуги, содержание и ремонт жилого помещения, 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, установленном федеральным законом.

3.4. 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.

3.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится Нанимателями ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.6. Плата за Помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство». В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

3.7. В выставляемых Нанимателям 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 нанимателя (иного законного пользователя жилого помещения) 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.

3.8. Сумма начисленных в соответствии с настоящим Договором пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

3.9. При временном отсутствии Нанимателей в жилых помещениях, 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 граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

3.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

В 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.

3.11. Собственник и Наниматели вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

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

3.13. Услуги и работы Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за дополнительную плату по взаимному соглашению Собственника и Нанимателей.

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 Нанимателей, 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 (бездействия) Управляющей организации, включая отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

4.3. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником и Нанимателями за нарушение своих обязательств и ненадлежащее содержание, и ущерб, причиненный имуществу общего имущества 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 Собственником и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

4.5. Собственник и Наниматели 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.

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 Нанимателей, 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 и Наниматели отвечают 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 действует с «01» октября 2017 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 Многоквартирном доме;
- при прекращении права собственности Собственника 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;

- на основании решения Собственника помещений в Многоквартирном доме 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 Многоквартирным домом, 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 Многоквартирным домом;

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

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

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

7.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу Собственника и Нанимателей в течение трех рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по Договору управления Многоквартирным домом. 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 Многоквартирным домом;
- 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 и Наниматели вправе ознакомиться с ежеквартальным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении Договора управления Многоквартирным домом, включающем информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, количество предложений, заявлений и жалоб Нанимателей 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. 2.5.1., 2.5.2., 2.5.3 настоящего Договора.

7.4. Письменные претензии Собственника и Нанимателей о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по Договору управления Многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в 10-дневный срок. Собственник и Наниматели вправе направлять копии претензий для осуществления контроля за их исполнением в уполномоченные органы государственного надзора и контроля. Управляющая организация вправе в установленном порядке обжаловать в суде действия и решения органов, осуществляющих государственный надзор и контроль.

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 Многоквартирном доме (Приложение № 1);
- Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (Приложение № 2);
- Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, (Приложение № 3);
- Размер платежей по «Коммунальным услугам», оплачиваемых Собственником за счет бюджетного финансирования в Многоквартирном доме (Приложение № 4);
- Размер платежей по «Работам и услугам по содержанию имущества», оплачиваемых Собственником за счет бюджетного финансирования в Многоквартирном доме (Приложение № 5);
- Размер платежей по «Коммунальным услугам», оплачиваемых Нанимателями в Многоквартирном доме (Приложение № 6).

- Размер платежей по «Работам и услугам по содержанию имущества», оплачиваемых Нанимателями в Многоквартирном доме (Приложение № 7).

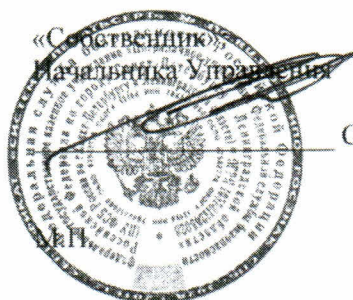
10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Собственник»:

Федеральное государственное казенное учреждение «Пограничное Управление Федеральной службы безопасности Российской Федерации по городу Санкт-Петербургу и Ленинградской области»
191015, г. Санкт-Петербург, улица Шпалерная, дом 62,
ИНН 7842317080, КПП 784201001,
УФК по г. Санкт-Петербургу (ПУ ФСБ России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области л/сч. 03721723250).
Лицевой счет 03721723250
Расчетный счет 40105810400000010001 Северо-Западное ГУ Банка России по г. Санкт-Петербургу,
БИК 044030001

«Управляющая организация»:

ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ КРИСТАЛЛ»
197183, г. СПб, 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 ЦБ30101810500000000653
БИК 044030653, КПП 781401001, ОКПО 15893860
ОКВЭД 68.32, ОКАТО 40270563000



С.Г. Дорофеев

«Управляющая организация»:
Генеральный директор



Н.С.Мельникова

Приложение № 1
к договору управления Многоквартирным домом
№ _____ от «___» _____ г.

