

Договор управления многоквартирным домом

п.Новогорелово

«18» июля 2020 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, п.Новогорелово, ул. Промышленная дом 8, именуемые в дальнейшем «Собственники» (согласно реестру собственников), с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Альтаир-78», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Ершкова А.С., действующего на основании Устава, с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», на основании протокола общего собрания собственников помещений от «18» июля 2020 года (Приложение № 1 к настоящему Договору), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен по согласию сторон, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Конституции РФ, Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, «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», утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, а также иного действующего законодательства.

1.3. Работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений. В этом случае собственники помещений на своем общем собрании обязаны на основании акта технического осмотра, составленного комиссией с участием Управляющей организации и уполномоченного собственниками лица, утвердить виды, объемы работ, их стоимость и источники финансирования.

1.4. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год.

1.5. С целью соблюдения условий санитарно-эпидемиологического благополучия санитарная уборка придомовой территории осуществляется в установленных границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определенных на основании данных государственного кадастрового учета.

1.6. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению, определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства от 13 августа 2006 г. N 491 и указан в Приложении №6 к настоящему Договору.

1.7. Управляющая организация по требованию уполномоченного собственниками лица (председателя совета дома, членов совета дома) оформляет акт (по форме согласно Приложению № 4) выполненных работ в двух экземплярах и предоставляет уполномоченному лицу. Уполномоченное собственниками лицо подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации.

2. Предмет договора.

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока, установленного настоящим Договором за плату обязуется выполнять работы и

оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного Кодекса (предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами), обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, оставаясь ответственной за качество и объем предоставляемых услуг (выполняемых работ).

2.3. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей.

3. Права и обязанности Управляющей организации.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы;

3.1.2. вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

3.1.3. своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если Управляющая организация не оказывает таких услуг и не выполняет таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;

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

3.1.5. организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений;

3.1.6. организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений;

3.1.7. 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.

3.1.8. Предоставлять коммунальные услуги, с учетом п.2.1. настоящего Договора, и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором (Приложение № 2), в пределах средств, поступивших от собственников помещений.

Восстановительные работы, необходимость выполнения которых выявлена в процессе исполнения настоящего договора, выполняются управляющей организацией в следующем порядке:

- составление управляющей организацией плана восстановительных работ, определение их стоимости.

- согласование плана работ с Советом МКД. Управляющая организация обязана представить Совету МКД сведения о начисленных и фактически поступивших по соответствующей статье затрат денежных средствах собственников.

В случае достаточности поступивших средств, управляющая организация обеспечивает выполнение восстановительных работ в соответствии с согласованным планом.

В случае недостаточности поступивших средств, план работ подлежит корректировке Советом МКД, с перенесением отдельных видов работ на более поздние сроки. Собственники вправе принять решение о дополнительном финансировании таких работ.

В случае, если объем недоплаты собственниками на момент составления плана работ составит менее 10%, управляющая организация производит работы в пределах начисленных средств.

3.1.9. Своевременно информировать Собственников через объявления на информационных стендах в подъездах:

- о сроках предстоящего планового отключения подачи коммунальных ресурсов (при предоставлении таких сведений ресурсоснабжающей организацией);
- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 3-х календарных дней до даты начала работ.

3.1.10. Участвовать в составлении комиссионных актов по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам предоставления коммунальных услуг, выполнения работ и (или) оказания услуг по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность и производить изменение размера платы в соответствии с действующим законодательством.

3.1.11. Предоставлять уполномоченному Собственниками лицу (председателю совета, а в его отсутствие одному из членов совета МКД), в течение первого квартала года, следующего за отчетным, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора, кроме того, разместить отчет на информационном стенде в каждом подъезде дома.

3.1.12. Своевременно проинформировать Собственников об истечении сроков эксплуатационной надежности и аварийном состоянии общего имущества путем размещения уведомлений на досках объявлений подъезда дома или путем распространения таких уведомлений по почтовым ящикам. Порядок уведомления приведен в Приложении № 5.

