

ДОГОВОР № У-19-199
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Расположенным по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, Ленинградская область,
ул. Парковая, д. 6
(ЖК «RANTALA»)

г. Сосновый Бор

«20» 05 2019 г.

ООО «ТИТАНЖИЛКОМ» в лице генерального директора Бомк Елены Юрьевны, действующей на основании Устава, лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами №203 от 29.04.2015г., выданной Комитетом жилищного надзора и контроля Ленинградской области, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и

ООО «16 Квартал» в лице генерального директора Нагинской Елены Григорьевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании Решения Генерального директора Застройщика о выборе управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом от «19» апреля 2019 года № 1 (в соответствии с п.14 ст.161, п.п.3 п.5 ст.162 ЖК РФ).

1.2. Многоквартирный дом, введенный в эксплуатацию, расположен по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Парковая, д.6 (далее – «Многоквартирный дом», «МКД»).

1.3. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий пользования жилыми и нежилыми помещениями в Многоквартирном доме, обеспечение надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Застройщику и пользующимся помещением (-ями) в этом доме лицам. В случае, если в соответствии с п. 7.5. ст. 155 ЖК РФ Застройщик производит прямые расчеты с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, то управляющая организация осуществляет контроль за качеством и непрерывностью подачи коммунальных ресурсов на границу многоквартирного дома и обеспечивает предоставление коммунальных услуг надлежащего качества собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны имеют равные права и несут равные обязанности, руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными положениями действующего законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по поручению Застройщика в течение срока действия настоящего Договора обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, решению вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставлению коммунальных услуг Застройщику помещений и иным гражданам, проживающим в МКД, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность, а Застройщик обязуется оплачивать оказываемые Управляющей организацией услуги и выполняемые работы.

2.2. Услуги, связанные с проведением капитального ремонта и реконструкции МКД и/или его частей, не относятся к управлению МКД и в сферу действия настоящего Договора не входят.

2.3. Перечень обязательных услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД, включая услуги и работы по управлению МКД (далее – Перечень), а также периодичность указаны в Приложении №2 к настоящему Договору исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 г. № 290.

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме может быть изменен по согласованию Застройщиком с Управляющей организацией с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов надзора и контроля РФ, с соответствующим перерасчетом платежей, вносимых в качестве оплаты за содержание общего имущества в МКД.

Работы, не внесенные в Перечень, в том числе гарантийный ремонт имущества, выполняются Застройщиком самостоятельно либо с привлечением третьих лиц.

2.4. Общие сведения о Многоквартирном доме, состав общего имущества Многоквартирного дома, а также техническое состояние Многоквартирного дома приведены в *Приложении № 1* к настоящему договору.

2.5. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием, расположенным в помещении Застройщика указана в *Приложении № 3*.

2.6. Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом и на котором Управляющая организация выполняет свои обязательства по настоящему Договору, определяются в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства, и приведены в *Приложении № 5* к настоящему Договору.

2.7. Управляющая организация обязуется приступить к выполнению работ и оказанию услуг, в соответствии с настоящей редакцией договора с *21» 06* 2019г.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации в пределах действующего тарифа для МКД, с наибольшей выгодой в интересах Застройщика и целями, указанными в пункте 1.3. настоящего Договора, а также в соответствии с составом и состоянием общего имущества МКД.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Перечнем (*Приложение № 2*).

3.1.2.1. Ремонт общего имущества и другие работы, не указанные в *Приложении 2* к настоящему Договору, выполняются согласно решению Застройщика (п.18 Правил содержания общего имущества многоквартирного дома по Постановлению Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491), а в случае аварийной ситуации, согласно п. 9.4. настоящего Договора, – без согласия Застройщика, но за счёт средств Застройщика, имеющихся на счете МКД. В случае недостатка средств на счете МКД, работы производятся силами Управляющей организации. При этом Застройщик в последующем возмещает Управляющей организации расходы, понесенные последней для выполнения указанных работ.

3.1.3. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация устранить все выявленные недостатки за свой счет с учётом п.п. 3.1.15 Договора.

3.1.4. Предоставлять Застройщику коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг и Договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг. Если в соответствии с п. 7.5. ст. 155 ЖК РФ Застройщик производит прямые расчеты с ресурсоснабжающими организациями, плата за коммунальные услуги (отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроэнергию, газоснабжение, за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) Застройщик (или их доверенные лица) вносят напрямую в соответствующие ресурсоснабжающие организации, то Управляющая организация осуществляет контроль за качеством и непрерывностью подачи коммунальных ресурсов в пределах границ эксплуатационной ответственности многоквартирного дома и обеспечивает предоставление коммунальных услуг надлежащего качества собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

3.1.5. Информировать Застройщика о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации в местах, удобных для ознакомления помещений в Многоквартирном доме в/на подъездах МКД.

3.1.6. От своего имени и в интересах Застройщика заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и отведение сточных вод, за исключением случая, если в соответствии с п. 7.5. ст. 155 ЖК РФ Застройщик производит прямые расчеты с ресурсоснабжающими организациями, плата за коммунальные услуги (отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроэнергию, газоснабжение, за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) Застройщик вносит напрямую в соответствующие ресурсоснабжающие организации, а управляющая организация осуществляет контроль за качеством и непрерывностью подачи коммунальных ресурсов на границу многоквартирного дома и обеспечивает предоставление коммунальных услуг надлежащего качества собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

Осуществление поставки холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии и газа в нежилое помещение в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод осуществляются на основании договоров ресурсоснабжения, заключенных Застройщиком нежилого помещения в письменной форме непосредственно с ресурсоснабжающей организацией.

3.1.7. В случае невыполнения работ или неоказания услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Застройщика помещения(й) о причинах невыполнения работ или неоказания услуг путем размещения соответствующей информации в местах, удобных для ознакомления в/на подъездах МКД.

Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, одновременно представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц в соответствии с действующим законодательством.

3.1.8. Принимать плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД.

Принимать плату за потребленные коммунальные услуги, подлежащую дальнейшему перечислению в адрес ресурсоснабжающих организаций в соответствии с нормами жилищного законодательства РФ и иными нормативными правовыми актами, регулирующими данные правоотношения.

3.1.9. Выдавать Застройщику платежные документы не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным. По требованию Застройщика выставлять платежные документы на предоплату работ (услуг), выполненных (оказанных) по настоящему Договору с последующей корректировкой платежа (при необходимости).

3.1.10. По требованию Застройщика производить сверку платы за помещение и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления, установленных федеральным законом или договором пеней, штрафов, неустоек.

По требованию Застройщика производить сверку платы за и коммунальные услуги, и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором пеней, штрафов, неустоек, за исключением случая, предусмотренного п. 7.5. ст. 155 ЖК РФ.