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

№ 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		360 226,62	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), в том числе:		1 667 975,40	11,90
2.1	Уборка лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	6 раз в неделю		
2.2	Уборка лестничных площадок и маршей выше второго этажа	3 раза в неделю		
2.3	Уборка кабин лифтов	6 раз в неделю		
2.4	Подметание полов во всех помещениях общего пользования и их влажная уборка	3 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	7 раз в неделю		
2.14	Вывоз крупногабаритного мусора	7 раз в неделю		
2.15	Сбор отходов I - IV классов опасности	Сбор – круглосуточно,		

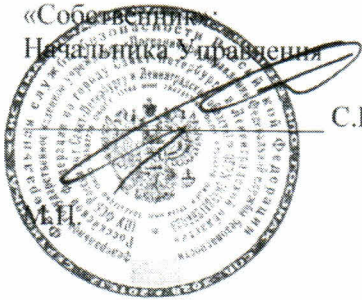
	(отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	вывоз - 3 раза в неделю		
2.16	Услуги аварийного обслуживания, в том числе:			
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	В зимнее время - 1 сутки, в летнее - 3 суток		
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, а также в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, МДК 2-04.2004 утвержденными Госстроем РФ)		870 430,86	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 благоустройства многоквартирного дома, в том числе:		256 503,78	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	По мере необходимости		
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	2 раза в год		
5.	Очистка мусоропроводов:		199 035,72	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		47 656,44	0,34
7.	Содержание и ремонт систем автоматизированной		61 673,04	0,44

	противопожарной защиты:			
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:		9 811,62	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:		74 287,98	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:		8 409,96	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:		315 373,50	2,25
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			
10.	Другие виды услуг и работ, утвержденные постановлением Правительства РФ 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»		
ИТОГО за 1 год:	3 871 384,92	27,62
ИТОГО за 2 года:	7 742 769,84	

«Собственник»
Начальник Управления



С.Г. Дорофеев

«Управляющая организация»:
Генеральный директор



Н.С. Мельникова

Приложение № 2
к договору управления Многоквартирным домом
№ _____ от « ____ » _____ г.

Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

№ п/п	Наименование работ и услуг	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 (41 уличная камера, 30 купольных камер в холлах 1-ых этажей, 6 видеорегистраторов с жесткими дисками на 8 Тб)	Монтаж и пусконаладка – одновременно, обслуживание – по мере необходимости
3	Монтаж металлического ограждения высотой 1,7 м по периметру земельного участка (203,14 м x 127,92 м) с монтажом и обслуживанием 3-х (трех) автоматических ворот (с сигнальной лампой, кнопкой управления, радиоприемником, автозакрыванием, фотоэлементами безопасности, стойкой для фотоэлементов), предусмотреть техническую возможность для проходажителей и проезда машин на придомовую территорию.	Монтаж –одновременно, обслуживание - 2 раза в год и по мере необходимости
4	Установка ковров с щетинистым покрытием на входе в парадную	В зимний период
5	Установка банкомата и терминала оплаты Сбербанка России в жилых домах	Единовременно
6	Установка и техническое обслуживание охранной сигнализации дверей, чердаков, подвалов, технических помещений с выводом тревожной кнопки для вызова группы немедленного реагирования на пульт диспетчера	Монтаж –одновременно, обслуживание - по мере необходимости
7	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка незастроенной части земельного участка (кадастровый номер 78:34:4155:6), выделенного на строительство жилого комплекса на 1200 квартир, площадь которого ограничена дворовыми проездами.	Ежемесячно



С.Г. Дорофеев

«Управляющая организация»:
Генеральный директор



Н.С. Мельникова

Приложение № 3
к договору управления Многоквартирным домом
№ _____ от «___» _____ Г.

АКТ о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме

I. Общие сведения:

1. Адрес многоквартирного дома: *г. Санкт-Петербург, Яхтенная ул., д. 32, корп. 4*
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): *нет*
3. Серия, тип постройки: *многоквартирный дом из крупнопанельных ж/б изделий производства ООО «ЛСР. Строительство-СЗ»*
4. Год постройки: *2015*
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: *24 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 *211*
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 *60553* куб.м;
в том числе подземной части *2200* куб.м.
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками *17709,9* кв.м.;
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) *11680,5* 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) *389,7* кв.м.;
20. Количество межэтажных лестничных марш-площадок *50* шт.
21. Уборочная площадь лестниц *408,6* кв.м.
22. Уборочная площадь общих коридоров (включая тамбуры, лифтовые холлы и кабины лифтов) *3606,5* кв.м.;
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая чердаки, технические подвалы) *1163,7* кв.м.;
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома *25984* кв.м.;
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) *78:34:4155:6*

