

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

Санкт-Петербург

« ____ » _____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Охта», ИНН 7806373280, ОГРН 1077847662584, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 29 октября 2007 г. на бланке серии 78№005769229, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Зубинского Игоря Анатольевича, действующего на основании устава, и Протокола № _____ общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, пос. Шушары, пр. Новгородский, д. 2, корп. 3, стр. 1 от « ____ » _____ 202_ года,

и _____ являющийся собственником (правообладателем) помещения, именуемый в дальнейшем Собственник, с другой стороны, (далее - Стороны), заключили настоящий Договор о следующем:

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется обеспечивать управление многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **Санкт-Петербург, пос. Шушары, пр. Новгородский, д. 2, корп. 3, стр. 1, кв. _____, общей площадью _____ м²,** далее – (Многоквартирный дом), обеспечивать предоставление в жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме коммунальных услуг согласно условиям Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется обеспечивать перечисление Управляющей организации платы за выполненные работы и оказанные услуги.

1.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме установлен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

а) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств;

б) в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта многоквартирных домов.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать надлежащее управление Многоквартирным домом, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме с учетом состава общего имущества Многоквартирного дома, в том числе обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по:

уборке и санитарно-гигиенической очистке земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома (далее – Земельный участок), содержанию и уходу за элементами озеленения, находящимися на Земельном участке, а также иными объектами, расположенными на Земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, уборке лестничных клеток, содержанию и ремонту лифтов, содержанию и ремонту ПЗУ (кодированного замка), эксплуатации общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов: приборов учета электрической, приборов учета тепловой энергии и горячей воды, приборов учета холодной воды в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников (правообладателей) помещений в Многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

2.1.2. Обеспечивать выполнение текущего ремонта Многоквартирного дома.

2.1.3. Обеспечивать предоставление в занимаемое Собственником (правообладателем) жилое Помещение, коммунальных услуг, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.1.4. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, а также настоящим Договором.

2.1.5. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением настоящего Договора.

2.1.6. Рассматривать обращения Собственника (правообладателя), связанным с исполнением Договора, в том числе с содержанием и ремонтом общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлением коммунальных услуг.

2.1.7. Предоставлять Собственнику (правообладателю) информацию об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и жилых помещений в нем, о размерах оплаты в соответствии с установленными ценами (тарифами), об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг

2.1.8. Предоставлять Собственнику (правообладателю) платежные документы на основании которых вносится плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги предоставляемых Управляющей организацией не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным.

2.1.9. Совместно с Советом многоквартирного дома подготавливать предложения по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе разрабатывать в соответствии с действующим законодательством, перечень работ услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (далее – Перечень работ и услуг) и представлять его собственникам помещений в Многоквартирном доме для утверждения. Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме. Утвержденный собственниками в Многоквартирном доме Перечень работ и услуг может быть изменен на основании соответствующего решения общего собрания указанных собственников.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «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» в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

2.2.2. Совершать сделки с третьими лицами в целях исполнения Договора.

2.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала в количестве, достаточном для исполнения принятых по Договору обязательств.

2.2.4. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

2.3. Собственник (правообладатель) обязан:

2.3.1. Своевременно в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также оплачивать предоставленные в Помещение коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

2.3.2. В случае прекращения права собственности Собственника на Помещение либо приобретения в собственность другого помещения в Многоквартирном доме в недельный срок с момента регистрации сделки представить в Управляющую организацию соответствующую информацию.

2.3.3. Для обеспечения при необходимости оперативной связи с Собственником (правообладателем) в целях, связанных с исполнителем Договора, сообщить Управляющей организации контактные телефоны.

2.4. Собственник (правообладатель) вправе:

2.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг по Договору.

2.4.2. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору.

2.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязанностей по Договору.

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Собственник (правообладатель) ежемесячно до 25 числа месяца, вносит Управляющей организации плату за управление Многоквартирным домом, работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в отношении Помещения, а также за предоставление в Помещение коммунальных услуг.

