

Договор управления многоквартирным домом, условия, которого утверждены решением общего собрания собственников помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория Пулковское, Кокколевская улица, дом 9, строение 1 оформленное протоколом № 1 от «__» _____ 2024 г. (Приложение № 6 к протоколу)

ДОГОВОР N 1-1/ОК5
об управлении многоквартирным домом
(новая редакция)

г. Санкт-Петербург

"__" _____ 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Капитель», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Ткаченко Алексея Вадимовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория Пулковское, Кокколевская улица, дом 9, строение 1, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в порядке части 14 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников и владельцев помещений в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория Пулковское, Кокколевская улица, дом 9, строение 1 и определены в настоящем Договоре.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 № 170, постановлением Правительства Российской Федерации «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 № 354, постановлением Правительства Российской Федерации «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» от 13.08.2006 № 491, иными положениями действующего законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - управление Многоквартирным домом с обеспечением благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставлением коммунальных и иных услуг Собственникам, членам их семей, нанимателям и членам их семей, поднанимателям (далее - "наниматели") и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам и нанимателям в соответствии с пп. 3.1.2 - 3.1.4 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении N 1 и Приложении N 1.1. к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория Пулковское, Кокколевская улица, дом 9, строение 1;

б) год постройки **2019**;

в) этажность **5 (в том числе мансардный), техническое подполье**;

г) количество квартир **70 шт.**;

д) общая площадь всех помещений в многоквартирном доме **5118,4 кв.м.**;

е) общая площадь нежилых помещений (котельная, электрощитовая, ИТП, насосная, водомерный узел, помещение уборочного инвентаря) **100,2 кв. м.**;

е) общая площадь лестничных клеток **742,3 кв.м.**;

ж) площадь квартир в многоквартирном доме **4275,9 кв.м.**;

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества (Приложение N 3 к настоящему Договору). В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам и нанимателям помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 и в необходимом объеме, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) теплоснабжение.

Коммунальные услуги оказываются с учетом Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

Выполнять комплекс работ по ручной и механизированной уборке межквартирных проездов, тротуаров, автостоянок в составе земельного участка, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома с привлечением подрядных специализированных организаций. Стоимость таких работ определяется по факту оказания услуг, на основании счетов-фактур подрядных специализированных организаций. Предъявление собственникам указанных расходов осуществляется путем начисления разового сбора в счете-квитанции.

3.1.4. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам и нанимателям, в объемах и с качеством, которые предусмотрены настоящим Договором.

Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.5. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) и решениями общих собраний Собственников помещений в этом доме).

3.1.6. Принимать от Собственников и нанимателей плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному Управляющей организацией.

3.1.7. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.8. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя по настоящему Договору в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. п. 4.6, 4.7 настоящего Договора.

3.1.9. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, уведомить собственников и нанимателей помещений о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников и нанимателей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.10. Обеспечить начало выполнения работ 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 не позднее 30 (тридцати) минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.11. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от Застройщика в соответствии с Перечнем технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов (Приложение N 2 к настоящему Договору), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.12. Организовать и вести прием Собственников и нанимателей по вопросам, касающимся данного Договора, рассматривать претензии Собственников, предложения, заявления и жалобы, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее пяти (пяти) рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить соответственно Собственнику (нанимателю) извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Уведомить Собственников, нанимателей о месте и графике их приема по указанным вопросам.

3.1.13. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственникам (нанимателям) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.14. Предоставлять или организовать предоставление Собственникам или уполномоченным ими лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.15. Информировать Собственников и нанимателей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации в ГИС ЖКХ и на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

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

3.1.17. Обеспечить выдачу платежных документов не позднее последнего дня оплачиваемого месяца. По требованию Собственника или нанимателя выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.18. Принимать участие в приемке в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и вносить соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.19. По требованию Собственников и/или нанимателей производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.20. В течение срока действия настоящего Договора по требованию собственника представлять отчет о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.21. На основании заявки Собственника и/или нанимателя направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или его помещению(ям).

3.1.22. Представлять интересы Собственника и/или нанимателя в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.23. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

3.1.24. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником и/или нанимателем в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственником и/или нанимателем начислений и осуществленных им оплат и по акту приема-передачи передать названный Акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по Актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией.