3.1.13. Информировать собственников и нанимателей помещений о сроках проверки индивидуальных приборов учета.

3.1.14. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.1.15. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.1.16. Начислять пени Собственникам жилых помещений за просрочку оплаты содержания жилого помещения согласно действующему законодательству.

3.1.17. Организовать личный прием собственников помещений, прием заявок и обращений.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства ввиду недостаточности поступивших от собственников средств - перенести исполнение данного обязательства до момента накопления необходимой суммы по соответствующей статье затрат, либо на иной период.

3.2.2. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖК, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Информирование Собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на информационном стенде в каждом подъезде дома.

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по другим статьям расходов и (или) в счет будущей оплаты работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества. В этом случае, результат выполнения работ и услуг подлежит

приемке Советом МКД. По окончании выполнения работ и услуг, указанных в настоящем пункте, если необходимость их выполнения не требует отложения, управляющая организация направляет (представляет) для согласования Совету МКД ведомость фактически выполненных (требуемых к выполнению) работ (услуг) и их стоимости. В случае согласования либо непоступления от Совета МКД в течение 3 рабочих дней мотивированных возражений относительно размера и обоснованности затрат, Стоимость указанных в настоящем пункте работ и услуг подлежит оплате собственниками пропорционально общей площади помещения.

3.2.3. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению в случае наличия угрозы причинения вреда жизни и здоровью проживающих лиц, а также общему имуществу собственников.

3.2.4. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном и досудебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.2.5. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений только в целях выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества (в частности, но не ограничиваясь, в целях хранения инвентаря и т.п.). Использование помещений Управляющей организацией для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией. Иное использование общего имущества многоквартирного дома допускается только на основании решения общего собрания собственников помещений под контролем совета многоквартирного дома.

4. Права и обязанности Собственников.

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Получать от Управляющей организации услуги и работы в соответствии с условиями настоящего договора.

4.1.2. Предоставить показания приборов учета (индивидуальных, квартирных и комнатных) диспетчеру ОДС (лично или по телефону) управляющей организации, лицу, осуществляющему начисление платы (расчетный центр) или иным удобным им способом, позволяющим подтвердить получение управляющей организацией таких данных.

4.1.3. Размещать информацию о решениях, принятых на общих собраниях собственников помещений в средствах массовой информации.

4.1.4. Получать от Управляющей организации информацию о результатах обследований технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

4.1.5. Через Совет МКД требовать от управляющей организации по окончании первого квартала года, следующего за отчетным (а по услугам и работам с ежемесячной периодичностью – не чаще 1 раза в квартал) письменный отчет об исполнении условий настоящего договора.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счет – квитанция) с учетом начисленных пеней.

4.2.2. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 9-00 часов, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.3. Соблюдать Правила пожарной безопасности, санитарные нормы и правила, а также Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования; выносить мусор в специально отведенные места, не допуская сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; не выгуливать животных на придомовой территории (на газонах, тротуарах, пешеходных дорожках).

- 4.2.4. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств; загромождения помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома (коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, чердачных помещений, подвалов, технических этажей).
- 4.2.5. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутридомового и внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.
- 4.2.6. В соответствии с требованиями Жилищного Кодекса принимать соответствующие Решения о проведении капитального ремонта общего имущества.
- 4.2.7. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа на помещение.
- 4.2.8. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.
- 4.2.9. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.
- 4.2.10. Предоставлять показания приборов учета управляющей организации (либо напрямую в ресурсоснабжающую организацию в случае заключения прямых договоров) до 22 числа текущего месяца, если иной срок не установлен соответствующими договорами.
- 4.2.11. Предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

5. Цена и оплата по договору.

5.1. Цена Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год.

Плата за содержание жилого помещения включает в себя:

- работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, определенной Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору.
- стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяемой в порядке, установленном действующим законодательством РФ

Ежемесячная плата Собственника за содержание жилого помещения определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

5.2. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Собственника от внесения платы по настоящему Договору. Собственник в этом случае, обязан самостоятельно обратиться в Управляющую организацию за платежным документом, который должен быть немедленно представлен для оплаты.