3.2. Размер платы Собственника (правообладателя) нежилого Помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, определяется пропорционально его доле в праве общей собственности на имущество Многоквартирного Дома.

3.3. Цена Договора включает в себя платежи Собственника (правообладателя):

а) за содержание и ремонт жилого помещения, в размере, установленном нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга, для собственников жилых помещений, в том числе за услуги по управлению Многоквартирным домом; по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме; уборке и санитарно-гигиенической очистке Земельного участка, содержанию и уходу за элементами озеленения, находящимися на Земельном участке, а также иными объектами, расположенными на Земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома; уборке лестничных клеток; содержанию и ремонту лифтов; содержанию и ремонту ПЗУ (кодового замка); содержанию и ремонту АППЗ; эксплуатации общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов: приборов учета электрической, приборов учета тепловой энергии и горячей воды, приборов учета холодной воды.

б) за услуги, предоставленные в жилое Помещение, в размере, установленном нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга для населения Санкт-Петербурга;

в) за электроснабжение на общедомовые нужды (электроснабжение) – в соответствии с методическими рекомендациями Жилищного комитета с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга;

3.4. В случае предоставления Управляющей организацией услуг ненадлежащего качества, не в полном объеме, равно как и не предоставления услуг, сумма платежа по Договору подлежит перерасчету (снижению).

3.5. Расчеты по Договору приостанавливаются в случае вступления в силу нормативных правовых актов Российской Федерации и Санкт-Петербурга, органов государственной власти Санкт-Петербурга, регулирующих вопросы, относящиеся к предмету Договора, до приведения положений Договора в соответствие с действующим законодательством.

3.6. Поступившие платежи от собственников (правообладателей) в счет оплаты по настоящему Договору и подлежащие перечислению на расчетный счет Управляющей организации, за исключением оплаты за коммунальные услуги.

4. Ответственность Сторон

4.1 Управляющая организация несет ответственность перед Собственником (правообладателем) за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

4.2. Собственник (правообладатель) несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ.

4.3. Убытки, понесенные Собственником (правообладателем) или Управляющей организацией в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику (правообладателю), если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось).

4.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Изменение условий Договора допускается по соглашению Сторон с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, за исключением случаев, установленных Договором или гражданским законодательством.

Соглашение об изменении Договора совершается в той же форме, что и сам Договор.

5.2. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон или по инициативе Собственника (правообладателя), Собственник (правообладатель) обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее, чем за 30 (Тридцать) дней до даты расторжения Договора.

5.3. Договор может быть расторгнут Собственником (правообладателем) в одностороннем порядке на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в случае, если Управляющая организация не выполняет условий Договора или при изменении способа управления домом.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору

6.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору осуществляется Собственником (правообладателем) в соответствии с действующим законодательством и Договором.

6.2. Собственник имеет право 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, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

6.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий Договор заключен на срок 5 (Пять) лет в соответствии с требованиями части 5 статьи 162 Жилищного кодекса РФ и распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с «____» _____ 202_ года.

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

8. Разное

8.1. Условия Договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению Сторон, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания.

8.2. Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

Приложения:

1. Приложение № 1: Состав общего имущества многоквартирного дома;
2. Приложение № 2: Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;
3. Приложение № 3: Перечень и расчёт обязательных работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества;
4. Приложение № 4: Границы эксплуатационной ответственности.

Собственник (правообладатель):

ФИО _____

дата рождения: _____

место рождения: _____

паспорт РФ, серия _____ номер _____

зарегистрирован по адресу: _____

СНИЛС ____ - ____ - ____

Телефон для связи: _____

_____ / _____ /

Управляющая организация:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания «Охта»**

196624, Санкт-Петербург, пос. Шушары, пр.

