



Управляющая организация
Общество с ограниченной ответственностью

«Жилсервис»
(ООО «Жилсервис»)

ОГРН 5067847553549 ИНН 7843305143 КПП 470301001

ул. Бибиловская, д. 17, пом. 6, г. Всеволожск, Ленинградская область, 188640
Тел./факс 8 (81370) 29-227; e-mail: v.gilservis@yandex.ru; <http://жилсервис-всеволожск.рф>

Договор управления многоквартирным домом
по адресу: Ленинградская область, город Всеволожск,
улица Дружбы, дом 4, корпус 4

г. Всеволожск
2018 год

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Всеволожск

«____» _____ 201__ г.

(фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, паспортные данные – для физического лица; наименование
организации, ИНН, ОГРН, Ф.И.О. лица, представляющего юридическое лицо, с указанием должности и
реквизитов документа, подтверждающего его полномочия)

собственник (наниматель) жилого (нежилого) помещения на основании _____

(наименование и реквизиты документа, подтверждающего право собственности)
по адресу: Ленинградская область, город Всеволожск, улица Дружбы, дом 4, корпус 4, квартира (помещение) № _____, общей площадью _____ м², именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Жилсервис», в лице генерального директора - Хорошевой Елены Николаевны, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны,

далее по тексту именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая организация на основании Протокола внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 05.12.2018г. № 2, в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, город Всеволожск, улица Дружбы, дом 4, корпус 4, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. В состав общего имущества согласно Приложения №1 входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме и обслуживающее более одного помещения. Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные, подлежащие включению в состав такого дома объекты недвижимого имущества, войдут в состав общего имущества Дома после определения собственниками границ земельного участка, и оформления в собственность таких объектов в порядке, установленном действующим законодательством.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. В течение срока действия настоящего договора предоставлять Собственникам и пользователям помещений коммунальные услуги, отвечающие требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, приведен в Приложении № 2 к настоящему договору. Изменения в данный перечень услуг вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения.

2.1.2. В течение срока действия настоящего договора предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием их стоимости на момент заключения настоящего договора содержится в Приложении № 3, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме оказываются Управляющей организацией исходя из конструктивных и качественных особенностей многоквартирного дома. Изменения в данный перечень работ вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, либо в случае принятия соответствующих нормативно-правовых актов, устанавливающих обязательные требования к перечню услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, либо в результате действия обстоятельств непреодолимой силы.

2.1.3. 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 (если такая деятельность подлежит лицензированию).

2.1.4. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями помещений.

2.1.5. Организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций.

2.1.6. Участвовать во всех проверках и инспекциях жилищного фонда, проводимых Собственниками, а также в составлении актов о недопоставке или снижении качества жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых населению, проживающему в обслуживаемом жилищном фонде.

2.1.7. По запросу Собственников выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при осуществлении работ в рамках настоящего договора, разбора жалоб и заявлений, поступающих от жильцов, плановых и внеплановых проверок и контроля качества работ.

2.1.8. За тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме. Передача документов сопровождается составлением в письменной форме соответствующего акта передачи.

2.1.9. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

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

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме.

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

2.2.3. В установленном нормативными актами порядке приостановить предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, которыми допущена просрочка внесения платы за коммунальные услуги.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет текущий ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

2.3.2. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других Собственников и пользователей 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. В случае, если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды:

2.3.4.1. 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.

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

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

2.3.4.4. Вести учет потребляемой холодной и горячей воды.

2.3.4.5. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

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

2.3.6. 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 Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

-о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений.

2.3.7. Обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного

дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

2.3.8. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.3.9. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период времени, разрешенный действующим законодательством);
- л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

2.4.2. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.5. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляются ими в соответствии со статьей 31 Жилищного кодекса РФ.

2.6. Границы общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и имущества каждого собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет каждый собственник помещения.

3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями Договора обеспечивается денежными средствами, вносимыми Собственниками (Нанимателями) в счет платы за содержание и текущий ремонт помещения. Обязанность по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги возникает у Собственников (Нанимателей) с момента начала срока действия настоящего договора. Уклонение собственника от подписания настоящего договора не освобождает собственника от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги. Внесение платы за выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги отдельным собственникам (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) осуществляется в порядке и в размере, установленном соглашением между собственником, заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и Управляющей организацией.

3.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги для Собственников включает в себя:

- плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечисленные в Приложении № 3 к настоящему договору;

- плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (указаны в Приложении № 3 к настоящему договору);

- плату за коммунальные услуги, перечисленные в Приложении № 2 к настоящему договору;

- взнос за капитальный ремонт (после включения многоквартирного дома в «Региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, на 2014-20433 годы», утвержденную Постановлением Правительства Ленинградской области от 26.12.2013 № 508).