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

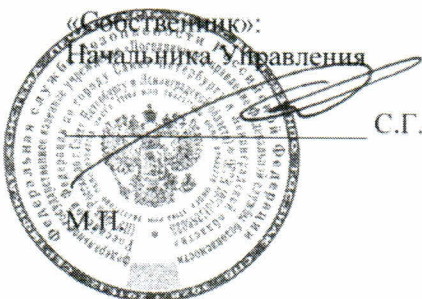
г. Санкт-Петербург, Яхтенная ул., д. 32, корп. 4

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Монолитный плитный ростверк по свайному основанию.	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Наружные стены подвала – монолитные железобетонные толщиной 380 и 480 мм, выше отмостки толщиной 200 мм; Внутренние стены подвала – монолитные железобетонные толщиной 300 мм; Несущие наружные стены – железобетонные панели толщиной 160 мм; Не несущие наружные стены – железобетонные навесные панели толщиной 120 мм; Внутренние стены – сборные железобетонные панели толщиной 200 мм, с 9 этажа и выше – толщиной 160 мм.	удовлетворительное
3. Перегородки	Сборные бетонные толщиной 60, 80 мм; Кирпичные толщиной 120, 150 мм; Пазогребневые гипсовые толщиной 80 мм.	удовлетворительное
4. Перекрытия (чердачные, междуэтажные, подвальные, другое)	Чердачные - сборные железобетонные плоские плиты толщиной 160 мм; Междуэтажные - сборные железобетонные плоские плиты толщиной 160 мм, жёстко соединённые с балконами; Подвальные – монолитные железобетонные толщиной 200 мм.	удовлетворительное
5. Покрытие (крыша)	Покрытие - монолитное железобетонное плоское, совмещённое с внутренним водостоком. Состав кровли: - Двухслойный изоляционный ковёр: верхний слой Унифлекс ЭКП; нижний слой Унифлекс ХПП.	удовлетворительное

	<ul style="list-style-type: none"> - Стяжка – цементно-песчаный раствор М100, армированный сеткой Ø3мм, ВР100х100, толщиной 30-40мм. - Молниеприёмная сетка Ø8мм, А1, шаг 10х10м. - Керамзитовый песок 30.330 мм: - Утеплитель Технониколь XPS 35-300 Carbon Prof – 100мм: - Пароизоляционная плёнка Строизол R: - Ж/б плита покрытия. 	
6. Полы	<p>Лестничные клетки – заводская поверхность ж/б конструкций;</p> <p>Межквартирные коридоры, лифтовой холл, подсобные помещения, колясочная, помещение хранения люминисцентных ламп, световые карманы – облицовка полов керамическим гранитом.</p>	удовлетворительное
7. Проёмы (окна, двери)	<p>Окна:</p> <p>Окна и балконные двери жилой части металлопластиковые с двухкамерными стеклопакетами, подоконники из ПВХ, цвет белый, откосы из ГКЛ.</p> <p>Двери:</p> <p>Входные с прямым доступом с улицы в технические, служебные помещения – металлические глухие утеплённые, внутренние не утепленные.</p> <p>Входные в жилую часть здания, включая конструкцию тамбура – металлические утеплённые остеклённые с доводчиком, деревянные остеклённые с доводчиком.</p> <p>В лифтовом холле и межквартирном коридоре – металлические противопожарные, в дымогазо- непроницаемом исполнении, остеклённые с доводчиком.</p> <p>Входная в кладовую уборочного инвентаря – металлическая</p>	удовлетворительное

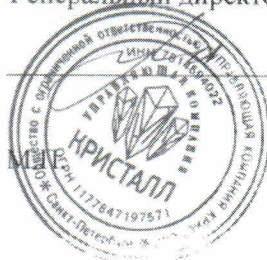
	<p>противопожарная глухая с доводчиком.</p> <p>Входные в тамбур вестибюля и в межквартирный коридор из вестибюля – металлические утеплённые остеклённые с доводчиком.</p> <p>Входная в помещение консьержа из вестибюля – металлическая</p> <p>противопожарная глухая с доводчиком.</p> <p>Входная в колясочную из межквартирного коридора – металлическая</p> <p>противопожарная глухая с доводчиком.</p>	
<p>8. Отделка (внутренняя, наружная, другое)</p>	<p>Внутренняя:</p> <p>Стены лестничных клеток - окраска вододисперсионными составами светлых тонов, с окраской поверхности составами под «шагрень».</p> <p>Потолки лестничных клеток - окраска водорастворимыми составами, цвет белый.</p> <p>Стены технических помещений - окраска вододисперсионными составами светлых тонов.</p> <p>Потолки технических помещений - окраска водорастворимыми составами, цвет белый.</p> <p>Стены межквартирных коридоров и лифтовых холлов - окраска водорастворимыми составами светлых тонов, с окраской поверхности составами под «шагрень».</p> <p>Потолки межквартирных коридоров и лифтовых холлов - окраска водорастворимыми составами, цвет белый.</p> <p>Наружная:</p> <p>Наружные стены представляют собой систему утеплённого фасада с вентилируемой фасадной системой с заполнением керамогранитом.</p> <p>Фасадное утепление стен подвала выполнено экструдированным</p>	<p>удовлетворительное</p>