Новгородский, д. 6, лит. А, пом. 31-Н

ИНН 7806373280, КПП 781701001,

ОГРН 1077847662584,

Р/С 40702810855000018715

в Северо-Западном Банке ПАО СБЕРБАНК,

кор. сч 30101810500000000653, БИК 044030653

Тел./факс 8 (812) 339 -95-95

Эл. почта uk_ohra@list.ru

Генеральный

директор _____ **И.А. Зубинский**

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Место исполнения договора управления совпадает с адресом многоквартирного дома, а именно – г. Санкт-Петербург, посёлок Шушары, Новгородский проспект, дом 2, корп. 3, стр. 1;
2. Общие сведения о многоквартирном доме. Характеристики многоквартирного дома:

Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
Общая характеристика многоквартирного дома		
Адрес многоквартирного дома	-	Санкт-Петербург, пос. Шушары, Новгородский проспект, дом 2, корп. 3.
Год начала постройки / Год ввода дома в эксплуатацию	-	2020/2023
Тип постройки здания	-	Индивидуальный
Тип дома	-	Многоквартирный, жилой
Количество этажей:	-	27
- наибольшее	ед.	27
Количество секций	ед.	4
Количество помещений:	-	
- жилых	ед.	1150
- нежилых	ед.	184
Общая площадь дома, в том числе:	кв. м	56 429,5 м ²
- общая площадь жилых помещений	кв. м	35 457,50 м ²
- общая площадь нежилых помещений	кв. м	11 592,61 м ²
- Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений:	кв. м	47 050,11 м ²
Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен дом	-	78:42:0015106:11649
Площадь земельного участка.	кв. м	15 439,00 м ²
Площадь парковки в границах земельного участка	кв. м	7 100 кв.м.
Количество парковочных мест на объекте		254
Количество парковочных мест вне объекта		203
Парковочное место для велосипедов		151
Класс энергетической эффективности	-	B
О дополнительных характеристиках, строящихся в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	-	
Индивидуальных кладовых помещений площадью от 3 до 8 квадратных метров.	Шт.	160
Колясочные	Шт.	4
Помещение уборочного инвентаря	Шт.	4
Общее количество пассажирских лифтов:	Шт.	8
Общее количество грузовых лифтов (грузоподъемностью не менее 1000 кг):	Шт.	4
Расположение и расчетное количество контейнеров для сбора твердых бытовых отходов относительно объекта строительства:	Шт.	2 площадки 6 контейнеров
Элементы благоустройства		
Детская площадка	Шт.	2
Количество спортивных площадок	Шт.	1
Площадка для отдыха взрослого населения	-	Да
Посадки многолетних растений	-	Да (кустарники, газоны)
Малые архитектурные формы	-	Да (скамьи, урны и пр.)

Автоматические шлагбаумы въезд на парковку	Шт.	5
Описание иных мероприятий по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц		Лифты с широким проемом
беспрепятственное и удобное передвижения по территории - продольный уклон пути движения не более	%	5
Поперечный уклон	%	1-2
Фундамент		
Материал фундамента	-	Сваи, бетон
Стены и перекрытия		
Материал перекрытий	-	монолитный железобетон
Материал несущих стен	-	монолитный железобетонный каркас, и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, блоки и др.)
Фасады (заполняется по каждому типу фасада)		
Тип фасада	-	навесной вентилируемый фасад (облицовка - керамогранит 1-2-й этажи)
Тип фасада	-	витражи из стального алюминиевого профиля со стеклопакетами (панорамное остекление)
Тип фасада		фасадная система WEBER.THERM MIN от европейской компании Vetonit
Крыши (заполняется по каждому типу крыши)		
Тип крыши	-	Плоская
Материал кровли	-	монолитный железобетон, минераловатный утеплитель, керамзит, ц/п стяжка, рулонный наплавляемый полимер, тротуарные плиты
Тип кровли	-	Мягкая (наплавляемая) крыша
Мусоропроводы		
Тип мусороприемника	Шт.	Мусоросборная камера- 1
Система электроснабжения		
Тип системы электроснабжения	-	Центральное
Система теплоснабжения		
Тип системы теплоснабжения	-	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)
Система горячего водоснабжения		
Тип системы горячего водоснабжения	-	Коллекторная система водоснабжения. Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)
Система холодного водоснабжения		
Тип системы холодного водоснабжения	-	Центральное. Коллекторная система водоснабжения. Автоматическая станция повышения давления воды.
Система водоотведения		
Тип системы водоотведения	-	Бытовое или общесплавное водоотведение
Система вентиляции		
Тип системы вентиляции	-	Приточно-вытяжная вентиляция
Система пожаротушения		
Тип системы пожаротушения	-	Автоматическая
Система водостоков		
Тип системы водостоков	-	Ливневое водоотведение
Дополнительное оборудование		
Вид оборудования / конструктивного элемента	-	1. Система пожарной сигнализации (АУПС); 2. Система оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ);