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

5.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами.

6. Ответственность Сторон.

6.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и договором, в том числе за непринятие своевременно Решения о проведении капитального ремонта.

6.2. Разграничение эксплуатационной ответственности приведено в Приложении № 3.

6.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

6.4. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора. Форс-мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

6.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

6.6. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение сотрудников Управляющей организации для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

6.7. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

6.8. Управляющая организация возмещает убытки Собственникам помещений вследствие неисполнения, либо ненадлежащего исполнения своих обязательств, установленных разделом 3 настоящего договора.

7. Срок действия договора, дополнение и изменение к договору.

7.1. Настоящий Договор действует 1 год со дня внесения изменений в реестр лицензий Ленинградской области.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.3. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за два месяца до его окончания, настоящий Договор считается продленным на следующий календарный год на тех же условиях.

8. Расторжение договора.

8.1. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, в следующих случаях:

- в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством;
- при неисполнении более, чем 10% Собственников помещений в доме обязательств по внесению платы за жилое помещение более, чем за 3 расчетных периода;
- непринятие Собственниками решения об изменении размера платы за содержание жилого помещения по предложению управляющей организации при ежегодной пролонгации Договора;

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут собственниками в любое время до истечения срока его действия на основании решения общего собрания собственников о выборе иного способа управления либо выборе иной управляющей организации, с предварительным уведомлением Управляющей организации не менее чем за 2 месяца до даты предполагаемого расторжения.

9. Прочие условия.

9.1. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается

исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на информационных стендах в подъездах дома.

9.2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному ими лицу.

9.3. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала года, следующего за отчетным;

участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества;

предоставления актов осмотра технического состояния общего имущества многоквартирного дома; активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их ненадлежащего качества.

9.4. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

9.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются нормами действующего законодательства.

9.6. После утверждения условий настоящего договора на общем собрании собственников помещений, данный договор подписывается со стороны управляющей организации. Собственники помещений подписывают настоящий договор путем проставления подписей лично в реестре, либо через уполномоченное лицо. Условия настоящего договора одинаковы для всех собственников.

9.7. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

9.8. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «18» июля 2020 г.

2. Приложение № 2 Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования

3. Приложение № 3. Разграничение эксплуатационной ответственности.

4. Приложение № 4. Форма акта выполненных работ, оказанных услуг и предоставленных коммунальных услуг.

5. Приложение № 5. Порядок уведомления.

6. Приложение №6. Состав общего имущества собственников помещений.

7. Приложение №7. Адреса и телефоны диспетчерских служб, по которым осуществляется

прием заявок.

10. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

Собственники

«Управляющая организация»:

Согласно реестру собственников

ООО «Альтаир-78» Адрес (место нахождения): 188506, Ленинградская область, Ломоносовский район, д. Малое Карлино, Пушкинское шоссе, д. 45, пом. 5. ОГРН 1117847608174 ИНН 7807365820 КПП 472501001 Р/с: 40702810555000001310 Специальный счет: 40821810555000000425 СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК БИК 044030653 к/с 30101 810 5 0000 0000653 e-mail: oooaltair78@mail.ru
Директор Ершков А.С.