3.1.25. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.26. На основании решений общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме принимать от Собственников единовременный целевой сбор в целях осуществления дополнительных работ, оказания услуг, в том числе, но не исключительно, установки дополнительного оборудования, внепланового (экстренного) ремонта и/или замены оборудования, обслуживающего Многоквартирный дом, осуществления разработки и согласования проекта благоустройства территории Многоквартирного дома, установки ограждающих и иных дополнительных конструкций и т.п.

3.1.27. Руководствуясь письмом Роспотребнадзора РФ № 02/4905-2021-23 от 15.03.2021 года, проводить влажную уборку помещений мест общего пользования в Многоквартирном доме в порядке и с периодичностью, установленной общим собранием Собственников помещений.

3.1.28. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.29. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственников и нанимателей внесения платы по Договору, в том числе единовременного целевого сбора, установленного решением общего собрания согласно п. 3.1.26. Договора, в полном объеме и в сроки в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, предоставленным Собственником и/или нанимателем проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, Приложение N 4), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.8. В течение срока действия настоящего Договора Управляющая организация вправе созывать и проводить годовые и внеочередные общие собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях надлежащего исполнения, изменения, прекращения Договора.

Собрания собственников помещений могут проводиться путем заседания и заочного голосования. Заседание может проводиться дистанционно с помощью электронных либо иных технических средств. Для проведения заседания Управляющая организация самостоятельно выбирает видеосервис, использует электронные или иные технические средства, которые отвечают требованиям безопасности и позволяют с разумной степенью достоверности определить участников заседания и обсуждать вопросы повестки дня.

Уведомление Собственников помещений о проведении заседания происходит в порядке, установленном общим собранием Собственников помещений – путем размещения информации на официальном сайте Управляющей организации, на информационных стендах, расположенных в подъездах Многоквартирного дома и пр. Дополнительно информация о заседании может размещаться в домовом чате, направляться с помощью SMS-сообщений и (или) сообщений в различных мессенджерах (WhatsApp, Telegram, Viber), публиковаться в социальных сетях и пр.

3.2.9. В соответствии с ч. 1 ст. 6 Закона № 152-ФЗ «О персональных данных» Управляющая организация вправе без согласия Собственников помещений обрабатывать персональные данные в соответствии с действующим законодательством РФ в следующих случаях:

- при формировании платежного документа;
- при ведении претензионной и судебной работы по имеющимся задолженностям по оплате Собственниками помещений и иными потребителями коммунальных услуг, услуг и работ по содержанию помещений, в том числе общего имущества Многоквартирного дома;
- при передаче персональных данных ресурсоснабжающим организациям при выборе Собственником помещения системы прямых договоров с ними, а также в случае переуступки задолженности по коммунальным платежам третьему лицу;
- во всех иных случаях, когда обработка персональных данных необходима для исполнения настоящего Договора, а также для заключения любого гражданско-правового договора по инициативе Собственников помещений в Многоквартирном доме или договоров, по которым Собственники помещений будут являться выгодоприобретателями.

3.2.9.1. Управляющая организация вправе отправлять электронные сообщения и СМС-сообщения информационного характера на указанные Собственником помещения или иным потребителем электронные адреса и номера мобильных телефонов, в том числе с использованием мессенджеров (WhatsApp, Telegram, Viber).

3.2.9.2. В целях исполнения требований законодательства РФ о защите персональных данных Управляющая организация вправе принять собственную политику защиты и обработки персональных данных, которая подлежит опубликованию на официальном сайте Управляющей организации, а также размещению на информационных стендах.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Собственники и/или наниматели обязаны своевременно и полностью вносить плату за помещение(я), находящееся в собственности (пользовании), и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, в том числе, единовременные целевые сборы, установленные настоящим Договором, равно как и по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятому в соответствии с законодательством РФ, нести расходы на содержание общего имущества Многоквартирного дома.

3.3.2. Обеспечивать сохранность помещения, поддерживать его надлежащее состояние, не допускать бесхозяйного обращения с помещением, не допускать и не создавать аварийных ситуаций в помещении.

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

3.3.3. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях и (или) аварийных ситуациях помещения и (или) общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.4. Содействовать выполнению Собственниками (нанимателями) требований положений Жилищного кодекса Российской Федерации и иных нормативных правовых актов, использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных ст. 17 Жилищного кодекса РФ.