	<ol style="list-style-type: none">3. Автоматика противодымной вентиляции;4. Автоматика внутреннего противопожарного водопровода;5. Автоматика лифтов;6. Аварийная разблокировка путей эвакуации;8. Автоматическая система водяного пожаротушения;10. АППЗ;11. Система контроля и управления доступом (СКУД);12. Система охранного телевидения (СОТ);13. Система домофонии (ДФ);14. Дренажная система с КНС;15. Сети связи;16. РАСЦО.
--	---

Собственник:

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания «Охта»

Генеральный
директор _____

И.А. Зубинский

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Коммунальные услуги согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011г. №354:

1. Холодное водоснабжение,
2. горячее водоснабжение (при двухкомпонентном тарифе),
3. водоотведение горячей и холодной воды (отведение сточных вод, канализирование),
4. отопление (теплоснабжение, тепловая энергия),
5. электроснабжение мест общего пользования,

Жилищные услуги и дополнительные работы:

1. холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме (коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме),
2. содержание жилого помещения, в т.ч. услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме согласно Постановлению Правительства РФ от 03.04.2013г. №290 и Постановлению Правительства РФ от 13.08.2006г. №491, а именно –

№ п/п	Наименование работ и услуг по договору управления многоквартирным домом	Наименование строки в квитанции
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 по содержанию всех видов фундаментов	Содержание общего имущества дома
2.	Работы по содержанию подвалов	Содержание общего имущества дома
3.	Работы по содержанию стен многоквартирного дома	Содержание общего имущества дома
4.	Работы по содержанию перекрытий и покрытий многоквартирного дома	Содержание общего имущества дома
5.	Работы по содержанию колонн и столбов многоквартирного дома	Содержание общего имущества дома
6.	Работы по содержанию балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирного дома	Содержание общего имущества дома
7.	Работы по содержанию крыш многоквартирного дома	Содержание общего имущества дома
8.	Работы по содержанию лестниц многоквартирного дома	Содержание общего имущества дома
9.	Работы по содержанию фасадов многоквартирного дома	Содержание общего имущества дома
10.	Работы по содержанию перегородок многоквартирного дома	Содержание общего имущества дома
11.	Работы по содержанию внутренней отделки многоквартирного дома	Содержание общего имущества дома
12.	Работы по содержанию полов помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома	Содержание общего имущества дома
13.	Работы по содержанию оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома	Содержание общего имущества дома
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 систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов	Содержание общего имущества дома
14.1	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем	Содержание общего имущества дома
14.2	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	Содержание общего имущества дома
14.3	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	Содержание общего имущества дома
14.4	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления	Содержание общего имущества дома
14.5	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	Содержание общего имущества дома
14.6	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ	Содержание общего имущества дома
15.	Работы по содержанию индивидуальных тепловых пунктов	Содержание общего имущества дома