Приложение №2
к Договору управления многоквартирным домом

Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования на 2020-2021 год

№ п/п	Виды работ, услуг	Периодичность выполнения	Единица измерения	Цена, руб. /за единицу	Объем	Кол-во	Итого-стоимость, руб. в год	Размер платы (руб. за 1 кв. м. общей площади помещения в месяц)
1.	Санитарное содержание помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:						885 378,53	5,94
1.1.	Влажное подметание лестничных площадок, маршей нижних двух этажей и лифтовых кабин	5 раз в неделю	м2 убираемой площади	2,144	568,19	248	302 517,73	2,03
1.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа.	1 раз в неделю	м2 убираемой площади	1,635	3 445,71	52	292 954,55	1,97
1.3.	Мытье лестничных площадок, маршей нижних двух этажей и лифтовых кабин	1 раз в месяц	м2 убираемой площади	4,906	568,19	12	33 450,29	0,22
1.4.	Мытье лестничных площадок и маршей выше второго этажа	1 раз в месяц	м2 убираемой площади	3,961	3 445,71	12	163 781,65	1,10
1.5.	Мытье окон	1 раз в год	м2 убираемой площади	10,538	480,00	1	5 058,24	0,03
1.6.	Полная уборка лестничных клеток (Влажная протирка оконных ограждений, подоконников, почтовых ящиков) и стен кабин лифтов	1 раз в месяц	м2 обслуживаемого фонда	3,447	56,00	12	2 316,38	0,02
1.7.	Влажная протирка дверей	1 раз в месяц	м2 обслуживаемого фонда	4,978	360,00	12	21 504,96	0,14
1.8.	Влажная протирка перил лестниц, отопительных приборов	1 раз в месяц	м2 обслуживаемого фонда	4,056	376,00	12	18 300,67	0,12
1.9.	Влажная протирка чердачных лестниц, стен	1 раз в год	м2 убираемой площади	3,307	9 031,28	1	29 866,43	0,20
1.10.	Влажная протирка плафонов на	1 раз в год	кол-во плафонов	1,962	720,00	1	1 412,64	0,01

	лестничных клетках							
1.11.	Обметание пыли с потолков	1 раз в год	м2 убираемой площади	2,289	5 017,38	1	11 484,77	0,08
1.12.	Дератизация	1 раз в месяц	м2 обрабатываемой площади	0,071	1 250,76	12	1 065,65	0,01
1.13.	Дезинсекция	по мере необходимости	м2 обрабатываемой площади	26,617	62,54	1	1 664,58	0,01
2.	Санитарное содержание придомовой территории МКД, в том числе:						366 098,79	2,46
2.1.	Холодный период года:							
2.1.1.	Подметание свежесвыпавшего снега толщиной слоя до 2 см с территорий: I класса с усовершенствованным покрытием	в дни снегопада (10 раз в зимний месяц)	м2 убираемой площади	0,66	950,00	60	37 484,79	0,25
2.1.2.	Посыпка территорий (противоледный реагент): I класса	в дни гололеда (6 раз в зимний месяц)	м2 убираемой площади	3,01	313,50	36	33 986,85	0,23
2.1.3.	Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной слоя более 2 см движком в валы или кучи: I класса с усовершенствованным покрытием	в дни снегопада (6 раз в зимний месяц)	м2 убираемой площади	2,87	950,00	36	97 995,94	0,66
2.1.4.	Очистка от наледи территорий: I класса с усовершенствованным покрытием	в дни гололеда (3 раза в зимний месяц)	м2 убираемой площади	19,96	190,00	18	68 275,86	0,46
2.1.5.	Очистка участков территорий от снега после механизированной уборки: I класса	в дни снегопада (6 раз в зимний месяц)	м2 убираемой площади	0,38	408,50	36	5 526,33	0,04
2.1.6.	Уборка газонов (от случайного мусора)	1 раз в месяц	м2 убираемой площади	0,36	150,00	6	325,53	0,00
2.1.7.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	5 раз в неделю	кол-во урн	10,99	4,00	122	5 363,99	0,04
2.1.8.	Очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	1 раз в неделю	кол-во крышек колодцев	33,35	4,00	26	3 468,52	0,02
2.1.9.	Уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю	м2 убираемой площади	16,91	15,00	122	30 946,09	0,21
2.1.10.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямка	5 раз в неделю	м2 убираемой площади	3,88	24,00	122	11 374,41	0,08