3.1.11. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять соответствующие заявки Застройщика либо иных лиц, являющихся пользователями помещений в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.12. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.13. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на МКД, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.14. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Застройщика, касающиеся деятельности Управляющей организации по управлению МКД, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг (пункт 3.4.4 настоящего Договора), за исключением случая, предусмотренного п. 7.5. ст. 155 ЖК РФ.

3.1.16. В течение действия, указанных в приложениях к договору гарантийных сроков на результаты отдельных видов работ по ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Застройщиком помещения (ий) в МКД.

3.1.17. Обеспечить информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в/на подъездах МКД.

3.1.18. По требованию Застройщика и иных лиц, действующих по распоряжению Застройщика, выдавать без взимания платы справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные, предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.19. Принимать участие в приемке общедомовых приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов учета.

3.1.20. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Застройщика согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.21. Представлять Застройщику по требованию ежегодно не ранее «01» апреля текущего года отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Отчет может быть представлен путем его размещения на информационных стендах (стойках) в помещении Управляющей организации и/или в подъездах МКД.

3.1.22. В рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору представлять интересы Застройщика, а также лиц, пользующихся на законных основаниях принадлежащими ему помещениями, в государственных и муниципальных учреждениях, а также других коммерческих организациях.

3.1.23. При поступлении коммерческих предложений в адрес Управляющей организации по использованию общего имущества Собственников МКД, передавать указанную информацию Застройщику.

О принятом решении Застройщик уведомляют Управляющую организацию.

3.1.24. При необходимости направлять Застройщику предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Требовать внесения платы за потребленные жилищные и коммунальные услуги, а также в случаях, установленных Жилищным законодательством, федеральными законами и договором, содержащим положения о предоставлении жилищных и коммунальных услуг - взыскивать в судебном порядке с Застройщика задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг, превышающую сумму двух месячных размеров платы за предоставленные услуги и уплату пеней (штрафов, неустоек).

3.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с Застройщиком время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Застройщиком помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

3.2.4. Требовать от Застройщика полного возмещения убытков, возникших по его вине в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

3.2.5. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяцев проверку достоверности передаваемых Застройщиком сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг подачу, коммунальных услуг в помещение Застройщика в случае неполной оплаты коммунальной услуги или проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в МКД.

Расходы Управляющей организации, связанные с введением ограничения, приостановлением и возобновлением предоставления коммунальной услуги, подлежат возмещению за счет Застройщика, в отношении которого осуществлялись указанные действия.

3.2.8. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и

газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, а именно в следующих случаях:

- Застройщик не заключил индивидуальные договоры на потребляемые им ресурсы;
- приборы учёта в занимаемом Собственником жилым помещении испорчены и/или пропущены сроки поверки этих приборов;
- установленные по проекту в занимаемом Собственником жилым помещении приборы учёта самовольно демонтированы.

3.2.9. Вносить предложения на общем собрании собственников помещений о сроке начала текущего ремонта о необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, источника финансирования, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения ремонта.

Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на входах в подъезды, либо путем уведомления совета дома. Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о проведении ремонта с указанием источника финансирования; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

3.2.10. Готовить предложения к общему собранию Собственников помещений в МКД по установлению размера платы за содержание МКД на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год.

3.2.11. В случае возникновения аварийной ситуации, указанной в п. 9.4. Договора, производить работы по устранению аварии и без принятия решения Застройщиком использовать денежные средства, предусмотренные на текущий ремонт МКД, с оформлением соответствующего акта Управляющей организации.

3.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным законодательством Российской Федерации, Договором управления, и иными нормативными правовыми актами, содержащими положения о предоставлении коммунальных услуг.

3.3. Застройщик обязан:

3.3.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилищные и коммунальные услуги, с учетом всех пользователей услуг, а также осуществлять иные платежи, установленные решением общего собрания собственников помещений в МКД, принятому в соответствии с законодательством.

3.3.2. Определить уполномоченного представителя Застройщика для оперативного решения вопросов, связанных с управлением МКД с правом подписания всех необходимых документов.

3.3.3. При неиспользовании помещения (-ий) в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Застройщика при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей без согласования в установленном законом порядке;
- 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 использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без получения разрешения в установленном законом порядке;
- д) 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; не допускать складирования строительных материалов и (или) отходов на придомовой территории;
- е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;

- ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- з) не допускать захламления балконов, коридоров и рекреационных помещений МКД, размещая громоздкие и тяжелые вещи;
- и) не допускать загрязнение балконов, тем самым нарушая эстетический вид МКД;
- к) производить своевременную очистку балконов и козырьков балконов от свисающих сосулек и наледи в зимнее время;
- л) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 20.00 до 8.00);
- м) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.5. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения (при условии полученного в установленном законом порядке разрешения) самостоятельно и за счет собственных средств осуществлять вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

3.3.6. Поддерживать принадлежащие ему (а также занимаемые по договору найма или аренды) помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в доме, правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества в МКД и придомовой территории, требования пожарной безопасности, а также нести ответственность за соблюдение перечисленных правил лицами, проживающими в принадлежащих им помещениях, в соответствии с жилищным законодательством.

3.3.7. Представлять Управляющей организации сведения:

- о регистрации права собственности на жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме для ведения управляющей организацией реестра собственником жилых и нежилых помещений в соответствии с ч.3.1. ст.45 ЖК РФ;

3.3.8. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

3.3.9. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.10. При возникновении аварийной ситуации в помещениях предоставлять беспрепятственный доступ представителям Управляющей организации и работникам аварийных служб в эти помещения.

3.3.11. Предоставлять Управляющей организации сведения о лицах, ответственных за помещения (фамилия, имя, отчество, домашний адрес, телефон), для обеспечения оперативного доступа в помещения при возникновении аварийной ситуации.

3.3.12. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных (индивидуальных) приборов учета до 25 числа и передавать их в адрес Управляющей организации и/или ресурсоснабжающей организации.

3.3.13. Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства на расстоянии, меньшем, чем 5 метров от стены дома.

3.3.14. Если в соответствии с п. 7.5. ст. 155 ЖК РФ собственники производят прямые расчеты с ресурсоснабжающими организациями, плата за коммунальные услуги (отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроэнергию, газоснабжение, за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) собственники (или их доверенные лица) вносят напрямую в соответствующие ресурсоснабжающие организации, а управляющая организация осуществляет контроль за качеством и непрерывностью подачи коммунальных ресурсов на границу многоквартирного дома и обеспечивает предоставление коммунальных услуг надлежащего качества собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

3.3.15. Передать Управляющей организации вся необходимую проектную и иную документацию, необходимую для осуществления функций по управлению и содержанию МКД.

