

**ДОГОВОР \_\_\_\_/16**  
**управления многоквартирным домом**

г. Санкт-Петербург

от \_\_\_\_\_ 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Внешстрой», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице генерального директора Бильдина Александра Ивановича, действующего на основании устава и правообладатель помещения в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Большевиков, д.7 к. 3. кв. \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «**Собственник**», действующий от своего имени, руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

Многokвартирный дом: жилой многоквартирный дом, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, проспект Большевиков, д. 7 к. 3.

1.1. Собственник – физическое или юридическое лицо, владеющие на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме.

1.2. Общее имущество – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и жилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Состав общего имущества указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. Управление многоквартирным домом – совершение юридических и фактических действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами.

1.4. Коммунальные услуги - деятельность по обеспечению комфортных условий проживания граждан в жилых помещениях многоквартирного дома и жилых домах. К коммунальным услугам, предоставляемым по настоящему договору относятся: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

1.5. Содержание общего имущества – деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме.

1.6. Текущий ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Примерный перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.7. Капитальный ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Решение о проведении работ по капитальному ремонту и начислении платы за капитальный ремонт принимается в порядке, установленном действующим жилищным законодательством

1.8. Плата за содержание и ремонт помещения – обязательный платеж, взимаемый с собственника жилого и (или) нежилого помещения за оказание услуг и работ по управлению многоквартирным домом.

1.9. Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы на основании договора с управляющей организацией осуществляющее поставку коммунальных ресурсов.

1.10. Норматив потребления коммунальных услуг (норматив потребления) – месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов собственником (потребителем), принятый и утвержденный органами государственной власти Санкт-Петербурга, используемый для осуществления расчетов с собственником (потребителем) при отсутствии индивидуальных, приборов учета коммунальных ресурсов, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством.

1.11. Дополнительные услуги – услуги по охране общего имущества собственников (инженерного и иного оборудования, ворот, шлагбаумов, объектов благоустройства территории); обеспечению безопасности и порядка на придомовой территории; услуги по ведению паспортно-регистрационного учета, услуги по вывозу или утилизации снега в зимний период, а также иные услуги оказываемые Управляющей организацией, не входящие в перечень услуг по содержанию общего имущества.

**2. Предмет договора**

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственникам, оказание дополнительных услуг за плату, а также осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

**3. Обязанности сторон**

**3.1. Управляющая организация обязуется:**

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее 30 дней с даты его вступления в силу.

- 3.1.2. Надлежащим образом по мере необходимости обеспечить проведение следующих видов работ и услуг:
- содержание общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния (перечень работ – приложение № 4 к настоящему Договору)
  - текущий ремонт общего имущества согласно перечню таких работ и услуг, указанному в Приложении № 2 к настоящему договору;
  - дополнительных работ и услуг, не входящих в услуги по содержанию общего имущества;
  - капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома по отдельному решению собственников многоквартирного дома в объеме денежных средств, выделяемых на эти цели собственниками;
- 3.1.3. Обеспечить предоставление Собственнику коммунальных услуг в соответствии с федеральными и региональными нормативами потребления и стандартами качества. С целью предоставления Собственнику коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними от имени и за счет Собственников помещений дома договоры поставки соответствующих коммунальных ресурсов.
- 3.1.4. Организовывать заключение договоров с подрядчиками, имеющими необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.
- 3.1.5. Осуществлять функции по управлению, организацию финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.
- 3.1.6. Информировать Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 5 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.
- 3.1.7. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
- 3.1.8. Осуществлять добровольное и обязательное страхование ответственности, а также при необходимости общего имущества по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.
- 3.1.9. Представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора в течение первого квартала каждого календарного года.
- 3.1.10. Своевременно информировать Собственника о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.
- 3.1.11. Производить перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества).
- 3.1.12. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.
- 3.1.13. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.
- 3.1.14. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.
- 3.1.15. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальных и дополнительных услуг
- 3.1.16. В случае привлечения Управляющей компанией подрядчиков для выполнения Работ, предусмотренных настоящим договором, контролировать качественное их выполнение и обеспечивать надлежащую приемку выполненных работ.
- 3.1.17. В случае привлечения Управляющей компанией подрядчиков для выполнения Работ, предусмотренных настоящим договором, предусматривать в договорах подряда условия гарантии качества на выполненные работы.
- 3.1.18. Вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
- 3.1.19. Обеспечить изготовление технической документации на многоквартирный дом при ее отсутствии на момент заключения настоящего Договора.
- 3.1.20. Проинформировать Собственников о результатах осмотра общего имущества многоквартирного дома и мероприятиях, необходимых для устранения выявленных дефектов, а так же о необходимости дополнительного финансирования.
- 3.1.21. Оказывать услуги по охране общего имущества собственников помещений дома, по обеспечению безопасности и порядка на придомовой территории, организации безопасного доступа собственников в многоквартирный дом. Услуги оказываются путем привлечения специализированной охранной организации или штатных сотрудников. Права, обязанности и ответственность Управляющей организации по оказанию данной услуги устанавливаются в объеме договора с охранной организацией или инструкции штатных сотрудников службы охраны.
- 3.2.22. Оказывать услуги по организации ведения паспортно-регистрационного учета путем приема в штат сотрудника паспортной службы.
- 3.2.23. Оказывать услуги и выполнять работы по вывозу или утилизации снега с придомовой территории.