15.1	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах	Содержание общего имущества дома
15.2	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	Содержание общего имущества дома
15.3	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	Содержание общего имущества дома
15.4	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	Содержание общего имущества дома
16.	Работы по содержанию систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения	Содержание общего имущества дома
16.1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	Содержание общего имущества дома
16.2	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	Содержание общего имущества дома
16.3	Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	Содержание общего имущества дома
16.4	Восстановление работоспособности оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	Содержание общего имущества дома
16.5	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	Содержание общего имущества дома
16.6	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	Содержание общего имущества дома
16.7	Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока	Содержание общего имущества дома
16.8	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	Содержание общего имущества дома
16.9	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	Содержание общего имущества дома
16.10	Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации	Содержание общего имущества дома
17.	Работы по содержанию систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение)	Содержание общего имущества дома
17.1	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	Содержание общего имущества дома
17.2	Проведение пробных пусконаладочных работ	Содержание общего имущества дома
17.3	Удаление воздуха из системы отопления	Содержание общего имущества дома
17.4	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	Содержание общего имущества дома
17.5	Устранение незначительных неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения	Содержание общего имущества дома
18.	Работы по содержанию систем электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования, СКУД, диспетчеризации, СОТ, ПЗУ, прифундаментного дренажа	Содержание общего имущества дома
18.1	Проверка заземления оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	Содержание общего имущества дома
18.2	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	Содержание общего имущества дома
18.3	Техническое обслуживание силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	Содержание общего имущества дома
18.4	Контроль состояния датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	Содержание общего имущества дома
18.5	Обеспечение сохранности коллективного (общедомового) прибора учета электрической энергии, установленного в помещениях, отнесенных к общему имуществу многоквартирного дома, а также иного оборудования, входящего в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности)	Содержание общего имущества дома
19.	Работы по содержанию и техническому обслуживанию лифта (лифтов)	Содержание общего имущества дома
19.1	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	Содержание общего имущества дома
19.2	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания лифта (лифтов)	Содержание общего имущества дома
19.3	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)	Содержание общего имущества дома

III.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме		
20	Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусороприемных камер, контейнерных площадок. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов	Содержание общего имущества дома	
21	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	Содержание общего имущества дома	
22	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	Содержание общего имущества дома	
23	Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома	Содержание общего имущества дома	
24	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	Содержание общего имущества дома	
IV.	Работы по содержанию помещений и сооружений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
25.	Уборка помещений и сооружений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
25.1	Уборка и мытье входного холла первого этажа	ежедневно	уборка лестничных клеток
25.2.	Мытье лифт-холла выше первого этажа	1 раз в неделю	уборка лестничных клеток
25.3.	Мытье межквартирных коридоров на этажах	1 раз в неделю	уборка лестничных клеток
25.4.	Мытье пола кабины лифта	ежедневно	уборка лестничных клеток
25.5.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков лифтовых кабин	2 раза в месяц	уборка лестничных клеток
25.6.	Влажная уборка лестничных клеток (в теплый период) Сухая уборка лестничных клеток (в холодный период)	1 раз в неделю	уборка лестничных клеток
25.7.	Мытье окон лестничных клеток	2 раза в год	уборка лестничных клеток
25.8.	Мытье окон первого этажа	2 раза в год	уборка лестничных клеток
25.9	Мойка (промывка) фасадного остекления	2 раза в год	мойка фасадного остекления
25.10.	Мытье пола и пылеудаление с горизонтальных поверхностей, а также уборка санузлов в помещении диспетчера и помещении Управляющей компании	1 раз в сутки	уборка лестничных клеток
25.11.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботоочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	4 раза в год	уборка лестничных клеток
25.12.	очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков);	постоянно/по мере необходимости	уборка лестничных клеток
25.13.	проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	по мере необходимости	Содержание общего имущества дома
25.14.	Уборка технических помещений дома	1 раз в месяц	уборка лестничных клеток
26.	Механизированная уборка территории		
26.1.	Летний период		
26.1.1.	Подметание и очистка асфальтовых покрытий и плитки	по мере необходимости	Механизированная уборка территории
26.1.2.	Увлажнение поверхностей, смыв песка и уборка пыли	по мере необходимости	Механизированная уборка территории
26.2.	Зимний период		
26.2.1.	Подметание и чистка асфальтовых покрытий и плитки (включая дорожки вымощенные плиткой на территории ЖК) от снега и льда	по мере необходимости	Механизированная уборка территории
26.2.2.	Сдвигание и перемещение снежных масс	по мере необходимости	Механизированная уборка территории
26.2.3.	Посыпка противогололедными средствами	по мере необходимости	Механизированная уборка территории
27.	Озеленение территории		
27.1.	Стрижка травы на газонах, обрезка и стрижка кустарников	по мере необходимости	Озеленение территории
27.2.	Внесение минеральных удобрений и обработка от болезней	по мере необходимости	Озеленение территории
27.3.	Рыхление грунта	по мере необходимости	Озеленение территории
27.4.	Полив зеленых насаждений	по мере необходимости	Озеленение территории
27.5.	Сбор и утилизация мусора и листья	по мере необходимости	Озеленение территории
28.	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)		