3.3.16. В течение действия гарантийных сроков за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе выявленные в процессе эксплуатации Управляющей организацией, Собственником и пользующимися помещениями в многоквартирном доме лицами. Недостаток и дефект считается выявленным, если Застройщик получил письменную заявку на их устранение.

3.4. Застройщик имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого вправе участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору третьему лицу в случае сдачи помещения внаем/аренду.

3.4.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Плата за содержание и ремонт помещения (общего имущества Многоквартирного дома) в рамках настоящего Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с составом и периодичностью работ (услуг), установленными Приложением № 2 к настоящему Договору.

4.2. Цена Договора определяется:

- стоимостью за содержание жилых и нежилых помещений в МКД, не входящих в состав общего имущества в МКД, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД;

- стоимостью коммунальных услуг, за исключением случая, если в соответствии с п. 7.5. ст. 155 ЖК РФ собственники производят прямые расчеты с ресурсоснабжающими организациями, плата за коммунальные услуги (отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроэнергию, газоснабжение, за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) собственники (или их доверенные лица) вносят напрямую в соответствующие ресурсоснабжающие организации.

Стоимость работ (услуг) по договору управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (плата за помещение), определена на дату утверждения настоящей редакции Договора в размере **20 рублей 00 копейки за 1 кв. м. в месяц. х на общую площадь жилых помещений и помещений не входящих в состав общего имущества (коммерческие помещения).**

Размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Застройщик по согласованию с Управляющей организацией вправе принять решение об определении размера платы за содержание и ремонт помещения (общего имущества Многоквартирного дома) исходя из планово договорной стоимости фактически выполненных работ и оказанных услуг.

4.3. Ежемесячный размер платы за потребленные коммунальные ресурсы, определяется в соответствии с объемами фактически предоставленных Застройщику и пользующимся помещением(ми) в этом доме лиц коммунальных услуг и тарифами на коммунальные ресурсы, утвержденными в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, если иной порядок не предусмотрен условиями настоящего договора и/или действующим законодательством.

4.4. Расчетный период для оплаты вышеуказанных услуг, включающих в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД, коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу. Застройщик ежемесячно до 20-го числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату за содержание и ремонт помещения (общего имущества Многоквартирного дома) и плату за предоставление коммунальных услуг в Помещение(-ия).

4.5. Плата за содержание жилых и нежилых помещений в МКД, не входящих в состав общего имущества в МКД, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.15. настоящего Договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа. Оплатив услуги (в том числе коммунальные) и работы по настоящему Договору за расчетный месяц, Застройщик тем самым принимает оказанные услуги (в том числе коммунальные) и выполненные работы и лишается права ссылаться на их ненадлежащее качество.

4.6. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, размер платы за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Застройщика по внесению платы за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД и иная информация в соответствии с п. 69 Правил предоставления коммунальных услуг Застройщику и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

4.7. Застройщик, а также в случаях, предусмотренных настоящим Договором иные лица, вносят плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД и коммунальные услуги Управляющей организации. В случаях, предусмотренных п. 7.5 ст. 155 ЖК РФ, плату за коммунальные услуги (отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроэнергию, за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) собственники, а также в случаях предусмотренных настоящим Договором иные лица, вносят напрямую в соответствующие ресурсоснабжающие организации, плата за коммунальные услуги вносится на расчетный счет соответствующей ресурсоснабжающей организации, указанный в платежном документе. В этом случае внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственником помещения своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед таким собственником за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

4.8. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за отопление и помещение, содержание жилого помещения, коммунальные услуги, а также содержание общего имущества МКД.

4.9. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложении 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг

и/или невыполнения части работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

4.12. Застройщик помещения 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.

4.13. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.15. Застройщик вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия представителя Застройщика осуществляется перерасчет размера его платы.

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

4.17. Работы (услуги) Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором (Приложение №2), выполняются Управляющей организацией за отдельную плату, на основании решения общего собрания собственников помещений.

4.18. Застройщик вправе по своему выбору:

а) вносить плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;

б) поручать другим лицам внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору;

в) вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги за прошедший месяц частями, не нарушая при этом установленный срок окончания ее внесения;

г) вносить предварительно плату за жилое помещение и коммунальные услуги в счет будущих месяцев.

4.19. Застройщик вносит плату за жилое помещение(-ия) и коммунальные услуги Управляющей организации на расчетный (лицевой) счёт, указанный в платёжном документе.

4.20. Текущий ремонт общего имущества в МКД проводится за счет Застройщика на основании решения о проведении текущего ремонта, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации в пределах денежных средств, имеющихся на счете МКД по статье «Текущий ремонт».

4.21. Плата за иные работы/услуги не включенные в предмет Договора, определяются соответственно видам и объемам таких выполняемых работ/услуг, исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Управляющей организацией.

4.22. Работы (услуги) необходимость в проведении которых возникла в результате вынесения предписания контролирующими и надзорными органами и виновных действий (бездействия) Застройщика, выполняются Управляющей организацией в сроки, указанные в предписании, с последующей оплатой выполненных работ (оказанных услуг) Застройщиком.

4.26. Проведение дополнительных работ (оказание услуг) отражается в квитанции на оплату услуг в графе «Дополнительная услуга» и выставляются Застройщику к оплате по факту выполнения работ (оказания услуг).

5. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ПО ИСПОЛНЕНИЮ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ. ПОРЯДОК ФИКСАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Застройщиком помещений путем:

а) получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней, с даты обращения, информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

б) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

в) требования от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

5.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется акт о нарушениях. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков, акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Застройщиком своей вины в возникновении нарушения, акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

5.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Застройщик (Собственник), третьего лица, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если не предоставление или некачественное предоставление услуг связано с поставкой коммунальных ресурсов, к работе в комиссии Управляющей организацией привлекается представитель соответствующей ресурсоснабжающей организации.

5.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Застройщика и пользующимся помещением(ми) в этом доме лиц; описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Застройщика; третьего лица.

5.5. Акт составляется в присутствии Застройщика, третьего лица, права которого нарушены. При отсутствии Застройщика, третьего лица акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Застройщику, третьему лицу под расписку.

5.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору является для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 6.3 настоящего Договора, Застройщик обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

6.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Застройщик, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Застройщика реального ущерба.

6.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Застройщика в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6.5. В случае если Управляющая организация довела до сведения Застройщика помещений информацию о необходимости производства ремонта общего имущества МКД или устранения нарушений, выявленных надзорными органами, но при этом собственники помещений не провели общего собрания или на общем собрании собственников помещений было принято решение о

невыполнении работ, связанных с устранением нарушений либо производством ремонта общего имущества МКД, либо такое решение было принято, но выполнение его не представляется возможным ввиду отсутствия необходимых денежных средств на лицевом счете МКД, что явилось основанием для взыскания штрафа согласно судебным постановлениям или постановлениям надзорных органов, то сумма такого штрафа возмещается за счет средств Собственников.