3.2.24. Оказывать услуги по диспетчеризации, доступу автомобилей на придомовую территорию, дополнительному благоустройству, озеленению придомовой территории и иные услуги.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и дополнительные услуги.

3.2.3. Самостоятельно определить порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников помещений, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.4. Заключать от своего имени в интересах собственников помещений договоры со сторонними организациями на оказание услуг, необходимых для реализации целей настоящего Договора, в том числе на оказание дополнительных услуг.

3.2.5. Самостоятельно и по своему усмотрению определять перечень первоочередных работ, услуг по настоящему Договору, производить распределение и расходование денежных средств, поступивших от собственников помещений для оплаты стоимости выполненных работ и оказанных услуг.

3.2.6. В случае не внесения собственником платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги в течение 3 месяцев и более произвести отключение помещения от подачи водо-, газоснабжения, электро- и теплоэнергии, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.7. Распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества.

3.2.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.2.9. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений дома без права голосования.

3.2.10. В рамках настоящего Договора Управляющая организация производит сбор, систематизацию, накопление, обработку, использование и хранение персональных данных, а именно: фамилии, имени и отчества собственников помещений и зарегистрированных (проживающих) в помещениях граждан, а так же дату, месяц, год и место рождения, паспортные данные, предыдущее место регистрации для ведения расчета, начисления и сбора платы за жилищно-коммунальные услуги, а так же осуществления услуг по регистрационному учету граждан. Обработка персональных данных будет осуществляться путем автоматизированной и неавтоматизированной обработки с передачей по необходимости по внутренней сети Управляющей организации, с передачей по необходимости по сети Интернет в государственные органы, осуществляющие социальную защиту населения. Указанные персональные данные хранятся в управляющей компании до момента прекращения права собственности на помещение и/или снятия с регистрационного учета зарегистрированных граждан.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт помещения, за коммунальные и дополнительные услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.

3.3.3. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

3.3.4. Поддерживать собственное жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории. При этом содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, осуществлять за свой счет.

3.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ.

3.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

3.3.8. В заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей организации или уполномоченных Управляющей организации лиц для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

**3.3.9. Не производить переустройство, перепланировку жилого/нежилого помещения без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.**

3.3.10. Ни при каких обстоятельствах не производить перенос или замену приборов учета электрической энергии, установленных Застройщиком до момента приемки данных приборов в эксплуатацию энергоснабжающей организацией.

3.3.11. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение,

принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.12. 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.

3.3.13. Согласовывать с Управляющей организацией схему установки индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды. После установки данных приборов вызвать представителя Управляющей организации для опломбирования приборов учета.

3.3.14. Ежемесячно в срок до 25 числа передавать в Управляющую организацию показания индивидуальных приборов учета.

3.3.15. Не устанавливать в поэтажных коридорах и на лестничных клетках непроjektные перегородки и двери без согласования с органами местного самоуправления (Межведомственные комиссии при администрации района).

3.3.16. В случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения).

3.3.17. Извещать Управляющую организацию обо всех изменениях о количестве фактически проживающих в жилом помещении лиц в течение 5 дней с даты такого изменения.

3.3.18. Соблюдать Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории согласно правилам пользования жилыми помещениями, утвержденным Постановлением Правительством РФ от 21 января 2006 года № 25, правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170.

#### 3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.4.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.3. Производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования только при наличии согласований, полученных в установленном действующим законодательством порядке с обязательным предварительным уведомлением Управляющей организации.

3.4.4. Своевременно и в полном объеме оплачивать услуги по настоящему Договору.