28.1.	Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года		Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка
28.1.1.	очистка наружных площадок у входных дверей от снега и наледи	2 раза в сутки (утром и вечером), при необходимости более двух раз	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка
28.1.2.	подметание территории в дни без снегопада, подметание свежеснежавшего и наносного снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка
28.1.3.	сдвигание свежеснежавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка
28.1.4.	посыпка территории песком или противогололедными составами и материалами	1 раз в сутки во время гололеда	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка
28.1.5.	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	1 раз в сутки	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка
28.1.6.	сдвигание свежеснежавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	1 раз в сутки	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка
28.1.7.	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	1 раз в сутки	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка
28.1.8.	очистка придомовой территории от наледи и льда;	1 раз в 2 суток во время гололеда	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка
28.1.9.	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	2 раза в сутки (утром и вечером), при необходимости более двух раз	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка
28.1.10.	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	1 раз в сутки	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка
28.2.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года		Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка
28.2.1.	подметание и уборка придомовой территории	1 раз в сутки	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка
28.2.2.	частичная уборка придомовой территории	1 раз в сутки (50% территории)	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка
28.2.3.	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома	1 раз в сутки	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка
28.2.4.	промывка урн, установленных возле подъездов	1 раза в месяц	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка
28.2.5.	уборка газонов	1 раз в 2 суток	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка
28.2.6.	прочистка ливневой канализации	по мере необходимости	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка
28.2.7.	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.	1 раз в сутки	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка
29.	Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов		
29.1.	организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание контейнерных площадок;	постоянно	Содержание общего имущества дома
V.	Текущий ремонт		

Проведение работ по текущему ремонту общего имущества для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов

Текущий ремонт

Собственник:

Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания «Охта»

Генеральный директор _____ И.А. Зубинский

**Перечень и расчет обязательных работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:
Санкт-Петербург, поселок Шушары, Новгородский проспект д.2 корпус 3, строение 1**

Тарифы для начисления платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги с возможностью их автоматического пропорционального изменения в случае увеличения соответствующих тарифов поставщиками услуг и/или Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга (в последнем случае тарифы увеличиваются пропорционально увеличению тарифов для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, по договорам найма жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга коммерческого использования, по договорам найма специализированного жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга):

№ п/п	Наименование услуги (работы)	Тариф для жилых помещений, руб./мес.	Тариф для нежилых помещений, руб./мес.	Ед. измерения
	Содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения			
1	Управление многоквартирным домом	4,68	4,68	за 1 м ² общей площади жилого (нежилого) помещения
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	12,24	12,24	
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	7,35	7,35	
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	2,73	2,73	
5	Содержание и ремонт лифтов	3,83	3,83	
6	Содержание и ремонт АППЗ	0,44	0,44	
7	Эксплуатация коллективных приборов учета	0,67	0,67	
	Прочие услуги			
8	Диспетчерская служба	4,31	4,31	
9	Обслуживание наружного (дворового) освещения	0,72	0,72	
10	Мойка (промывка) фасадного остекления	расч. вел.		
11	Механизированная уборка территории	2,91	2,91	
12	Уход за зелеными насаждениями	0,91	0,91	
13	Специальный счет (резервный фонд)	3,14	3,14	
	Коммунальные услуги			
14	Отопление	2111,40	2111,40	руб./Гкал.
15	Электричество дневной тариф Электричество ночной тариф Электричество одноставочный тариф	6,51	6,51	Руб./кВт.ч.
		3,56	3,56	
		5,70	5,70	
16	Горячее водоснабжение 1) Компонент на холодную воду 2) Компонент на тепловую энергию	36,54	36,54	руб./м ³ ; по нормативу потребления (если нет ИПУ); по ИПУ (если есть счетчик)
		2111,40	2111,40	
(абз.6 п.38 Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 №354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов")				
17	Холодное водоснабжение	36,54	36,54	руб./м ³ ; по нормативу потребления (если нет ИПУ); по ИПУ (если есть счетчик)
18	Водоотведение ХВС	36,54	36,54	руб./м ³
19	Водоотведение ГВС	36,54	36,54	руб./м ³
20	Обращение с твердыми	1367,57	1367,57	руб./м ³