2.2.	Теплый период года:							
2.2.1.	Подметание территорий с усовершенствованными покрытиями	5 раз в неделю	м2 убираемой площади	0,38	950,00	126	44 981,74	0,30
2.2.2.	Уборка газонов (от листьев, сучьев, мусора)	1 раз в месяц	м2 убираемой площади	3,29	150,00	6	2 959,33	0,02
2.2.3.	Уборка газонов (от случайного мусора)	2 раза в неделю	м2 убираемой площади	0,36	150,00	50	2 734,42	0,02
2.2.4.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	5 раз в неделю	кол-во урн	10,99	4,00	126	5 539,86	0,04
2.2.5.	Уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю	м2 убираемой площади	6,86	15,00	126	12 961,84	0,09
2.2.6.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	5 раз в неделю	м2 убираемой площади	0,72	24,00	126	2 173,33	0,01
3.	Техническое обслуживание внутридомовых систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и конструктивных элементов МКД, в том числе:	ежедневно	м2 обслуживаемого фонда	0,132	12 419,90	365,00	598 390,78	4,02
3.1.	Общий осмотр всех элементов помещений здания, а также их внешнего благоустройства с целью определения технического и санитарного состояния, обнаружения неисправностей и принятия решений относительно их устранения.	2 раза в году (весенний, осенний)						
3.2.	Профилактические осмотры здания, конструктивных элементов и внутренних инженерных систем с целью контроля состояния и выявления неисправностей.	1 раз в неделю						
3.3.	Внеплановые осмотры здания, конструктивных элементов и внутренних инженерных систем после случаев явлений стихийного характера, аварий, обнаружения деформаций конструкций здания и неисправностей инженерного оборудования	по мере необходимости						
3.4.	Техническое обслуживание конструктивных элементов здания:							
3.4.1.	Стены и фасады:							

3.4.1.1.	отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки)	по мере необходимости						
3.4.1.2.	снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации	по мере необходимости						
3.4.1.3.	укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	по мере необходимости						
3.4.2.	Крыши и водосточные системы:							
3.4.2.1.	уборка мусора и грязи с кровли	по мере необходимости						
3.4.2.2.	удаление снега и наледи с кровель	по мере необходимости						
3.4.2.3.	укрепление оголовков вентиляционных труб и металлических покрытий парапета	по мере необходимости						
3.4.2.4.	укрепление защитной решетки водоприемной воронки	по мере необходимости						
3.4.2.5.	прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока	по мере необходимости						
3.4.2.6.	прочистка внутреннего металлического водостока от засорения	по мере необходимости						
3.4.2.7.	прочистка внутреннего водостока из полиэтиленовых труб	по мере необходимости						
3.4.2.8.	закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак	по мере необходимости						
3.4.2.9.	укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком	по мере необходимости						
3.4.3.	Оконные и дверные заполнения:							
3.4.3.1.	установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях	по мере необходимости						
3.4.3.2.	укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях	по мере необходимости						

3.4.3.3.	установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях	по мере необходимости						
3.4.3.4.	закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки	по мере необходимости						
3.4.3.5.	утепление оконных и дверных проемов	по мере необходимости						
3.4.4.	Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:							
3.4.4.1.	Центральное отопление:							
3.4.4.1.1.	консервация и расконсервация систем центрального отопления	1 раз в год						
3.4.4.1.2.	регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилях и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов	по мере необходимости						
3.4.4.1.3.	регулировка и набивка сальников	по мере необходимости						
3.4.4.1.4.	уплотнение сгонов	по мере необходимости						
3.4.4.1.5.	очистка от накипи запорной арматуры	1 раз в год						
3.4.4.1.6.	испытание систем центрального отопления	1 раз в год						
3.4.4.1.7.	отключение радиаторов при их течи	по мере необходимости						
3.4.4.1.8.	очистка грязевиков воздухоотборников, вантузов	1 раз в год						
3.4.4.1.9.	промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом	1 раз в год						
3.4.4.1.10.	слив воды и наполнение водой системы отопления	1 раз в год						
3.4.4.1.11.	ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	по мере необходимости						
3.4.4.1.12.	утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях	по мере необходимости						
3.4.4.1.13.	ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов	по мере необходимости						