3.3.5. Действовать бережно, разумно и добросовестно при пользовании общим имуществом Многоквартирного дома, не допускать его поломки, не допускать и не создавать аварийных ситуаций с общим имуществом, не создавать препятствий и не создавать ограничений в доступе к общему имуществу Многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3.6. Строго соблюдать Правила противопожарного режима в местах общего пользования многоквартирного дома, утверждённые Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 сентября 2020 года N 1479, в котором указано, что запрещается размещать мебель, оборудование и другие предметы (велосипеды, санки) на путях эвакуации, хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель, оборудование и другие горючие материалы; размещать (устанавливать) на путях эвакуации и эвакуационных выходах (в том числе в проходах, коридорах, тамбурах, на галереях, в лифтовых холлах, на лестничных площадках, маршах лестниц в дверных проемах) различные изделия, оборудование, отходы,

мусор и другие предметы, препятствующие безопасной эвакуации.

3.3.7. Не складировать (не захламлять) личные вещи в лифтовых холлах, вестибюлях, коридорах, переходных площадках, под лестничными маршами. В случае нарушения данного правила УК вправе самостоятельно освободить указанные помещения от личных вещей собственника, в том числе путём их удаления из подъезда и дальнейшей утилизации. При этом собственник должен быть предупреждён о предстоящем удалении хранящихся вещей и возможной последующей утилизации путём вручения ему соответствующего предписания под расписку или почтовым отправлением.

3.3.8. Предоставить в заранее согласованное время доступ в помещение работников Управляющей организации и уполномоченных ею лиц, а также сотрудников ресурсоснабжающих организаций, аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а для выполнения необходимых срочных ремонтных работ и ликвидации аварийных ситуаций – обеспечить доступ в помещение в любое время. Управляющая организация вправе требовать от Собственника помещения полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника помещения в случае невыполнения требований настоящего пункта и отказа в предоставлении доступа в занимаемое помещение. По факту отказа в предоставлении доступа в помещение Управляющая организация составляет соответствующий акт для предпринятия мер административного и судебного воздействия.

3.3.4.2. Собственники и/или наниматели обязаны соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос существующих в помещении инженерных сетей без соответствующих согласований;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей установленные проектом параметры внутридомовой электрической сети;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов;
- и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22:00 до 8:00 (ремонтные работы производить в период с 10.00 до 19.00, с перерывом на «тихий час» для сна малолетних детей с 13.00 до 15.00). В выходные и праздничные дни производство строительных работ, связанных с шумообразованием, не допускается.
- к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме;
- л) соблюдать правила сдачи ртутьсодержащих ламп и иных потенциально опасных приборов, не допускать загрязнения окружающей среды на прилегающих территориях и в помещениях общего имущества Многоквартирного дома

3.3.4.3. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, технический паспорт помещения и т.п.);
 - о заключенных договорах найма, в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя, с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя, о смене ответственного нанимателя;
 - об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;
-

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений).

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

3.3.4.5. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Представлять интересы и выступать от своего имени в отношениях с Управляющей организацией и (или) иными организациями по гражданско-правовым договорам.

3.4.2. Заключать гражданско-правовые договоры с организациями на выполнение работ и оказание услуг, не указанных в приложениях к настоящему Договору.

Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

Требовать перерасчета размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ.

3.4.3. Требовать перерасчета 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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации отчета о выполнении настоящего Договора.

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

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

4.2. Цена Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества выполненных Управляющей организацией в течение срока действия настоящего Договора.

4.3. Ежемесячная плата за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр жилой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, в порядке, установленном нормативными правовыми актами.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества индексируется.

Индексация производится ежегодно на величину индекса потребительских цен на платные услуги населению (далее - индекс). При проведении расчета нового размера платы используется индекс по данным Центрального Банка РФ, опубликованный в ежегодном информационном бюллетене «Инфляция на потребительском рынке».

Индексация производится Управляющей организацией путем умножения размера платы за помещение в Многоквартирном доме (в части услуг, работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества) на величину индекса с учетом положений настоящего пункта.

Начисление платы с учетом индексации производится в расчетном периоде, следующим за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции за предыдущий год. Если величина индекса опубликована в январе, то Управляющая организация начисляет плату с учетом индексации за расчетный период «февраль» и предоставляет Собственнику помещения платежный документ не позднее 01 марта.