	коммунальными отходами			
21	Норматив накопления ТБО	0,0066	по договору	м3/м2/мес.
22	Электроснабжение, отопление, циркуляция ГВС, ХВС на общедомовые нужды	<p>В размер платы за содержание жилого помещения не включены расходы на оплату холодной, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. (распоряжение Комитета по тарифам СПб № 220-р от 16.12.2023 г.) Согласно Приложению №2 к Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 Распределять объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного(общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.</p>		
23	Предоставление доступа в интернет			Руб./мес. на основании индивидуальных договоров в зависимости от выбранного пакета услуг
24	Техническое обслуживание системы коллективного приема телевидения (СКПТ)	180		Руб./мес. за каждый отвод
25	Проводное радиовещание	90		Руб./мес.

Собственник:

Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания «Охта»

Генеральный директор _____ И.А. Зубинский

ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

- по системе электроснабжения: границами зон ответственности являются: точка подключения фазного (L) кабеля (провода) от стояковой разводки к вводному автомату в квартиру, точка подключения нулевого (N) кабеля (провода) от квартиры к нулевой шине в этажном электрощите, точка подключения заземляющего (PE) кабеля (провода) от квартиры к заземляющей шине в этажном электрощите. Стояковую разводку до точки подключения обслуживает **Управляющая организация**. Автоматы в этажном электрощите, узел учета, подводящий кабель, квартирный щиток, розетки, выключатели и иное оборудование, расположенное после этих точек, обслуживает **Собственник**.
- по системе холодного и горячего водоснабжения: границами зон ответственности являются: *запорный кран* на квартиру (после коллектора). Коллектор, а также запорную и запорно-регулирующую арматуру до коллектора обслуживает **Управляющая организация**. Узел учета, отходящий трубопровод на квартиру и запорную арматуру в квартире обслуживает **Собственник**.
- по системе водоотведения: границами зон ответственности является: точка присоединения отводящей трубы квартирной разводки водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает **Управляющая организация**. Внутриквартирную разводку и точку присоединения **Собственник**.
- по системе теплоснабжения: границами зон ответственности являются: точка резьбового соединения на коллекторе прямого и обратного трубопровода до запорной арматуры на квартиру. Коллекторы и запорную арматуру до коллекторов, главные стояки обслуживает **Управляющая организация**. Запорную, запорно-регулирующую арматуру после коллекторов и индивидуальный прибор учета трубопроводы, краны и радиаторы обслуживается **Собственником**.
- по системе переговорно-замочного устройства (домофон): границами зон ответственности является: точка присоединения подводящего кабеля на распределительной коробке в распределительном щите слаботочных систем, расположенном на этаже. Распределительные коробки и щиты и другое оборудование находящееся в МОП обслуживает **Управляющая организация**. Подводящий кабель от распределительной коробки до квартиры и оборудование в квартире – **Собственник**.
- по системе автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ): общедомовую систему, подводящий кабель и тепловые датчики в помещении собственника обслуживает **Управляющая организация**. **Собственник** обязан предоставить доступ в помещение для ТО АППЗ.

Собственник:

Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания «Охта»

Генеральный директор _____ И.А. Зубинский