6.6. Застройщик несет ответственность за ненадлежащее использование газового оборудования (при наличии), расположенного в принадлежащих ему помещениях, в соответствии с действующим законодательством.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Застройщика в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Застройщик должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Застройщик регулярно не исполняет своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

8.1.2. По соглашению Сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

8.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

8.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора за 2 месяца до окончания срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента получения другой Стороной письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта "а" пункта 8.1.1 настоящего Договора.

8.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация

одновременно с уведомлением Застройщика должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

8.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Застройщиком.

8.6. Расторжение договора не является основанием для Застройщика в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.7. В случае переплаты Застройщика средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Застройщика о сумме переплаты, получить от Застройщика распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

8.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию «14» 06 2019г. и действует три календарных месяца.

9.2. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9.3. Капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного дома проводится за счет Застройщика на основании отдельного договора, подготовленного на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома, принятого с учетом предложений Управляющей организации 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.

9.4. В целях обеспечения безопасных условий проживания и соблюдения законных интересов Собственников помещений в МКД Управляющая организация вправе проводить ремонт общего имущества МКД за счет средств Собственников, без принятия решения общим собранием Собственников жилых помещений в случаях:

- поломки лифта;
- повреждения кровельного покрытия в случаях угрозы разрушения несущих конструкций, замыкания электропроводки и/или повреждения имущества МКД и имущества отдельных Собственников;
- повреждения конструктивных элементов МКД;
- повреждения внутридомового инженерного оборудования (трубопроводы ГВС и ХВС, канализации, внутридомового электрооборудования);
- получения предписания проверяющих органов (Государственной жилищной инспекции, прокуратуры, Роспотребнадзора и др.), а также вступившего в законную силу решения суда.

9.5. Управляющая организация не несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу МКД, по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества дома (в том числе пожарную безопасность), возникшего до заключения настоящего договора, что подтверждается составлением акта технического состояния МКД.

9.6. Управляющая организация не несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу МКД по вине Застройщика, пользователей помещений или третьих лиц, либо вследствие их небрежного или недобросовестного отношения к общему имуществу МКД.

9.7. Все протоколы собраний собственников МКД, регулирующие взаимоотношения между сторонами настоящего договора: решение о проведении текущих ремонтов, решение о выборе другой управляющей организации и расторжении настоящего договора и др. — должны представляться инициаторами собраний в Управляющую организацию в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

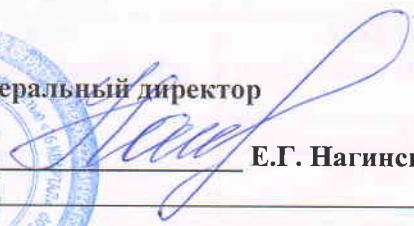
9.8. Вопросы, не урегулированные настоящим договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством.

9.9. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Общие сведения о Многоквартирном доме, состав общего имущества Многоквартирного дома, а также техническое состояние Многоквартирного дома.
2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией
3. Акт разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей многоквартирного дома.
4. Расценки по содержанию помещений многоквартирного жилого дома.
5. Схема расположения построенного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка.
6. Исполнительная съёмка законченного строительством многоквартирного жилого дома. Технический отчёт.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Управляющая организация: ООО «ТИТАНЖИЛКОМ» Юридический адрес: г. Сосновый Бор, Копорское шоссе, д.64 Почтовый адрес: 188544, Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Петра Великого, д.9 ОГРН: 1084714001844, ИНН/КПП: 4714022871/472601001 Банковские реквизиты: р/с № 40702810155360000150 в Северо-Западном банке ОАО "Сбербанка России" г. Санкт-Петербург к/с 30101810500000000653 БИК 044030653 тел. 8(81369)2-18-38, бухгалтерия 2-71-96, диспетчер 2-71-95  Генеральный директор  М.п. <u>Е.Ю. Бомк</u>	Застройщик: ООО «16 КВАРТАЛ» ИНН 4726000223, КПП 472601001; ОКПО 38530350, ОГРН 1124726000222; ОКВЭД 45.2 Адрес регистрации, место нахождения и почтовый адрес: 188541, Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Красных Фортиков, д. 20А, пом. II Р/с 40702810932000001387 Филиал «Санкт- Петербургский» АО «АЛЬФА-БАНК», ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328, к/с 30101810600000000786, БИК 044030786 в ГРКЦ ГУ БАНКА РОССИИ ПО Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ  Генеральный директор  М.п. <u>Е.Г. Нагинская</u>
---	--

Общие сведения о Многоквартирном доме, состав общего имущества Многоквартирного дома, а также техническое состояние Многоквартирного дома

I. Общие сведения о многоквартирном доме, состав общего имущества Многоквартирного дома

1	Адрес многоквартирного дома	Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Парковая, д. 6
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	-
3	Серия, тип постройки	Индивидуальный проект
4	Год постройки	2018
5	Степень износа по данным государственного технического учета	5%
6	Степень фактического износа	5%
7	Год последнего капитального ремонта	2018
8	Количество этажей	1-8-12-16-18
9	Наличие подвала	имеется
10	Наличие цокольного этажа	не имеется
11	Наличие мансарды	не имеется
12	Наличие мезонина	не имеется
13	Количество квартир	766
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	12
15	Строительный объем	194466 куб. м
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	46174,4 кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	38917,6 кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	1340,8
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	5962,8 кв. м (с подвалом 10108,4)
17	Количество лестниц	8
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	5915,2 кв. м
19	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	19131 кв. м

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	железобетонный монолитный	Соответствуют требованиям законодательств
2	Наружные и внутренние капитальные стены	сборные железобетонные трехслойные панели	Соответствуют требованиям законодательства
3	Перегородки	ГКЛ по металлическому каркасу, пазогребневые плиты	Соответствуют требованиям законодательства

4	Перекрытия чердачные Междуэтажные подвальные (другое)	железобетонные монолитные	Соответствуют требованиям законодательства
5	Крыша	Кровля-из рулонных материалов. Покрытие - плоское, совмещенное, с организованным внутренним водостоком.	Соответствуют требованиям законодательства
6	Полы	цементно-песчаная стяжка, керамическая плитка	Соответствуют требованиям законодательства
7	Проемы окна двери (другое)	окна- металлопластик, стеклопакет; витражные конструкции балконов и лоджий - алюминиевый профиль с одинарным остеклением заводского изготовления	Соответствуют требованиям законодательства
8	Отделка внутренняя наружная (другое)	Наружная – окраска Внутренняя – квартиры - без отделки; МОП - окраска ВА	Соответствуют требованиям законодательства
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование телевидение сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	 нет нет да да да да нет пассажирский, грузопассажирский да	Соответствуют требованиям законодательства
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ (другое)	Наличие приборов учета есть централизованное централизованное централизованное нет Да/централизованное нет	Соответствуют требованиям законодательства
11	Крыльца	Отмостка, крыльца- железобетонные	

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:



Е.Ю. Бомк

Застройщик:



Е.Г. Нагинская

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам многоквартирного дома.

