

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
между управляющей организацией и собственником помещения
Петергофское шоссе, дом 55, корп. 1, литера А

г. Санкт-Петербург

" ____ " _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Приморский город» (ООО «Приморский город») (далее - Управляющая организация), в лице исполнительного директора Пэй Ин, действующего на основании Устава, и

1. _____
 (Ф.И.О. собственника)

2. _____
 (Ф.И.О. собственника)

собственник (и) помещения по адресу: Петергофское шоссе, дом 55, корп. 1, лит. А.

в дальнейшем именуемый (-ые) «Собственник(и)», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Петергофское шоссе, дом 55, корп. 1, лит. А (далее - Многоквартирный дом) в отношении Помещений, в т.ч. обеспечивать управление Многоквартирным домом и вывоз твердых бытовых отходов, а также обеспечивать предоставление в Помещение коммунальных услуг согласно настоящему Договору, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги.

1.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством с учетом реализованного проекта дома и указан в Приложении 1 к Договору.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме установлен в Приложении 2 к 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 РФ, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующих вопросы управления, содержания, текущего и капитального ремонта жилищного фонда.

Об изменении перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ, в порядке, предусмотренном законом.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать предоставление услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, проведению текущего ремонта общего имущества в данном доме, управлению Многоквартирным домом, аварийному обслуживанию, содержанию придомовой территории, уборке лестничных клеток, техническому обслуживанию и ремонту лифтов, содержанию и ремонту ПЗУ, АППЗ, системы контроля доступа, системы видеонаблюдения, контролю сохранности общего имущества и общественного порядка дома, борьбе с неплательщиками, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем теплоснабжения и водоснабжения, электроснабжения, водоотведения, вывозу твердых бытовых отходов в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.1.2. Обеспечивать предоставление в занимаемые собственниками помещения* следующих коммунальных услуг:

- электрическая энергия;
- тепловая энергия и горячее водоснабжение;
- холодное водоснабжение; водоотведение

* Собственники нежилых помещений обязаны заключать прямые договоры на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями.

2.1.3. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, 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 (далее – Правила), «Правилами 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», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором.

2.1.4. Незамедлительно информировать Собственника и Пользователей, о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования.

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

2.1.6. Рассматривать обращения Собственника и Пользователей Помещений по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в т.ч. по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по вывозу твердых бытовых отходов, а также предоставления коммунальных услуг.

2.1.7. Ежегодно до 01 июня текущего года, следующего за отчетным, представлять Собственнику путем размещения на сайте <http://www.seatown.ru/> и в системе (государственная информационная система ЖКХ) отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

2.1.8. В случае необходимости письменно информировать каждого собственника помещений в Многоквартирном доме о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, с учетом соответствующих решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.2.2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором.

2.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

2.2.4. Безвозмездно использовать отдельные помещения и места общего пользования, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме для размещения служб и работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов, в том числе для:

- размещения диспетчерской службы;
- размещения сотрудников службы охраны, операторов видеонаблюдения, других служб и персонала, обслуживающих дом;
- размещения инвентаря, оборудования и механизмов;
- размещения бухгалтера по квартплате; управляющего, паспортной службы;
- размещения оборудования для предоставления доступа к сети интернет, телевидения и другого телекоммуникационного оборудования.

2.2.5. Использовать разрешенные законодательством РФ методы воздействия на Собственников и Пользователей помещений, имеющих задолженность по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и поставку коммунальных ресурсов.

2.2.6. Выполнять судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего Договора, по отношению к Собственникам и Пользователям помещений в Многоквартирном доме, возникших в результате неуплаты или недоплаты обязательных платежей собственников и/или иных платежей, предусмотренных законодательством,

2.2.7. Оказывать другие услуги в части управления жилым домом, не противоречащие действующему законодательству.

2.2.8. Использовать средства, полученные по статье «Текущий ремонт», для выполнения работ по ликвидации последствий аварийных и чрезвычайных ситуаций, стихийных бедствий, в результате которых был нанесен вред общему имуществу многоквартирного дома.

2.3. Собственник 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, в том числе за управление им и за вывоз твердых бытовых отходов, а также оплачивать предоставленные в Помещения коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

2.3.2. Принимать меры по обеспечению соблюдения Пользователями Помещений действующих «Правил пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25.