#### 4. Платежи по договору

4.1. Платежи по настоящему Договору указаны в приложении № 4 и включают в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Собственники нежилых помещений вносят плату за содержание и текущих ремонт нежилого помещения в составе и размерах, аналогичных размеру платы за жилое помещение.

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

- плату за дополнительные услуги.

4.2. Размер платы за жилое/нежилое помещение определяется в составе и размерах, ежегодно утверждаемых Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга, за исключением платы по статьям, которые определены на общем собрании собственников помещений дома.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

4.4. Размер платы за дополнительные услуги устанавливается настоящим договором. Размер платы за дополнительные услуги может изменяться Управляющей организацией не более 1 раза в течение каждого календарного года действия настоящего договора и не более, чем на 10%.

4.5. Расчетным периодом для расчета платы за жилое помещение, коммунальные и дополнительные услуги устанавливается календарный месяц с 1-го по последнее число.

4.6. Срок внесения платежей по настоящему договору – до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией не позднее 1 числа месяца, следующего за расчетным. Суммы начислений за дополнительные услуги включаются в квитанцию по оплате жилищно-коммунальных услуг.

4.7. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием не внесения платы за жилое помещение, коммунальные и дополнительные услуги.

4.8. Обязанность по внесению платежей по настоящему договору возникает с момента подписания собственником акта приема-передачи помещения.

#### 5. Изменение договора и разрешение споров. Ответственность

5.1. Настоящий Договор может быть расторгнут или изменен по соглашению сторон, на основании решения

общего собрания собственников помещений дома об изменении способа управления или в иных случаях, установленных действующим законодательством.

5.3. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.4. Ответственность Собственника помещения:

5.4.1. В случае несвоевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги с Собственника взимается пеня в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная с следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно. В аналогичном размере начисляется пеня за несвоевременное внесение платы за дополнительные услуги.

5.4.2. В случае порчи или повреждения мест общего пользования, инженерных систем и оборудования, имущества придомовой территории, Собственник несет гражданско-правовую ответственность в объеме материального ущерба.

5.5. Ответственность Управляющей организации:

5.5.1. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный собственнику из-за недостатков в содержании, текущем и капитальном ремонте мест общего пользования, возникших до заключения Настоящего договора, а так же из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.6. Все споры, вытекающие из настоящего договора, рассматриваются в Невском районном суде г. Санкт-Петербурга или у мирового судьи по месту нахождения многоквартирного дома в зависимости от цены иска. Споры между юридическими лицами рассматриваются в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

## 6. Организация общего собрания

6.1. Любой собственник помещения на основании отдельного договора с Управляющей организацией может поручить организацию и проведение ежегодного или внеочередного общего собрания собственников помещений Управляющей организации.

Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет собственник - инициатор его созыва.

6.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к собственникам в общедоступном для всех собственников помещений многоквартирного дома месте.

## 7. Срок действия договора

7.1. Настоящий договор вступает в силу с даты принятия собственниками помещений дома решения о выборе способа управления Управляющей организацией и действует в течение 5 лет.

7.2. Настоящий Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны настоящего договора.

7.3. Настоящий договор является смешанным, содержащим в себе нормы договора управления многоквартирным домом и договора оказания услуг. Настоящий договор является договором присоединения. Условия данного договора могут быть приняты собственниками не иначе как путем присоединения к договору в целом. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений дома.

7.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

Приложение № 1 Состав общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 2 Примерный перечень услуг (работ) по текущему ремонту общего имущества;

Приложение № 3 Перечень работ по содержанию общего имущества;

Приложение № 4 Состав и размеры платы по договору.

### Управляющая организация:

ООО «Внешстрой»

Юридический адрес: 197198 Санкт-Петербург,

ул. Яблочкова, д. 9

Фактический адрес: 193231, Санкт-Петербург, пр.

Большевиков д 7 к.3

e-mail: vneschstroj@yandex.ru ,

тел./ф.695-5380

### Собственник:

ИНН 7813143079 КПП 781301001

р/с 40702810204180000349

Филиал ПТР ПАО «ХАНТЫ-МАНТИЙСКИЙ Банк

«Открытие» БИК 044030809 к/с

30101810740300000809 ГРКЦ ГУ Банка России

по г. Санкт-Петербургу

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Бильдин А.И.

### Состав общего имущества многоквартирного дома.

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
2. Крыши;
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
6. Элементы озеленения и благоустройства, включая ограждение и шлагбаумы;
7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
8. МАФ - малые архитектурные формы (качели, качалки, горки, и т.д.), покрытие тротуаров, брусчатка, ограждения, шлагбаумы, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
9. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
10. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. Система видеонаблюдения и контроля доступа на придомовую территорию и в многоквартирный дом.
11. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
12. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством.