Перечень коммунальных услуг

1. Холодное водоснабжение.
2. Горячее водоснабжение.
3. Водоотведение.
4. Отопление.
5. Электроснабжение.
6. Обращение с твердыми коммунальными отходами.

Перечень работ и услуг, оказываемых за счет постоянной части платы за содержание жилья.

№ п/п	Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников МКД	Периодичность
1. Санитарное содержание помещений и придомовой территории		
1.1	Мытье окон <i>(Обычной конфигурации со сплошными стеклами, легкодоступные и труднодоступные со сложной конфигурацией рам и стекол.)</i>	1 раз в год
1.2.	Влажное подметание лестничных клеток и маршей с предварительным увлажнением	5 раз в неделю
1.3.	Мытье лестничных площадок и маршей с периодической сменой воды или моющего раствора	1 раз в неделю
1.4.	Мытье площадки 1-го этажа и лифтовых кабин	5 раз в неделю
1.5.	Влажная протирка элементов общедомового имущества с периодической сменой воды или моющего раствора <i>(стены, окрашенные масляной краской, двери, подоконники, оконные ограждения, перила, чердачные лестницы, отопительные приборы (радиаторы), плафоны, почтовые ящики, шкафы для электрощитков и слаботочных устройств)</i>	По мере необходимости
1.6.	Обметание пыли с потолков	1 раз в год
1.7.	Дератизация и дезинфекция подвалов и технических подполий	1 раз в год, по заявкам
1.8.	Уборка крыш, чердаков, подвалов	По мере необходимости
1.9.	Удаление снега с кровли, сбивание сосулек и наледи	По мере необходимости
1.10	Подметание территории	5 раз в неделю
1.11	Очистка территории от наледи без предварительной обработки хлоридами (крыльцо, подъезды)	1 раз в сутки, в зависимости от погодных условий
1.12	Сдвигание свежеснежавшего снега	1 раз в сутки, в зависимости от погодных условий

1.13	Подметание свежевыпавшего снега без предварительной обработки территории песком	В зависимости от погодных условий
1.14	Очистка территории от наледи и льда с предварительной обработкой хлоридами	По мере необходимости, в зависимости от погодных условий
1.15	Уборка отмосток	По мере необходимости
1.16	Уборка газонов средней/ сильной засоренности	По мере необходимости
1.17	Сметание снега со ступеней и площадок	По мере необходимости, в зависимости от погодных условий
1.18	Уход за бетонными ступенями и площадками перед входом в подъезд	5 раз в неделю
1.19	Уборка газонов от случайного мусора	5 раз в неделю
1.20	Уборка приямков	1 раз в год
1.21	Очистка от наледи и льда крышек люков пожарных колодцев	По мере необходимости, в зависимости от погодных условий
1.22	Транспортировка смеси песка с хлоридами от места складирования к месту посыпки (к месту складирования)	1 раз в год
1.23	Уборка мусорокамеры	5 раз в неделю
1.24	Организация вывоза твердых бытовых отходов (ТБО) и крупногабаритных отходов(КГО)	По установленному графику
1.25	Очистка урн от мусора	5 раз в неделю
1.26.	Стрижка (выкашивание газонов)	По мере необходимости в летний период
2. Техническое обслуживание и ремонт инженерного оборудования		
2.1. Техническое обслуживание системы отопления		
2.1.1	Промывка системы отопления	Ежегодно после окончания отопительного сезона
2.1.2	Гидравлические испытания системы отопления	1 раз в год
2.1.3	Консервация системы отопления	1 раз в год
2.1.4	Проверка состояния трубопроводов системы отопления	1 раз в год
2.1.5	Проверка состояния запорно-регулирующей арматуры системы отопления в чердачных и подвальных помещениях, проверка состояния кранов и вентилей	1 раз в год
2.1.6	Проверка состояния отопительных приборов в МОП	1 раз в год
2.1.7	Технический осмотр и мелкий ремонт изоляции трубопроводов	1 раз в год

2.1.8	Притирка запорной арматуры с набивкой сальников	1 раз в год
2.1.9	Очистка грязевиков	1 раз в год
2.1.10	Ликвидация воздушных пробок в стояках отопления	По мере необходимости
2.1.11	Уплотнение сгонов на запорной арматуре	1 раз в год
2.1.12	Снятие показаний коллективных приборов учета	1 раз в месяц
2.2. Техническое обслуживание систем холодного и горячего водоснабжения		
2.2.1	Проверка состояния трубопроводов систем ХВС, ГВС.	1 раз в год
2.2.2	Гидравлические испытания систем ГВС, ХВС.	1 раз в год
2.2.3	Притирка запорной арматуры с набивкой сальников	1 раз в год
2.2.4	Уплотнение сгонов на запорной арматуре	1 раз в год
2.2.5	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов	1 раз в год
2.2.6	Снятие показаний коллективных приборов учета	1 раз в месяц
2.3. Обслуживание системы канализации		
2.3.1.	Устранение подпора лежака	1 раз в год
2.3.2	Прочистка и промывка канализационных стояков	1 раз в год
2.3.3	Проверка состояния трубопроводов канализации	По установленному графику
2.3.4	Мелкий ремонт системы Водоотведения и отведения ливневых вод без замены	1 раз в год
2.4. Техническое обслуживание системы вентиляции		
2.4.1	Проведение осмотров	1 раз в год
2.5. Техническое обслуживание системы электроснабжения		
2.5.1	Текущее обслуживание оборудования подъезда.	По мере необходимости
2.5.2	Обследование состояния электросетей фасадного освещения.	1 раз в год по мере необходимости
2.5.3	Проверка заземления трубопроводов.	1 раз в год
2.5.4	Проверка заземления оборудования подъезда.	1 раз в год
2.5.5	Замеры сопротивления изоляции кабелей, проводов оборудования подъезда.	1 раз в год