3.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения

3.3.1. Собственники несут бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

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

Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается на общем собрании Собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения, принадлежащего Собственнику (занимаемого нанимателем), в месяц.

3.3.2. Собственники (наниматели) оплачивают услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых устанавливается Приложением № 3 к настоящему договору, на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.3. Управляющая организация вправе вынести на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вопрос о проведении текущего и капитального ремонта общего имущества, предложив порядок выполнения работ, их стоимость, сроки и начала, и окончания, а также о порядке оплаты работ и подготовки проектно-сметной документации. В случае принятия общим собранием собственников

помещений решения о проведении ремонта и утверждении предложения, Управляющая организация принимает на себя обязательства выполнить указанные работы. В случае если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме предложение Управляющей организации будет отклонено, либо принято на иных условиях, Управляющая организация не считается связанной обязательствами по выполнению работ по ремонту общего имущества на отличных от предложенных ею условий.

3.3.4. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, Собственники вправе потребовать соответствующий перерасчет в пределах уплаченной ими платы за содержание и ремонт общего имущества за период, в течение которого имело место такой факт неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием собственников, и представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением. В случае неполной оплаты Собственниками услуг по содержанию и ремонту помещения, и как следствие невозможности осуществления Управляющей организацией надлежащего содержания и ремонта внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло- и водоснабжения, водоотведения и конструктивных элементов многоквартирного дома, объем текущего ремонта общего имущества подлежит корректировке (уменьшение/увеличение), исходя из фактического сбора платы за содержание и ремонт помещения.

3.3.5. На момент заключения настоящего Договора плата за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечисленные в Приложении № 3 к настоящему договору, составляет **31,30 рублей (Тридцать один рубль 30 копеек) в месяц с квадратного метра общей площади жилого (нежилого) помещения, принадлежащего Собственнику (занимаемого нанимателем).**

3.4. Плата за коммунальные услуги.

3.4.1. Размер платы за коммунальные услуги определяется на основании показаний приборов учета, а при их отсутствии – на основании нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

3.4.2. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг гражданам в многоквартирных домах, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года №354;

3.4.3. Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные Приложением № 2 к настоящему договору, рассчитывается по тарифам, установленным органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории Ленинградской области, а также решениями и постановлениями органов местного самоуправления МО «Город Всеволожск», принятыми ими в пределах своей компетенции.

3.4.4. Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае их оказания с ненадлежащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354.

3.5. Порядок внесения платы за помещение и коммунальные услуги.

3.5.1. Плату за помещение и коммунальные услуги Собственники и пользователи помещений вносят на расчетный счет Управляющей организации, реквизиты которого указаны в Разделе 8 настоящего Договора, любыми доступными способами. Информация о

способах внесения платы дополнительно указывается управляющей организацией в выставляемых Собственникам (Нанимателям) платежных документах.

3.5.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.5.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги вносятся на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем - счета-квитанции.

3.5.4. При временном отсутствии Собственников и нанимателей, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

3.6. Собственники помещений несут ответственность за своевременность и полноту платежей пользователей помещений.

3.7. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере установленным Центральным Банком РФ за каждый день просрочки платежа.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием собственников, и представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

4.2. Собственники помещений в многоквартирном доме, а также лица, пользующиеся помещениями, отвечают за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3. Управляющая организация вправе уступить любому лицу свои права кредитора по отношению к собственнику, допустившему просрочку исполнения обязательств по внесению Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания, но не ранее 01 января 2019 года, и действует в течение 5 (Пяти) лет по "31" декабря 2023 года.

Условия настоящего Договора распространяются на отношения Сторон, возникшие с "01" января 2019 года.

При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора не менее чем за 30 дней до окончания срока его действия, Договор считается продленным на каждые последующие 5 (Пять) лет на тех же условиях, какие были предусмотрены данным Договором.

6. ПОРЯДОК И ФОРМЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

6.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого собственника помещения в многоквартирном доме в течение трех рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. К числу таких документов относятся:

- справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;
 - справки о сумме собранных с собственников помещений 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 Собственников руководителями и специалистами Управляющей организации.
- Собственники помещений не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации.

6.2. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с ежегодным письменным отчетом управляющей организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающем информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

6.3. Письменные претензии Собственников о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в 30-дневный срок. Собственники вправе направлять копии претензий для осуществления контроля их исполнения в уполномоченные органы государственного надзора и контроля, а также органы местного самоуправления.