3.4.4.2.	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:							
3.4.4.2.1.	смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов	по мере необходимости						
3.4.4.2.2.	уплотнение сгонов	по мере необходимости						
3.4.4.2.3.	временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках	по мере необходимости						
3.4.4.2.4.	утепление трубопроводов	по мере необходимости						
3.4.4.2.5.	проверка исправности канализационной вытяжки	по мере необходимости						
3.4.4.2.6.	прочистка канализационных стояков от жировых отложений	по мере необходимости						
3.4.4.2.7.	прочистка дворовой канализационной сети	по мере необходимости						
3.4.4.2.8.	устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов	по мере необходимости						
3.4.4.2.9.	утепление трубопроводов в технических подпольях	по мере необходимости						
3.4.4.2.10.	ликвидация засора канализации внутри строения	по мере необходимости						
3.4.4.2.11.	ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца	по мере необходимости						
3.4.4.2.12.	установка бандажей на трубопроводе	по мере необходимости						
3.4.4.2.13.	заделка свищей и зачеканка раструбов	по мере необходимости						
3.4.4.3.	Электроснабжение:							
3.4.4.3.1.	замена перегоревших электроламп	по мере необходимости						
3.4.4.3.2.	укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	по мере необходимости						
3.4.4.3.3.	прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	по мере необходимости						

3.4.4.3.4.	ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	по мере необходимости						
3.4.5.3.5.	снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков	по мере необходимости						
3.4.4.3.6.	проверка заземления электрокабелей	1 раз в год						
3.4.4.3.7.	замеры сопротивления изоляции трубопроводов	1 раз в год						
2.4.4.3.8.	проверка заземления оборудования	1 раз в год						
3.4.4.3.9.	техническое обслуживание силовых установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей	по мере необходимости						
3.4.5.	Уборка чердаков, подвалов, откачка воды из подвалов	по мере необходимости						
4.	Техническое обслуживание внутридомовых систем вентиляции	1 раз в год	м2 обслуживаемого фонда	2,50	12 419,90	1	31 049,75	0,21
4.1.	Осмотр и проверка дымовентиляционных каналов с составлением актов	1 раза в год						
4.2.	Прочистка вентиляционных каналов, проверка и прочистка вытяжных вентиляторов	по мере необходимости						
5.	Содержание и ремонт автоматизированной противопожарной защиты	ежемесячно	м2 обслуживаемого фонда	4,65	12 419,90	1	57 752,54	0,39
6.	Аварийное-диспетчерское обслуживание	круглосуточно	м2 обслуживаемого фонда	0,090	12 419,90	365	407 993,72	2,74
7.	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	ежемесячно	м2 обслуживаемого фонда	4,10	12 419,90	12	611 059,08	4,10
7.1.	Текущий ремонт конструктивных элементов МКД	Согласно ежегодного плана работ						
7.2.	Текущий ремонт инженерного оборудования и сетей, входящих в общее имущество МКД	Согласно ежегодного плана работ						
8.	Услуги управления	постоянно	м2 обслуживаемого фонда	0,120	12 419,90	365	543 991,62	3,65

8.1.	Своевременное заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, а также контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.	постоянно						
8.2.	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.	постоянно						
8.3.	Организация работы по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений	постоянно						
8.4.	Ведение учёта и рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников и предоставление ответов.	постоянно						
8.5.	Взыскание задолженности с населения за предоставленные жилищные услуги и ведение претензионно-исковой работы.	постоянно						
8.6.	Ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке.	постоянно						
8.7.	Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД.	постоянно						
8.8.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	постоянно						

8.9.	Иные услуги, направленные на достижение целей управления многоквартирным домом	постоянно						
9.	Техническое обслуживание и ремонт оборудования системы ПЗУ	постоянно	м2 обслуживаемого фонда	0,04	12 419,90	365	181 330,54	1,22
9.1.	прием заявок от абонентов	круглосуточно						
9.2.	оперативный выезд специалиста	круглосуточно						
9.3.	техническое диагностирование неисправности	по мере необходимости						
9.4.	ремонт оборудования	по мере необходимости						
9.5.	проведение комплексных и профилактических мероприятий, смазка петель	1 раз в 3 месяца						
9.6.	устранение неисправностей в случае механических, электромеханических и электрических повреждений (замена доводчиков, блоков питания, блоков коммутации и т.д.)	по мере необходимости						
9.7.	поставка и кодировка ключей для ПЗУ	по мере необходимости						
10.	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета	1 раз в месяц	м2 обслуживаемого фонда	0,800	12 419,90	12	119 231,04	0,80
10.1.	проверка исправности, работоспособности коллективных (общедомовых) приборов учета	ежемесячно						
10.2.	контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода), контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	постоянно						
10.3.	ремонт и поверка коллективных (общедомовых) приборов учета	по мере необходимости						
11.	Техническое обслуживание лифтов	постоянно	м2 обслуживаемого фонда	0,085	12 419,90	365	385 327,40	2,59
11.1.	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	круглосуточно						