4.6. В случае, если общее собрание собственников не проведено или такое собрание признано не состоявшимся размер платы за содержание жилого помещения изменяется на очередной год действия договора управления с учетом видов услуг и(или) работ, необходимых к проведению в соответствии с нормами действующего законодательства, роста стоимости производства этих видов работ на индекс потребительских цен, определяемый в прогнозе социально-экономического развития Российской Федерации на очередной финансовый год и плановый период, одобренном Правительством Российской Федерации (базовый вариант) с учетом изменений в законодательстве о налогах и сборах, но следующей формуле:

$$РП_i = РП_{i-1} * ИПЦ_i * (1 + С_n / 100) \text{ где: } \bullet$$

РП_i размер платы за содержание жилого помещения, рассчитываемый на очередной год действия договора управления (будущий год);

РП_{i-1} - размер платы за содержание жилого помещения, действующий в текущем году;

ИПЦ_i - индекс потребительских цен, определяемый в прогнозе социально-экономического развития Российской Федерации на очередной финансовый год и плановый период, одобренном Правительством Российской Федерации (базовый вариант);

С_n - изменение в ставках налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, относящиеся к управляющей организации, %

4.7. Размер платы за жилое помещение, определенный в порядке настоящего договора, не может измениться более чем на 20 %.

4.8. Информация об измененном размере платы, перечне работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполнение которого обеспечивает размер платы, определенный настоящим договором, доводится управляющей организацией до сведения собственников за 30 дней до первого числа месяца, с которого вводится новый размер платы, путем размещения на обратной стороне квитанции на оплату за ЖКУ и (или) вывешивания на входных группах подъездов и(или) размещения в системе и(или) на досках объявлений).

4.9. Размер расходов за коммунальные ресурсы при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома рассчитываются в соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса, пунктами 29 - 29(3) Правил №491.

4.10. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.11. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п.4.5. настоящего Договора) на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией. В случае представления платежных документов позднее десятого числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.12. Единовременный целевой взнос вносится в порядке и сроки, установленные решением общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией.

4.13. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.14. Сумма начисленных пеней, в том числе за просрочку оплаты единовременного целевого взноса не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в платежном документе отдельной строкой.

4.15. Владельцы вносят плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный счет, указанный в настоящем договоре.

4.16. В случае оплаты платёжных документов из иностранных банков, расположенных за пределами РФ, или из банков РФ дополнительные расходы в части комиссии валютного контроля банка несет плательщик.

4.17. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.18. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или 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 и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

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

4.20. 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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, и Порядком изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, являющимся приложением к настоящему Договору.

4.21. Собственник или наниматель вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника (нанимателя) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей уплате за предоплаченный период.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение N 4).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по его желанию произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой представляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

Положения данной статьи в части уплаты пени в полной мере относятся к оплате единовременного целевого сбора, установленного решением общего собрания собственников помещений.

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

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками и уполномоченными ими лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п. п. 6.2 - 6.5 настоящего Договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, Госпожнадзор, Роспотребнадзор и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть представлен инициаторам проведения общего собрания Собственников.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника или нанимателя.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разд. 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества), все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта, подписи членов комиссии и Владельца.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника или нанимателя, права которого нарушены. При его отсутствии Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю), второй - Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через 30 дней с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственников должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

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

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника или нанимателя по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.5. В случае переплаты Собственником или нанимателем средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника или нанимателя о сумме переплаты, получить распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

7.7. В случаях, предусмотренных законодательством, Договор расторгается в судебном порядке.

7.8. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, либо одному из Собственников, указанному в решении общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. О переговорах может заявить любая Сторона. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон. Претензионный порядок урегулирования споров является для Сторон обязательным. Срок ответа на претензию – 10 (десять) рабочих дней с момента ее направления заказным письмом с уведомлением о вручении.

8.2. Управляющая организация, 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 обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные не зависящие 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.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. 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.

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

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор вступает в силу с «_» _____ 2024 г. и действует до «_» _____ г.

9.2. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств в течение пяти дней с момента подписания Договора, а в части принятия и обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме – с момента подписания Сторонами настоящего договора и акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны, оба имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями. Договор составлен на ____ листах и содержит 6 приложений.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома.
2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества.
3. Периодичность выполнения основных работ по содержанию общего имущества.
4. Перечень технической документации на Многоквартирный дом
5. Акт разграничения эксплуатационной и балансовой ответственности Управляющей организации и Собственника помещения.
6. Расчёт платы по управлению МКД.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственники помещений:

согласно Реестра собственников помещений, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 1 от «__» _____ 2024 г.)