2.5.6	Текущее обслуживание общедомового электрооборудования, относящегося к квартире.	1 раз в год, по мере необходимости
2.5.7	Проверка заземления общедомового электрооборудования, относящегося к квартире.	1 раз в год, по мере необходимости
2.5.8	Замеры сопротивления изоляции кабелей, проводов общедомового электрооборудования, относящегося к квартире.	1 раз в год, по мере необходимости
2.5.9	Замена лампочек.	По мере необходимости (израсходования ресурса)
2.5.10	Мелкий ремонт электропроводки.	По мере необходимости
2.5.11	Мелкий ремонт светильников в подъезде.	По мере необходимости
2.5.12	Мелкий ремонт групповых щитков на лестничной клетке с заменой автомата	По мере необходимости
2.5.13	Мелкий ремонт запорных устройств и закрытие на замки щитков, шкафов электротехнического оборудования.	По мере необходимости
2.5.14	Текущий ремонт оборудования подъезда.	По мере необходимости
2.5.15	Текущий ремонт общедомового электрооборудования, относящегося к квартире.	По мере необходимости
2.5.16	Снятие показаний общедомовых приборов учета	1 раз в месяц
3. Аварийно-диспетчерское обслуживание		
3.1.	Прием заявок диспетчерской службой, устранение неисправностей аварийного порядка	По заявкам
4. Перечень работ по текущему ремонту и обслуживанию конструктивных элементов здания		
4.1.	Обследование состояния строительных конструкции и конструктивных элементов жилого дома	1 раз в год, по мере необходимости
4.2.	Организация инженерно-строительной экспертизы технического состояния жилого дома (без учета стоимости экспертизы).	По мере необходимости
4.3.	Малый ремонт створных оконных переплетов без снятия с места	По мере необходимости
4.4.	Малый ремонт дверных полотен без снятия с места	По мере необходимости
4.5.	Ремонт дверей (вставка фанеры, ДВП)	По мере необходимости
4.6.	Навеска, укрепление или регулировка пружин и амортизаторов на входных дверях (при отсутствии домофона)	По мере необходимости
4.7.	Вставка недостающих и укрепление стекол в дверных и оконных заполнениях	По мере необходимости
4.8.	Ремонт ступеней с заделкой отбитых мест и небольших выбоин	По мере необходимости
4.9.	Ремонт поручня.	По мере необходимости

4.10.	Заделка выбоин в цементных полах.	По мере необходимости
4.11.	Окраска урн.	1 раз в год, по мере необходимости
4.12.	Укрепление домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации.	По мере необходимости
4.13.	Закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки	По мере необходимости
4.14.	Закрытие и раскрытие продухов.	По мере необходимости
4.15.	Локальный ремонт кровли.	По мере необходимости
4.16.	Проверка закрытия чердаков и подвалов.	3 раза в неделю
4.17.	Укрепление козырьков и ограждений крылец.	По мере необходимости

5. Управление

5.1	Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества дома ; планирование финансовых и технических ресурсов; ведение технической документации; разработка мероприятий по энергосбережению и энергоэффективности; проведение мероприятий по обеспечению исполнения стандарта раскрытия информации о деятельности управляющей организации.	Регулярно
5.2	Осуществление систематического контроля качества услуг и работ подрядных организаций и исполнения договорных обязательств; проведение оплаты работ и услуг подрядных организаций в соответствии с заключенным договором.	При наличии договоров подряда
5.3	Взыскание задолженности по оплате ЖКУ.	По мере образования задолженности
5.4.	Работа с населением, в т.ч. рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания	Регулярно

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:



 Е.Ю. Бомк

Застройщик:



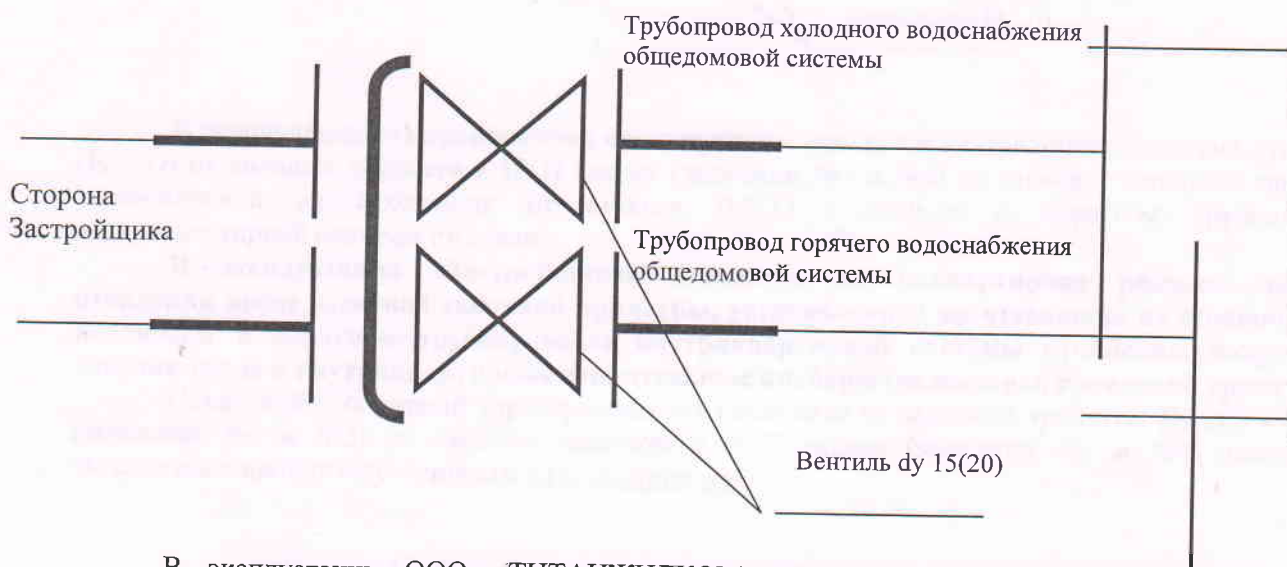
 Е.Г.Нагинская

Акт о разграничении эксплуатационной ответственности инженерных сетей многоквартирного дома, расположенного по адресу: ул. Парковая, д. 6

Настоящий акт составлен на разграничение эксплуатационной ответственности инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления между ООО «ТИТАНЖИЛКОМ» («Управляющей организацией») и Застройщиком.

1. Инженерные сети холодного и горячего водоснабжения:

Схема №1.