11.2.	обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов)	ежемесячно						
11.3.	обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)	по мере необходимости						
11.4.	обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования	1 раз в год						
12.	Техническое обслуживание системы видеонаблюдения	постоянно	м2 обслуживаемого фонда	0,008	12 419,90	365	36 266,11	0,24
	Итого плата за содержание и ремонт (п.1+п.2+п.3+п.4+п.5+п.6+п.7+ п.8+п.9+п.10+ п.11+п.12):						4 223 869,90	28,34

Собственники

Согласно реестру собственников

«Управляющая организация»

ООО «Альтаир-78»

Генеральный директор

А.С. Ершков



Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон

Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом собственника является:

Граница по системе водоснабжения, теплоснабжения – первое отключающее устройство (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире).

Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода с первым отключающим устройством, внутриквартирные трубопроводы и сантехническое оборудование, находящееся в помещении несет Собственник.

Эксплуатационную ответственность за стояковые трубопроводы ответвления от трубопроводов до первого отключающего устройства несет Управляющая организация.

При отсутствии первого отключающего устройства границей ответственности является первое сварное (резьбовое) соединение внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом.

Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом несет Собственник;

Граница по системе канализации – место присоединения сантехнического прибора и(или) внутриквартирного трубопровода к раструбу тройника общедомового канализационного стояка.

Эксплуатационную ответственность за состояние элементов внутриквартирной канализационной разводки и герметичность соединения сантехнического прибора и (или) трубопровода несет Собственник.

Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние стояков общедомовой системы канализации, обслуживающей более одного помещения в многоквартирном доме, включая состояние тройников;

Граница по системе электроснабжения – точки крепления в квартирном электрощите, подходящем к помещению фазового, нулевого заземляющего проводов от вводного (этажного) распределительного щита. Стояковую разводку до точки крепления обслуживает Управляющая организация. Точки креплений и отходящие от них провода помещения, равно как и все электрооборудование помещения (автоматы на электрощите, розетки, выключатели и пр.), расположенное после этих точек, обслуживает Собственник;

Граница по строительным конструкциям – собственник несет ответственность за состояние внутренней поверхности стен помещения (квартиры), ограждения балконов или лоджий, рамы, оконные заполнения и входную дверь в помещение (квартиру).

Внешней границей сетей электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Собственники

Согласно реестру собственников

«Управляющая организация»:

ООО «Альтаир-78»
Генеральный директор А.С.
Ершков



Форма акта выполненных работ, оказанных услуг и предоставленных коммунальных услуг утверждена Приказом Минстроя России от 26.10.2015 N 761/пр "Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме"

Собственники

Согласно реестру собственников

«Управляющая организация»:

**ООО «Альтаир-78»
Генеральный директор А.С.
Ершков**



**Порядок уведомления
собственников помещений в многоквартирном доме.**

Настоящий Порядок уведомления собственников помещений в многоквартирном доме (далее Порядок) устанавливается в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также договором управления, заключенным между собственниками многоквартирного дома и управляющей организацией.