Управляющая организация:

ООО «Управляющая компания «Капител»
196605, Санкт-Петербург, пос. Шушары,
территория Пулковское, ул. Кокколевская,
дом1, строение 1, офис 3.20, пом. 42-Н
ИНН/КПП 7810468135/782001001
р/с:40702810090230000822
ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
г. Санкт-Петербург
к/с 30101810900000000790 БИК 044030790
Email: ukkapitel@yandex.ru
Телефон: (812) 409 39 39

Генеральный директор

_____ Ткаченко А.В.

Приложение 1

Состав общего имущества многоквартирного дома,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория Пулковское,
Кокколевская улица, дом 9, строение 1

№	Наименование	Состояние	Кол-во
1	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:		
	- межэтажные лестничные площадки	удовл.	12 шт.
	- лестничные марши	удовл.	30 шт.
	- техническое подполье	удовл.	1 шт.
2	Крыша	удовл.	1 шт.
3	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:		
	- фундамент	удовл.	1 шт.
	- плиты перекрытий, покрытия	удовл.	8 шт.
	- плиты лоджий	удовл.	30 шт.
	- плиты балконов	удовл.	40 шт.
4	Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:		
	- козырьки над входами	удовл.	3 шт.

	- теплые витражи на лестничных клетках	удовл.	3 шт.
	- тамбурные витражи	удовл.	3 компл.
	- входные двери в подъезды	удовл.	3 компл.
	- двери помещений общего пользования	удовл.	25 шт.
	- двери технических помещений	удовл.	15 шт.
	- ограждения лестничных маршей	удовл.	169,2 м п.
5	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:		
	Система водоснабжения, включая стояки, регулируемую и запорную арматуру	удовл.	1 сист.
	Система канализации, включая стояки	удовл.	1 сист.
	Тепловая система, ИТП, система отопления, включая стояки, нагревательные элементы, регулируемую и запорная арматура	удовл.	1 сист.
	Система вентиляции	удовл.	1 сист.
	Система электроснабжения, включая вводно-распределительные устройства, этажные щитки и шкафы	удовл.	1 сист.
	Осветительные установки помещений общего пользования	удовл.	123 шт.
	Общедомовые приборы учёта:	удовл.	
	- воды	удовл.	3 шт.
	- тепловой энергии	удовл.	4 шт.
	- электрической энергии	удовл.	6 шт.
	Лифты	удовл.	3 шт.
6	Система ОПС с АППЗ, ДП, СКТП, ТК	удовл.	4 сист.
7	Крышная газовая котельная, ОПС	удовл.	1 шт.
8	Почтовые ящики	удовл.	70 ячеек
9	Адресные таблички	удовл.	2 компл.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственники помещений:

согласно Реестра собственников помещений, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 1 от «__» _____ 2024 г.)

Генеральный директор
ООО УК «Капиталь» _____ А.В. Ткаченко

Приложение 1.1

**Состав общего имущества жилого комплекса,
состоящего из четырех многоквартирных жилых домов по адресу:
Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория Пулковское, Кокколевская улица, дом 9, (строения 1, 2, 3, 4)**

1	Малые архитектурные формы	Состояние	Количество
	- Стол со скамьями «Пикник»	удовл.	1 шт.
	- Теннисный стол	удовл.	1 шт.
	- Спорт комплекс «Минимакс»	удовл.	1 шт.
	- Баскетбольная башня	удовл.	1 шт.
	- Лиана большая	удовл.	1 шт.
	- Скамья гимнастическая наклонная для пресса	удовл.	1 шт.
	- Бревно на цепях	удовл.	1 шт.
	- Уличный тренажер Маятник	удовл.	1 шт.
	- Уличный тренажер Подтягивание	удовл.	1 шт.
	- Уличный тренажер Степ + Вело	удовл.	1 шт.