2.3.3. Представлять Управляющей организации информацию о гражданах, проживающих в жилых Помещениях, имеющих право на предоставление мер социальной поддержки (льготы) по оплате жилищно-коммунальных услуг.

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

2.3.5. Для обеспечения, при необходимости, оперативной связи с Собственником в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Управляющей организации контактные телефоны.

2.3.6. Самостоятельно производить уборку мест общего пользования после ремонта жилого помещения.

2.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности, в том числе не захламлять балконы и места общего пользования дома и парковочные места в паркинге, а также не перекрывать эвакуационные пути самовольными перепланировками.

2.3.8. Соблюдать требования Жилищного кодекса РФ и других нормативно-правовых актов РФ.

2.3.9. Принимать личное участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома. В случае отсутствия возможности принять личное участие, в целях обеспечения требований Жилищного кодекса РФ, а также необходимого кворума для принятия собственниками дома решений согласно повестке дня собрания, доверять право голоса рукописной доверенностью представителю Совета дома или иному собственнику данного многоквартирного дома.

2.3.10. Бережно относиться к общедомовому имуществу дома, элементам благоустройства придомовой территории дома, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места; не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; не сбрасывать строительный, крупногабаритный мусор.

2.3.11. Предоставлять документ, подтверждающие Законность выполненных перепланировок, реконструкций помещений и установки дополнительных дверей в местах общего пользования и в других помещениях дома.

2.3.12. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выставления счета на оплату внести на расчетный счет Управляющей организации разовый целевой взнос в размере 127,00 рублей с одного квадратного метра общей площади Помещения, предназначенный для:

- организацию вывоза строительных (дополнительных) отходов;
- закупку и размещение в парадных информационных стендов;
- закупку и размещение информационных указателей;
- закрытие колодцев световых окон и входов в подвалы;
- закупку дополнительных замков на электрощиты, технические помещения;
- установку защитных ограждений в местах прохода на кровлю, технические этажи и подвалы;
- защитную обшивку лифтов;
- приобретение материалов и оборудования, необходимых для обеспечения надлежащего уровня сервиса при использовании собственниками общего имущества Дома;
- выполнения других мероприятий для жизнеобеспечения и повышения уровня комфорта дома, паркинга и технических помещений.

Имущество, приобретенное на средства разового целевого сбора, является общим имуществом Дома.

Пункт 2.3.12 не распространяется на собственников, которые произвели оплату разового целевого взноса по ранее заключенным договорам управления.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора.

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, но не позднее даты проведения общего собрания собственников помещений дома.

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 ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в т.ч. за управление Многоквартирным домом, вывоз твердых бытовых отходов, предоставление коммунальных услуг в Помещениях, в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом (для физических лиц) и документами, подтверждающими выполнение работ и оказание услуг (для юридических лиц).

3.2. Плата Собственника помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, аварийному обслуживанию, содержанию придомовой территории, уборке лестничных клеток, вывозу твердых бытовых отходов, техническому обслуживанию и ремонту лифтов, содержанию и ремонту ПЗУ и АППЗ, системы контроля доступа на придомовую территорию, в подъезды и паркинг, системы видеонаблюдения подъездов, паркинга и территории, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем энергоснабжения, тепло-снабжения, водоснабжения и водоотведения определяется соответствующим решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, на основании нормативных правовых актов Санкт-Петербурга для собственников помещений в многоквартирных домах, а также на основании понесенных расходов по обслуживанию инженерных систем, определенных проектным решением для данного многоквартирного дома.

3.3. Размер платы Собственника помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, определяется пропорционально доле этого нежилого Помещения в праве общей собственности на общее имущество с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений в данном доме, проведенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.4. Ежемесячная плата Собственника за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом определяется согласно Приложения 3 к Договору.

3.5. Сумма платежа Собственника по Договору за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, может быть уменьшена путем подписания дополнительного соглашения к Договору на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при наличии дополнительного дохода, получаемого от использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с долей участия Собственника в общем имуществе Многоквартирного дома.

3.6. Изменение размера Платы Собственника по Договору 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, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.7. Размер платы Собственника Помещения за услуги по электроснабжению, холодному и горячему водоснабжению, отоплению определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - в установленном законодательством порядке.