В случае необходимости принятия решения собственниками, необходимости у Управляющей организации по доведению информации о состоянии общего имущества в целом или его отдельных элементов, или доведению до собственников помещений иной информации, Управляющая организация обязана принять одну или несколько мер оповещения собственников:

- Предоставить уведомление выбранному собственниками многоквартирного дома уполномоченному лицу или любому члену совета дома, получив запись об этом от них на дополнительном экземпляре, хранящемся в Управляющей организации.
- Вывесить уведомление внутри каждого подъезда многоквартирного дома, при этом:
или получить запись об этом от любого собственника на дополнительном экземпляре, хранящемся в Управляющей организации,
- или составить акт об уведомлении,
- или произвести фото-фиксацию размещенного уведомления.
- Разместить уведомления в почтовых ящиках.
- Разместить информацию на квитанциях.
- Разместить информацию в сети Internet, на официальном сайте Управляющей организации.

Собственники

Согласно реестру собственников

«Управляющая организация»:

**ООО «Альтаир-78»
Генеральный директор
Ершков**

А.С.



**Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский район, Виллозское городское
поселение, поселок Новогорелово, ул. Промышленная, д.8**

Фундамент (тип и материал) **монолитный железобетон**

Несущие стены (материал) **сборный железобетон**

Перекрытия (материал) **сборный железобетон**

Крыша (материал кровли) **рулонная из наплавляемых материалов**

Балконные плиты, лоджии (материал) **железобетонные, являются продолжением плит
перекрытий**

Ограждающие ненесущие конструкции:

- окна в помещениях общего пользования (материал) **профиль ПВХ, двухкамерный стеклопакет**

- двери в помещениях общего пользования (наименование помещений, материал) **входные группы-
двустворчатые алюминиевые двери со стеклом, холлы и тамбуры- противопожарные
металлические двери со стеклом.**

Инженерное и иное оборудование:

Лифт пассажирский (шт.) 4

Лифт грузовой (шт.) 4

Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, отопления и канализации, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого резьбового соединения. Коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. Система вентиляции, АСПЗ (автоматизированная система противопожарной защиты), система пожарного водопровода и пожарные рукава, пожарная вентиляция для дымоудаления. Лифтовое оборудование, домофоны, радио, телевизионная антенна.

ГРЩ (главный распределительный щит), электроснабжение. Внутридомовая система электроснабжения и освещения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, осветительных установок помещений общего пользования, светильников, инженерных соединений, а также другого электротехнического оборудования, расположенного на этих сетях.

Иные системы или оборудование, обслуживающие или предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, в том числе:

- индивидуальные тепловые пункты – 1 шт. (ИТП жилья)
- водомерный узел – 1 шт.
- насосная станция холодного водоснабжения – 1 шт.
- насосная станция пожаротушения – 1 шт.
- переговорно-замочные устройства, система контроля доступа в дом – 4 шт.
- система диспетчеризации оборудования
- система автоматической противопожарной защиты жилой части дома
- система вентиляции жилой части дома (включая 26 вытяжных вентиляторов)
- коллективные приборы учета холодной воды, электрической энергии, тепловой энергии
- технический этаж с оборудованием инженерных коммуникаций МКД

Малые архитектурные формы:

- детские игровые площадки с набивным покрытием,
- площадки для занятий спортом с набивным покрытием,

площадка для отдыха взрослых -571,06 кв.м.

- скамейки, урны

Земельный участок:

- земельный участок площадью 10 939 кв.м,
кадастровый номер – 47:14:0603001:4916

	Наименование	Ед. измерения	Объем/площадь
1	Количество квартир	шт.	270
2	Площадь квартир	кв.м	12419,9
3	Общее имущество МКД	кв.м	4013,9
	Общая площадь МКД	кв.м	20012,2

Собственники

Согласно реестру собственников

**«Управляющая организация»:
ООО «Альтаир-78»
Генеральный директор
Ершков**

А.С.



**Адреса и телефоны диспетчерских служб,
по которым осуществляется прием заявок**

Телефоны диспетчерской службы:

+7 921 905 88 96 (круглосуточно)

+ 7 921 330 36 17 (круглосуточно)

Электронный адрес для заявок и обращений: oooaltair78@mail.ru

Собственники

Согласно реестру собственников

«Управляющая организация»:

ООО «Альтаир-78»

Генеральный директор

Ершков

А.С.