	- Уличный тренажер Лыжники	удовл.	1 шт.
	- ИК Джунгли спорт	удовл.	1 шт.
	- Качели металлический двойные рама тип-2	удовл.	1 шт.
	- Подвес «Комфорт»	удовл.	2 шт.
	- Балансир Морской конек одинарный	удовл.	1 шт.
	- Песочный дворик «Джунгли»	удовл.	1 шт.
	- Параллельные брусья	удовл.	1 шт.
	- Турник трехуровневый	удовл.	1 шт.
	- Спорт комплекс СК-4	удовл.	1 шт.
	- Спорт комплекс СК-5	удовл.	1 шт.
	- Качалка «Джип» тип 1	удовл.	1 шт.
	- Забор «Детский»	удовл.	24 шт.
	- Диван бетонный тип-3	удовл.	12 шт.
	- Урна бетонная с вкладышем тип-1	удовл.	6 шт.
	- Вазон бетонный тип-4	удовл.	3 шт.
2	Элементы благоустройства		
	- асфальтобетонное покрытие проездов	удовл.	10943 м ²
	- асфальтобетонное покрытие тротуаров	удовл.	1066 м ²
	- плиточное покрытие тротуаров	удовл.	1204 м ²
	- отмостка	удовл.	745 м ²
	- искусственный газон	удовл.	918 м ²
	- газон обыкновенный	удовл.	9652,4 м ²
	- газонная решетка	удовл.	300 м ²
	- Клен Гиннала	удовл.	29 шт.
	- Ель обыкновенная и ель колючая	удовл.	46 шт.
	- Ель голубая	удовл.	10 шт.
	- Сосна	удовл.	23 шт.
	- Ива	удовл.	14 шт.
	- Береза	удовл.	34 шт.
	- Сирень	удовл.	77 шт.
	- Липа	удовл.	45 шт.
	- Рябина	удовл.	17 шт.
	- Каштан	удовл.	7 шт.
	- Черемуха вергинская	удовл.	40 шт.
	- Туи	удовл.	208 шт.
	- Форзиция	удовл.	22 шт.
	- Дерен	удовл.	70 шт.
	- Боярышник	удовл.	11 шт.
	- Яблоня	удовл.	11 шт.
	- Кедр	удовл.	19 шт.
	- детская площадка	удовл.	1 шт.
	- площадка для отдыха взрослого населения	удовл.	1 шт.
	- площадка спортивная	удовл.	2 шт.
	- мусорная площадка для заглубленных контейнеров «MOLOK»	удовл.	2 шт.
	- заглубленные контейнеры «MOLOK»	удовл.	4 шт.
	- мусорная площадка для крупногабаритных отходов	удовл.	1 шт.
	- контейнеры для крупногабаритных отходов	удовл.	1 шт.
	- стоянка для машин на 11 м/м	удовл.	1 шт.
	- стоянка для машин на 17 м/м	удовл.	1 шт.
	- стоянка для машин на 19 м/м	удовл.	1 шт.
	- стоянка для машин на 12 м/м	удовл.	1 шт.
	- стоянка для машин на 41 м/м	удовл.	1 шт.
	- стоянка для машин на 14 м/м (для школы)	удовл.	1 шт.
	- стоянка для машин на 27 м/м	удовл.	1 шт.
	- стоянка для машин на 5 м/м (для МГН)	удовл.	4 шт.
	- стоянка для машин на 10 м/м	удовл.	2 шт.
	- стоянка для машин на 46 м/м	удовл.	1 шт.

	- стоянка для машин на 7 м/м (для МГН)	удовл.	2 шт.
3	Светильники наружного освещения		38 шт.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственники помещений:

согласно Реестра собственников помещений, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 1 от «__» _____ 2024 г.)

Генеральный директор
ООО УК «Капиталь» _____ А.В. Ткаченко

Приложение 2

**Перечень
услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего
содержания общего имущества в многоквартирном доме
(В соответствии с постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290)**

**I. Работы, необходимые для надлежащего содержания
несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов,
перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих
элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок,
внутренней отделки, полов) многоквартирных домов**

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;

проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и

каменными фундаментами;

поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;

при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;

проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;

определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;

контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов: контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;

проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:
выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;
проверка звукоизоляции и огнезащиты;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:
проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:
проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

**II. Работы, необходимые для надлежащего содержания
оборудования и систем инженерно-технического обеспечения,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме**

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:
проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;
при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;
чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:
техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;
контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;
проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;
устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;
проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;
контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;
сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;
контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:
определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;
устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов);
очистка от сажи дымоходов и труб печей;
устранение завалов в дымовых каналах.
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:
проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;
гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;
работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;
проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:
-

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

очистка и промывка водонапорных баков;

проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

мытьё окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

сдвигание свежеснежавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного

покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.

26. Работы по обеспечению вывоза, в том числе откачке, жидких бытовых отходов:

содержание сооружений и оборудования, используемых для накопления жидких бытовых отходов в многоквартирных домах, не подключенных к централизованной системе водоотведения;

вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;

вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории.