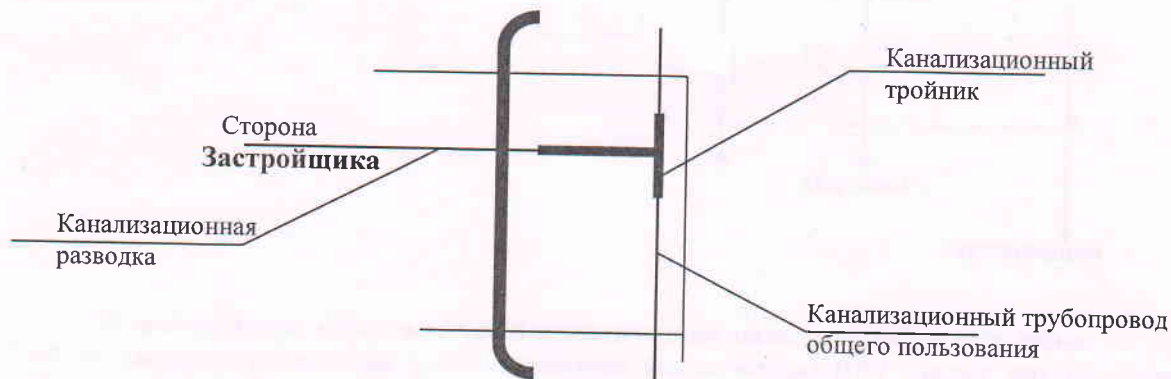


В эксплуатации ООО «ТИТАНЖИЛКОМ» («Управляющей организации») находятся внутридомовые системы общего пользования холодного и горячего водоснабжения до выходной гайки отсечного запорного вентиля.

В эксплуатации Застройщика находится внутриквартирная разводка систем холодного и горячего водоснабжения после отсечного запорного вентиля, редукторы ХВС и ГВС, счетчики ХВС и ГВС, подводы к смывным бачкам, смесителя ванной в комнате и кухне.

2. Инженерные сети водоотведения.

Схема №2

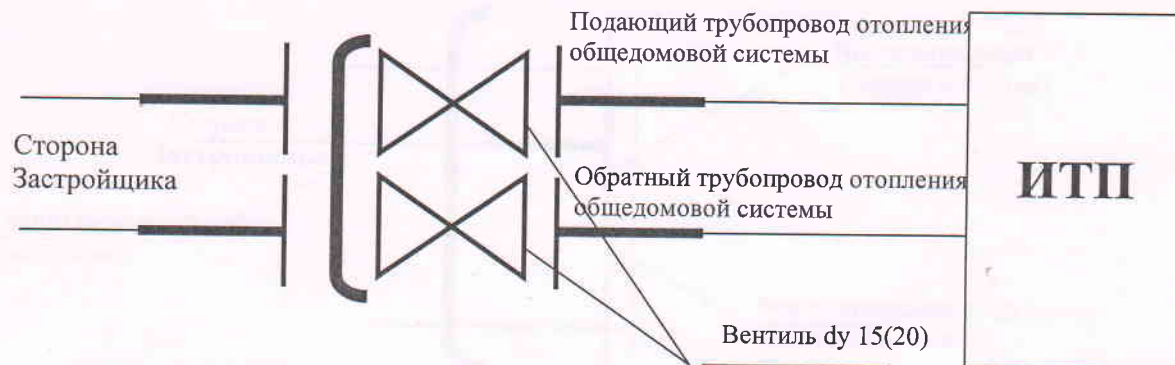


В эксплуатации «Управляющей организации» находится внутридомовая система водоотведения до подводящего патрубка на тройнике стояка.

В эксплуатации «Застройщика» находится внутриквартирная разводка системы канализации после подводящего патрубка на тройнике стояка общего пользования, унитазы, умывальники, раковины, мойки, сифоны, ванны, душевые кабины и другое бытовое обслуживание (посудомоечные машины, стиральные машины и прочее).

3. Инженерные сети внутридомовой системы отопления.

Схема №3



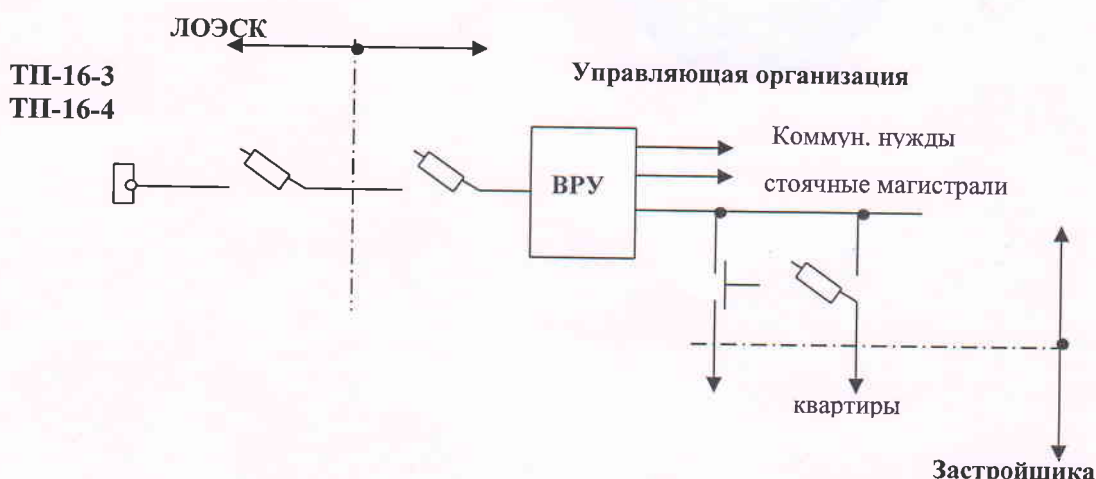
В эксплуатации «Управляющей организации» находится внутридомовая система отопления (ВДСО) от вводных задвижек в ИТП здания (задвижки №3 и №4) до отсечной запорной арматуры, установленной на отходящих от стояков ВДСО подающем и обратном трубопроводах внутриквартирной системы отопления.

В эксплуатации «Застройщика» находится внутриквартирная разводка системы отопления после отсечной запорной арматуры, установленной на отходящих от стояков ВДСО подающем и обратном трубопроводах внутриквартирной системы отопления, квартирный счетчик тепла и внутриквартирные отопительные приборы (радиаторы) с отсечной арматурой.

Подающий и обратный трубопроводы тепловой сети от запорной арматуры Ду 200 в ТК-100 (задвижки №1 и №2) до вводных задвижек в ИТП здания (задвижки №3 и №4) находятся в эксплуатационной ответственности «Застройщика».

4. Инженерные внутридомовые сети электроснабжения.