**Примерный перечень работ (услуг)  
по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.**

1. Фундаменты:  
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Стены и фасады:  
Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска фасадов.
3. Перекрытия:  
Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4. Крыши:  
Устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Оконные и дверные заполнения:  
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей  
Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
8. Полы  
Замена, восстановление отдельных участков.
9. Внутренняя отделка  
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
10. Центральное отопление  
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.
11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение  
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.
12. Электроснабжение и электротехнические устройства  
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
13. Вентиляция  
Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.
14. Внешнее благоустройство  
Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

**Управляющая организация:**

ООО «Внешстрой»  
Юридический адрес: 197198 Санкт-Петербург,  
ул. Яблочкова, д. 9  
Фактический адрес: 193231, Санкт-Петербург, пр.  
Большевицких д 7 к.3  
e-mail: vneschstroj@yandex.ru ,  
тел./ф.695-5380

ИНН 7813143079 КПП 781301001  
р/с 40702810204180000349  
Филиал ПТР ПАО «ХАНТЫ-МАНТИЙСКИЙ Банк  
«Открытие» БИК 044030809 к/с  
30101810740300000809 ГРКЦГУ Банка России  
по г. Санкт-Петербургу

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Бильдин А.И.

**Собственник:**

**Перечень работ  
по содержанию общего имущества многоквартирного дома.**

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов (обследований):
  - а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);
  - б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);
  - в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
  - г) прочистка канализационного лежачка;
  - д) проверка исправности канализационных вытяжек;
  - е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
  - ж) частичный ремонт кровли;
  - з) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.
2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
  - а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
  - б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;
  - в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
  - г) ремонт кровли;
  - д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
  - е) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
  - ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;
  - з) ремонт, утепление и прочистка и вентиляционных каналов;
  - и) ремонт труб наружного водостока;
  - к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.
3. Санитарное содержание придомовой территории:
4. Санитарное содержание лестничных клеток:
5. Сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;
6. Организация мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;
7. Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

**Управляющая организация:**

ООО «Внешстрой»

Юридический адрес: 197198 Санкт-Петербург,  
ул. Яблочкова, д. 9  
Фактический адрес: 193231, Санкт-Петербург, пр.  
Большевиков д. 7 к.3  
e-mail; vneschstroj@yandex.ru ,  
тел./ф.695-5380

ИНН 7813143079 КПП 781301001  
р/с 40702810204180000349  
Филиал ПТР ПАО «ХАНТЫ-МАНТИЙСКИЙ  
Банк «Открытие» БИК 044030809  
к/с 30101810740300000809 ГРКЦ ГУ  
Банка России по г. Санкт-Петербургу

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Бильдин А.И.

**Собственник:**

**СОСТАВ И РАЗМЕРЫ ПЛАТЫ**

**1. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО/НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

Наименование услуги (работы)	За 1 кв. м общей площади помещения, руб. в месяц	
Содержание общего имущества в многоквартирном доме	<b>В составе и размерах ежегодно утверждаемых органом государственной власти Санкт-Петербурга (Комитет по тарифам)</b>	
Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме		
Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства		
Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты		
Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов		
Содержание и ремонт лифтов		
Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома		
Административно-управленческие расходы Управляющей организации		<b>5,10 руб.</b>

**РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ**

Наименование услуги (работы)	За 1 кв. м общей площади помещения, руб. в месяц
Услуги по охране общего имущества, услуги по диспетчеризации	5,24 руб.
Установка системы видеонаблюдения за придомовой территорией (единовременный платеж, целевой сбор)	72,20 руб.
Организация сбора и вывоза строительного мусора (единовременный платеж, целевой сбор)	110,00 руб.

**Управляющая организация:**

ООО «Внешстрой»  
Юридический адрес: 197198 Санкт-Петербург,  
ул. Яблочкова, д. 9  
Фактический адрес: 193231, Санкт-Петербург, пр.  
Большевикова д 7 к.3  
e-mail; vneschstroj@yandex.ru ,  
тел./ф.695-5380

ИНН 7813143079 КПП 781301001  
р/с 40702810204180000349  
Филиал ПТР ПАО «ХАНТЫ-МАНТИЙСКИЙ  
Банк «Открытие» БИК 044030809 к/с  
30101810740300000809 ГРКЦ ГУ Банка России  
по г. Санкт-Петербургу

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Бильдин А.И.

**Собственник:**