(п. 26 в ред. Постановления Правительства РФ от 27.02.2017 N 232)

26(1). Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов:

организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок;

организация сбора отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.

(п. 26(1) введен Постановлением Правительства РФ от 27.02.2017 N 232)

27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

28. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

29. Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.

(п. 29 введен Постановлением Правительства РФ от 09.07.2016 N 649)

30. Работы и услуги, предусмотренные разделами I и II настоящего перечня, которые могут повлиять на обеспечение условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома, выполняются с учетом обеспечения такого доступа.

(п. 30 введен Постановлением Правительства РФ от 09.07.2016 N 649)

ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственники помещений:

согласно Реестра собственников помещений, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 1 от «28» сентября 2023 г.)

Генеральный директор

ООО УК «Капиталь» _____ А.В. Ткаченко

Приложение 3

**Периодичность
выполнения основных работ по содержанию общего имущества**

1. Периодичность работ по уборке лестничных клеток

	Вид работ	Оборудование отсутствует	Лифт
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажах	ежедневно	ежедневно
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2 этажах	3 раза в неделю	-
3	Мытье лестничных площадок и маршей	еженедельно	-
4	Мытье пола кабины лифта	-	ежедневно

5	Влажная протирка стен, плафона и потолка кабины лифта, подоконников	еженедельно	еженедельно
6	Мытье окон	2 раза в год	
7	Уборка площадки перед входом с очисткой решетки и приемка	ежедневно	
8	Очистка решётки перед входом	еженедельно	
9	Влажная протирка стен, плафонов	2 раза в год	
10	Влажная протирка отопительных приборов	2 раза в год	

Примечание: При необходимости периодичность уборки может изменяться по указанию руководства УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ по факту.

2. Периодичность основных работ по уборке придомовых территорий

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1	Подметание снега (ручное)	47 раз в сезон (в среднем 1-2 раза в неделю)
2	Пескопосыпка ручная	25 раз в сезон
3	Сдвигание снега (ручное)	12 раз в сезон
4	Подметание территории в летний период	75 раз в сезон
5	Уборка газонов зимой	35 раз в сезон
6	Уборка газонов летом	76 раз в сезон
7	Выкашивание газонов	еженедельно
8	Уборка скошенной травы	2 раза в сезон
9	Очистка газонов от опавшей листвы	2 раза в сезон
10	Уборка контейнерной площадки	Ежедневно

3. Периодичность общих и частичных осмотров элементов помещений и зданий

№ п/п	Конструктивные элементы отделки, домовое оборудование	Осмотр в год
1	Вентиляционные каналы и шахты в зданиях, вентшахты и оголовки (в зависимости от конструкций)	4 раза
2	Холодное и горячее водоснабжение, канализация мест общего пользования Поливочные наружные устройства (краны, разводка). Система внутреннего водоотвода с крыш зданий	2 раза
3	Центральное отопление мест общего пользования	2 раза
4	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	не менее 4 раз
5	Осмотр общедомовых электрических сетей в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	не менее 4 раз
6	Осмотр вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	не менее 4 раз
7	Осмотр светильников в местах общего пользования	не менее 4 раз
8	Осмотр основных строительных конструкций, инженерных систем и элементов благоустройства	2 раза

Примечания:

1. В процессе осмотра ведется наладка оборудования и исправляются мелкие дефекты.
2. Технический осмотр дымоходов, вентиляционных каналов и устройств производится специализированной организацией.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:

Собственники помещений:

ООО УК «Капиталь»

Генеральный директор

_____ Ткаченко А.В.

согласно Реестра собственников
помещений, в соответствии
с решением общего собрания
собственников помещений много-
квартирного дома (протокол № 1
от «__» _____ 2024 г.)