6.4. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение, настоящий договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

Новый Собственник становится Стороной настоящего договора путем его подписания.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Акт о состоянии общего имущества собственников помещений многоквартирного дома (Приложение № 1);
- Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам и пользователям помещений (Приложение № 2);
- Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 3).

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник

Ф.И.О.: _____

Дата и место рождения: _____

Паспортные данные: _____

Адрес регистрации: _____

Телефон: _____

Эл. почта: _____

Подпись _____

Управляющая организация

ООО "Жилсервис"

188643, Ленинградская обл., г. Всеволожск,
ул. Бибииковская д. 17, пом. 6

ИНН 7843305143, КПП 470301001

р/счет 40702810955410183855, Северо-

Западного Банка, Сбербанк России,
г. Санкт-Петербург, БИК 044030653,

к/счет 30101810500000000653

Генеральный директор

Хорошева Елена Николаевна

МП



АКТ

о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме по адресу: г. Всеволожск, ул. Дружбы, д. 4, корп. 4

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, улица Дружбы, дом 4, корпус 4.
2. Кадастровый номер земельного участка: 47:07:1302046:3
3. Серия, тип постройки: индивидуальный проект
4. Год постройки: **2001 г.**
5. Степень износа по данным государственного технического учета: 10 %.
6. Степень фактического износа: 10 %.
7. Год последнего капитального ремонта: —
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: **нет**
9. Количество этажей: наземных **5**
10. Наличие подвала: **есть**
11. Наличие цокольного этажа: **нет**
12. Наличие мансарды: **нет**
13. Наличие мезонина: **нет**
14. Количество квартир: **20**
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: **3** (помещения коммерческого назначения)
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: **нет**
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания: **нет**
18. Площадь:
 - а) многоквартирного дома: **2 113,9 кв. м**
 - б) жилых помещений 1 580,80 кв.м.
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): **360,60 кв.м.** (3 помещения коммерческого назначения).
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): **172,5 кв.м.**
20. Количество лестниц: 2 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) и общих коридоров: **172,5 кв.м.**

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние
1. Фундамент	Ленточный	Соответствует технической документации

2. Стены	Каменные кирпичные	Соответствует технической документации
3. Перекрытия	Железобетонные	Соответствует технической документации
4. Крыша	Мягкая	Соответствует технической документации
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
Мусоропровод	отсутствует	-----
Лифт	Отсутствует	-----
Вентиляция	естественная, принудительная	Соответствует технической документации
6. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
Электроснабжение	скрытая проводка	Соответствует технической документации
Холодное водоснабжение	от центральной сети	Соответствует технической документации
Горячее водоснабжение	от центральной сети	Соответствует технической документации
Канализация	в городские сети	Соответствует технической документации
Отопление	централизованное	Соответствует технической документации

Собственник

_____ / _____ /

Управляющая организация

Генеральный директор



/Хорошева Е.Н./

М.П.

Перечень коммунальных услуг,
предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме по адресу:
г. Всеволожск, ул. Дружбы, д. 4, корп. 4

1. Отопление.
2. Холодное водоснабжение.
3. Горячее водоснабжение.
4. Водоотведение.
5. Электроснабжение.

Собственник

_____/_____/

Управляющая организация

Генеральный директор

/Хорошева Е.Н./

М.П.



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

(в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания»)

П/п	Наименование работ и услуг	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (руб./ месяц)
I. Услуги по управлению многоквартирным домом		
1.	Ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке.	6,90
2.	Своевременное заключение договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам.	
3.	Осуществление подготовки предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доведение их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.	
4.	Организация работы по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений.	
5.	Организация работы по взысканию задолженности по оплате жилых помещений.	
6.	Предоставление потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информации, связанной с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.	
7.	Осуществление планового надзора за техническим состоянием объектов, переданных в управление, обеспечение их содержания и ремонта в соответствии с действующими нормативно-техническими требованиями.	
8.	Планирование финансовых и технических ресурсов для их производства и реализации.	
9.	Ведение бухгалтерского и налогового учета	
10.	Работа с населением, в том числе обращений по качеству обслуживания. Оказание устных юридических консультаций гражданам, проживающих в обслуживаемых домах по порядку пользования, распоряжения жилым помещениями.	
11.	Ведение паспортной службы	
12.	Предоставление интересов Общества в спорах (в том числе судебных) по вопросам основной хозяйственной деятельности.	
13.	Взаимодействие с органами правопорядка, проведение мероприятий по гражданской обороне.	
II. Работы и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома		
1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов, в т.ч.:	16,50
1.1.	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	
1.2.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадков фундамента, коррозии арматуры, расслаивания,	