Схема №4

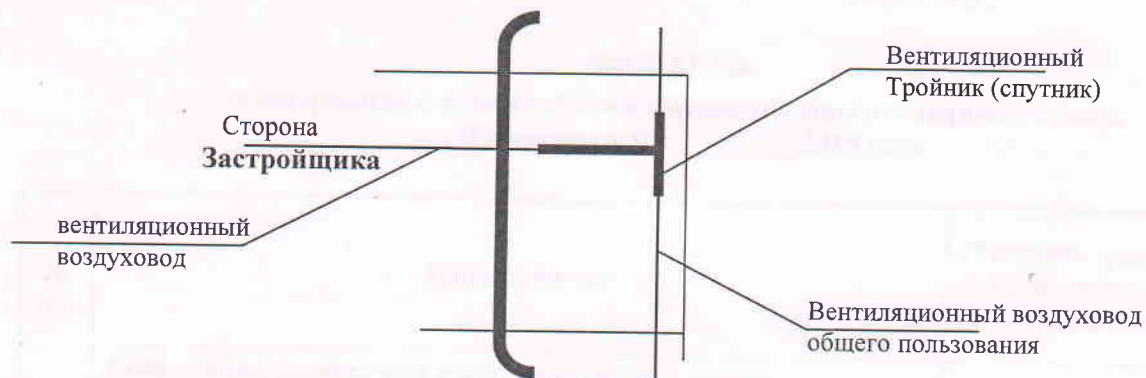


В эксплуатации «Управляющей организации» находится кабельные линии от ТП-16-3, ТП-16-4 до вводного рубильника (автоматического выключателя) ВРУ здания, внутридомовая система электроснабжения от вводного рубильника (автоматического выключателя) ВРУ здания до автоматического выключателя, установленного в этажном ЦЭ на лестничной клетке.

В эксплуатации «Собственника» находится внутриквартирная разводка системы электроснабжения от отводящих клемм пакетного выключателя (автоматического выключателя) квартиры установленного в этажном ЩЭ на лестничной клетке, квартирный электросчетчик, установленный в этажном ЩЭ и квартирный распределительный щит с группой автоматов установленный внутри каждой квартиры.

5. Инженерные сети общеобменной вентиляции.

Схема №5



В эксплуатации «Управляющей организации» находится внутридомовая система общеобменной вентиляции до подводящего патрубка на тройнике стояка.

В эксплуатации «Застройщика» находится внутриквартирная разводка системы общеобменной вентиляции после подводящего патрубка на тройнике стояка общего пользования, индивидуальные вытяжки с воздуховодами и/или без них, шумогасители, отсечные клапана (на последних этажах).



Управляющая организация:

Е.Ю. Бомк

ПОДПИСИ СТОРОН:



Застройщик:

Е.Г. Нагинская

Приложение №4
к договору № от « 10 » мая 2019г.
У-19-199

РАСЦЕНКА
на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома
ул. Парковая, д. 6 с ____ . ____ .2019 года

№ п/п	Наименование	Расценки в договор (за 1 м2 общей площади) с учетом налогов.
	Содержание помещений многоквартирных домов	
	в том числе	20,00
1	Расходы на расчетно-кассовое обслуживание	1,43
2	Содержание аварийно-диспетчерской службы	0,39
3	Содержание и ремонт лифтов	3,15
4	Содержание лестничных клеток и другого общего имущества МКД	3,24
5	Содержание придомовой территории	3,44
6	Техническое обслуживание и ремонт инженерного оборудования	0,00
8	Текущий ремонт и обслуживание конструктивных элементов	2,00
9	Содержание и ремонт АППЗ	3,85
10	Управление	0,00
11	Вывоз и размещение ТБО	2,50
12	Электроэнергия сод. жилья	Норматив на 1 кв. м. х S мест общего пользования в МКД / S всех жилых и нежилых помещений в МКД х S помещения собственника х Тариф
13	ГВС СОИ	Норматив на 1 кв. м. х S мест общего пользования в МКД / S всех жилых и нежилых помещений в МКД х S помещения собственника х Тариф
14	ХВС СОИ	Норматив на 1 кв. м. х S мест общего пользования в МКД / S всех жилых и нежилых помещений в МКД х S помещения собственника х Тариф
15	ВОДООТВЕДЕНИЕ СОИ	Норматив на 1 кв. м. х S мест общего пользования в МКД / S всех жилых и нежилых помещений в МКД х S помещения собственника х Тариф

Управляющая организация:

Е.Ю. Бомк

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Е.Г.Нагинская

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

24

сшивать листы

Подпись

М.П.



1	Иванов Иван Иванович	1980.01.15	Минский район, 16-й квартал
2	Петров Петр Петрович	1985.03.22	Минский район, 16-й квартал
3	Сидоров Сергей Сергеевич	1990.05.10	Минский район, 16-й квартал
4	Климов Алексей Александрович	1995.07.18	Минский район, 16-й квартал
5	Васильев Владимир Владимирович	2000.09.25	Минский район, 16-й квартал
6	Попов Павел Павлович	2005.11.03	Минский район, 16-й квартал
7	Морозов Михаил Михайлович	2010.12.12	Минский район, 16-й квартал
8	Новиков Николай Николаевич	2015.01.20	Минский район, 16-й квартал
9	Зайцев Александр Александрович	2020.02.28	Минский район, 16-й квартал
10	Кузнецов Константин Константинович	2025.03.15	Минский район, 16-й квартал



Общество с ограниченной ответственностью «16 КВАРТАЛ»

188541, Ленинградская обл., г. Сосновый Бор, ул. Красных Фортиов, д. 20А, пом. II
ИНН 4726000223 КПП 472601001 ОГРН 1124726000222 Код ОКВЭД – 45.2 Филиал «Санкт-Петербургский»
ОА «АЛЬФА-БАНК» Р/счет 40702810932000001387 БИК 044030786 к/сч 30101810600000000786

Решение

о выборе управляющей компании для управления многоквартирным домом

№ 1

Г. Сосновый Бор
Ленинградская область

«19» апреля 2019 года

В связи с получением ООО «16 КВАРТАЛ» 19 апреля 2019 года заключения о соответствии построенного объекта капитального строительства (ЗОС) многоквартирного многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ленинградская обл., г. Сосновый Бор, ул. Парковая, д. 6 (Заказчик строительства – ООО «16 КВАРТАЛ», Генеральный подрядчик – ООО «Лемминкяйнен»), в соответствии с п.14, п.14.3 Устава Общества, ч.14 ст.161 ЖК РФ,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Выбрать в качестве управляющей компании для управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Ленинградская обл., г. Сосновый Бор, ул. Парковая, д. 6 на срок до трех месяцев – Общество с ограниченной ответственностью «ТИТАНЖИЛКОМ»;
2. Заключить договор управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Ленинградская обл., г. Сосновый Бор, ул. Парковая, д. 6 на срок до трех месяцев с Обществом с ограниченной ответственностью «ТИТАНЖИЛКОМ»;
3. В.В. Мохову и А.Н. Яровому согласовать с ООО «ТИТАНЖИЛКОМ» условия договора управления многоквартирным жилым домом;
4. Контроль исполнения настоящего приказа оставляю за собой.

Генеральный директор

Е.Г. Нагинская



A handwritten signature is located at the bottom left of the page.