Приложение 4

Перечень технической документации на многоквартирный дом

Документация:

1. Акт о технологическом присоединении
 2. Акты допусков и ввода в эксплуатацию общедомовых приборов учета, паспорта ОДПУ (оригиналы) (вода, эл., газ).
 3. Инструкция по эксплуатации МКД.
 4. Акт приема объекта капитального строительства.
 5. Паспорта на лифты и ключи от кабин и исполнительная документация по монтажу лифтов.
 6. Положительное заключение экспертизы.
 7. Повторное положительное заключение экспертизы.
 8. Справка о выполнении технических условий.
 9. Схема, отображения расположения построенного объекта, расположение сетей.
 10. Энергетические паспорта.
 11. Тепловизионное обследование.
 12. Обследование вентиляционных каналов, тип вентиляционной шахты и их спецификация.
 13. Протоколы измерений.
 14. Акты приема благоустройства, исполнительная схема благоустройства.
-

15. Акты итоговых проверок
16. Перечень подрядных организаций.
17. Полный пакет документов по крышным котельным и подводящему газопроводу (оригиналы).
18. Документация водоснабжения и водоотведения.
19. Документация о наружном освещении.
20. Наружные сети.
21. Электрооборудование.
22. Документация по ГРЩ.
23. Акты итоговых проверок.
24. Документация АППЗ.

Чертежи:

Дом 1, 2, 3, 4 раздел АР

Дом 1, 2, 3, 4 раздел ЭОМ

Дом 1, 2, 3, 4 раздел ВК

Дом 1, 2, 3, 4 раздел ОВ

Дом 1, 2, 3, 4 раздел «Диспетчеризация»

Дом 1, 2, 3, 4 раздел «ИТП»

Дом 1, 2, 3, 4 раздел «ТВ»

Дом 1, 2, 3, 4 раздел «НЭО» (исполнительная документация).

Документация передана Застройщиком и принята Управляющей организацией в момент подписания договора об управлении многоквартирным домом.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:

ООО УК «Капиталь»

Генеральный директор

_____ Ткаченко А.В.

Собственники помещений:

согласно Реестра собственников помещений, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 1 от «__» _____ 2024 г.)

Приложение 5

**Акт
разграничения эксплуатационной и балансовой ответственности
Управляющей организации и Собственников помещений**

1. Точкой разграничения общей долевой собственности многоквартирного дома и Собственника квартиры (нежилого помещения) является точка подключения ввода инженерных сетей в квартиру (нежилое помещение). В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной и балансовой ответственности сторон:

1.1. По системе электроснабжения: точка присоединения кабельной линии к вводному выключателю в этажном щите, отходящей к квартире (нежилому помещению). Магистральную (общедомовую) сеть до точки присоединения, включая сам контакт, обслуживает Управляющая организация, от точки присоединения – кабельную линию, отходящую в квартиру (нежилое помещение), аппаратуру защиты, счётчик учёта электрической энергии, квартирный щит, розетки, выключатели, коробки и др.) – Собственник помещения.

1.2. По системе холодного (горячего) водоснабжения: первый шаровый кран, присоединенный к общедомовому распределительному коллектору в этажном щите. Этажное коллекторное помещение, общедомовой распределительный коллектор и первый шаровый кран обслуживает Управляющая организация, участок трубопровода в этажном щите от первого шарового крана, включая сантехническую арматуру, ИПУ холодной (горячей) воды, участок трубопровода до квартиры и все внутреннюю

сеть холодного (горячего) водоснабжения – Собственник помещения.

1.3. По системе теплоснабжения: первые шаровые краны на прямом и обратном трубопроводе в квартирном коллекторном щите. Этажное коллекторное помещение, прямой и обратный трубопроводы до квартиры (нежилого помещения) и первые шаровые краны, обслуживает Управляющая организация, внутреннюю сеть трубопроводов квартирного отопления и оборудование для управления – Собственник помещения.

1.4. По системе канализации: точка присоединения квартирной трубы системы канализации к первому тройнику канализационного стояка общедомовой системы. Тройник канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшаяся часть - Собственник.

1.5. По системе переговорно-замочного устройства (домофон): точка присоединения подводящего квартирного кабеля к общедомовому распределительному устройству в этажном щите. Разводку домофонного кабеля по дому, включая распределительное устройство в этажном щите, обслуживает Управляющая организация, квартирный кабель и абонентское устройство – Собственник помещения.

2. За соблюдение техники безопасности при эксплуатации и техническом обслуживании систем электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения и канализации в квартире (нежилом помещении) несет ответственность Собственник помещения.

3. Проводить работы на инженерных сетях квартиры (нежилого помещения) имеют право только лицензированные организации или частные предприниматели, имеющие соответствующие допуски.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:
ООО УК «Капитель»

Генеральный директор

_____ Ткаченко А.В.

Собственники помещений:
согласно Реестра собственников
помещений, в соответствии
с решением общего собрания
собственников помещений много-
квартирного дома (протокол № 1
от «__» _____ 2024 г.)