	<p>пенополистеролом с облицовкой искусственным камнем типа «Меликонполар» от отметки отмостки до отметки 0.00.</p>	
--	--	--



С.Г. Дорофеев

«Управляющая организация»:
Генеральный директор



Н.С. Мельникова

Приложение № 4
к договору управления Многоквартирным домом
№ _____ от « ____ » _____ г.

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

г. Санкт-Петербург, Яхтенная ул., д. 32, корп. 4

№ п/п	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 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.



С.Г. Дорофеев



Н.С. Мельникова

Приложение № 5
к договору управления Многоквартирным домом
№ _____ от « ____ » _____ г.

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

в Многоквартирном доме:

г. Санкт-Петербург, Яхтенная ул., д. 32, корп. 4

№ п/п	Наименование услуг	Ед. изм-я	Тариф, руб./м ²
1	2	3	4
1.	Управление многоквартирным домом	руб./м ²	2,57
2.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	руб./м ²	11,90
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	руб./м ²	6,21
4.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного жилого дома	руб./м ²	1,83
5.	Очистка мусоропроводов	руб./м ²	1,42
6.	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома	руб./м ²	0,34
7.	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	руб./м ²	0,44
8.	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов, в т.ч.:	руб./м ²	
8.1.	Эксплуатация приборов учета электрической энергии	руб./м ²	0,07
8.2.	Эксплуатация приборов учета тепловой энергии	руб./м ²	0,53
8.3.	Эксплуатация приборов учета холодной воды	руб./м ²	0,06
9.	Содержание и ремонт лифтов	руб./м ²	2,25
Стоимость 1 м² общей площади в месяц:			27,62
ИТОГО за 1 год:			3 871 384,92
ИТОГО за 2 года:			7 742 769,84

Расчет платежей произведен в соответствии с тарифами, 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.

«Собственник»
Начальника Управления



С.Г. Дорофеев

М.П.

«Управляющая организация»:
Генеральный директор



Н.С. Мельникова

Приложение № 6
к договору управления Многоквартирным домом
№ _____ от «___» _____ г.

Размер платежей по «Коммунальным услугам»,
оплачиваемых Нанимателями в Многоквартирном доме:

г. Санкт-Петербург, Яхтенная ул., д. 32, корп. 4

№ 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.



С.Г. Дорофеев

«Управляющая организация»:
Генеральный директор



Н.С. Мельникова

Приложение № 7
к договору управления Многоквартирным домом
№ _____ от « _____ » _____ г.

Размер платежей по «Работам и услугам по содержанию имущества»,
оплачиваемых Нанимателями
в Многоквартирном доме:

г. Санкт-Петербург, Яхтенная ул., д. 32, корп. 4

№ п/п	Наименование услуг	Ед. изм-я	Тариф, руб./м ²
1	2	3	4
1.	Управление многоквартирным домом	руб./м ²	2,57
2.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	руб./м ²	11,90
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	руб./м ²	6,21
4.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного жилого дома	руб./м ²	1,83
5.	Очистка мусоропроводов	руб./м ²	1,42
6.	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома	руб./м ²	0,34
7.	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	руб./м ²	0,44
8.	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов, в т.ч.:	руб./м ²	
8.1.	Эксплуатация приборов учета электрической энергии	руб./м ²	0,07
8.2.	Эксплуатация приборов учета тепловой энергии	руб./м ²	0,53
8.3.	Эксплуатация приборов учета холодной воды	руб./м ²	0,06
9.	Содержание и ремонт лифтов	руб./м ²	2,25
Стоимость 1 м² общей площади в месяц:			27,62

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 случае изменения тарифов.

«Собственник»:

Начальника Управления



С.Г. Дорофеев

«Управляющая организация»:

Генеральный директор



Н.С. Мельников

Уволено,
проучено
код: 27/догум (авт) шест
Технически услуги
ООО "КРИСТАЛ"



Иванко М.С.