	трещин, выпучивания, отклонения от вертикали. Составление плана мероприятий по устранению причин нарушения.	
1.3.	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.	
1.4.	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений	
1.5.	проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	
1.6.	контроль состояния дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	
2.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов, в т.ч.:	
2.1.	выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	
2.2.	выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;	
2.3.	выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен	
2.4.	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	
3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий, в т.ч.:	
3.1.	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	
3.2.	выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры	
3.3.	проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия/покрытия;	
3.4.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов, в т.ч.:	
4.1.	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	
4.2.	контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона;	
4.3.	контроль состояния металлических закладных деталей;	
4.4.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов, в т.ч.:	
5.1.	контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;	
5.2.	выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне	
5.3.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов, в т.ч.:	
6.1.	проверка кровли на отсутствие протечек;	

6.2.	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;
6.3.	выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;
6.4.	проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;
6.5.	осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;
6.6.	проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
6.7.	проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;
6.8.	проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;
6.9.	проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;
6.10.	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов, в т.ч.:
7.1.	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
7.2.	выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях
7.3.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов, в т.ч.:
8.1.	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;
8.2.	контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды;
8.3.	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;
8.4.	контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;
8.5.	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);
8.6.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу;
9.1.	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
9.2.	при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах, в т.ч.:
10.1.	выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;
10.2.	проверка звукоизоляции и огнезащиты;
10.3.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.
12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме - проверка состояния основания, поверхностного слоя; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
12.1.	Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.
13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов в т.ч.:
13.1.	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;
13.2.	устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;
13.3.	контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;
13.4.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
14.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек, систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах, в т.ч.:
14.1.	проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках;
14.2.	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;
14.3.	гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;
14.4.	работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипнокоррозионных отложений;
14.5.	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
14.6.	проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);
14.7.	удаление воздуха из системы отопления;
14.8.	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипнокоррозионных отложений.
14.9.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
15.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения, в т. ч.:
15.1.	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения

	(разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);
15.2.	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
15.3.	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
15.4.	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
15.5.	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
15.6.	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;
15.7.	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
15.8.	промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.
16.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в т. ч.:
16.1.	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
16.2.	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
16.3.	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;
16.4.	контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.
17.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.
18.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в т. ч.:
18.1.	сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей, пандусов;
18.2.	влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
18.3.	мытьё окон;
18.4.	очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямиков, текстильных матов);
18.5.	проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.
19.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория) в холодный период года в т. ч.:
19.1.	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
19.2.	сдвигание свежеснежавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;
19.3.	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
19.4.	очистка придомовой территории от наледи и льда;
19.5.	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества;
19.6.	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.
20.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года, в т. ч.:
20.1.	подметание и уборка придомовой территории;
20.2.	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка

	контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества;	
20.3.	уборка и выкашивание газонов;	
20.4.	прочистка ливневой канализации;	
20.5.	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	
21.	Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов, в т.ч.:	
	организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок.	
III. Работы и услуги, связанные с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома		
	Работы и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома, поименованные в пунктах: 1.3, 1.6, 2.4, 3.4, 4.4, 5.3, 6.10, 7.3, 8.6, 9.2, 10.3, 11, 12, 12.1, 13.4, 14.9, 15.4, 15.5, 15.6, 16.1, 16.3, 16.4, 17, 21.	4,40
IV. Плата за сбор и вывоз твердых коммунальных и крупногабаритных отходов		3,50
ИТОГО		31,30
V. Иные работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме:		
1.	Холодная вода, потребляемая при содержании общего имущества в многоквартирном доме.	Стоимость на 1 кв.м общей площади (руб. в месяц) рассчитывается исходя из нормативов потребления, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.
2.	Горячая вода, потребляемая при содержании общего имущества в многоквартирном доме.	
3.	Электрическая энергия, потребляемая при содержании общего имущества в многоквартирном доме.	
4.	Отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.	Стоимость на 1 кв.м общей площади (руб. в месяц) рассчитывается исходя из нормативов потребления, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом. Начисление платы за отведение сточных вод, образующихся при использовании общего имущества в многоквартирном доме, будет производиться, начиная с момента вступления в силу соответствующего решения Правительства Ленинградской области.

Примечание:

1. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома производится с периодичностью, определяемой в соответствии с обязательными требованиями, установленными техническими регламентами, и актами, действующими до их принятия.
2. Текущий ремонт производится в пределах денежных средств, собранных с собственников помещений многоквартирного дома.

Собственник

_____/_____/

Управляющая организация

Генеральный директор

 /Хорошева Е.Н./

М.П.