3.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.9. При временном отсутствии граждан - Собственников и Пользователей Помещений размер платы Собственника жилого помещения по Договору за услуги по холодному, горячему водоснабжению, рассчитанный исходя из нормативов потребления, подлежит перерасчету в порядке, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.10. В случае изменения доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее законодательство сумма платежа по Договору подлежит изменению.

4. Ответственность

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

4.2. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, 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), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений в Многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 2.1.8.

4.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору 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 возможный 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, акты и действия органов государственной власти и органов местного самоуправления, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, кроме случаев, установленных Договором или гражданским законодательством.

5.2. Расторжение Договора допускается с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме и на основании действующего жилищного законодательства и иных нормативно-правовых актов, регулирующих деятельность управляющей организации в соответствии с пунктами 5.4. и 5.5. настоящего Договора.

5.3. Если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме принято решение об изменении способа управления этим домом или смене Управляющей организации Собственник вправе на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в одностороннем порядке расторгнуть Договор по истечении не менее чем одного года со дня заключения Договора.

5.4. В случае расторжения Договора по инициативе Собственника, Собственник обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию с соблюдением установленных законом сроков и порядка. Дата расторжения Договора в соответствии с п.5.2., 5.3. Договора должна быть единой для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определяется общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы Собственника по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора, и Управляющей организацией было направлено письменное предложение каждому собственнику помещений в Многоквартирном доме об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.6. О расторжении Договора Управляющая организация уведомляет Собственника с соблюдением установленных законом сроков и порядка.

6. Срок действия Договора

6.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет, при этом датой начала действия Договора считается дата принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме либо внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора. Управляющая организация обязана оповестить Собственников о дате передачи Многоквартирного дома в управление управляющей организации путем размещения соответствующей информации.

6.2. 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. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора только на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

7. Прочие условия

7.1. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматриваются судом.

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

7.3. Стороны подтверждают, что договор подписан по собственной воле.

7.4. Собственник дает согласие на сбор, обработку, хранение персональных данных Управляющей организацией в целях исполнения договора управления.

7.5. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

Приложения:

1. Состав общего имущества и краткая характеристика многоквартирного жилого дома.
2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
3. Перечень тарифов и цен на работы и услуги в многоквартирном доме.
4. Акт разграничения балансовой стоимости.

Управляющая организация:

ООО «Приморский город»

198206, Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 47, лит. А, пом.152

ИНН 7807335777, КПП 780701001

р/с 40702810155240000733 в Северо-западном банке ПАО "Сбербанк России" г. Санкт-Петербург

к/с 30101810500000000653

БИК 044030653

ОКПО 85590724

Исполнительный директор

ООО «Приморский город»

_____ ПэЙ Ин

1. Собственник:

Ф.И.О. _____

Паспорт _____
(паспорт, серия, номер, когда и кем выдан)

Телефон _____

_____ (подпись)

2. Собственник:

Ф.И.О. _____

Паспорт _____
(паспорт, серия, номер, когда и кем выдан)

Телефон _____

_____ (подпись)

**Состав общего имущества и краткая характеристика многоквартирного жилого дома по адресу:
г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 55, корп. 1, лит. А.**

Состав общего имущества

1. Межквартирные лестничные площадки (в соответствии с Проектом);
2. Лестничные клетки, лестницы, включая наружные металлические (в соответствии с Проектом).
3. Лифты, включая лифтовое оборудование, лифтовые и иные коммуникационные шахты (в соответствии с Проектом); машинные отделения лифтов.
4. Коридоры, вестибюли, холлы, тамбуры, тамбур-шлюзы (в соответствии с Проектом).
5. Технические этажи, технические помещения, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения в данном доме, оборудование, а также кровли как жилых корпусов многоквартирного дома, так и кровля подземных автостоянок (паркинга), являющаяся эксплуатируемой кровлей с элементами озеленения и благоустройства данного дома (в соответствии с Проектом).
6. Технологические помещения:
(в том числе ИТП, ГРЩ, кабельные, аппаратные, насосные, электрощитовые, водомерные узлы, коллекторные, венткамеры, технические и подсобные помещения) (в соответствии с Проектом).
7. Нежилые помещения: Диспетчерские, Помещения Консьержей, Помещения охраны, Колясочные, Помещения ТСЖ.
8. Помещения для размещения телекоммуникационного оборудования/подсобное помещение.
9. Инженерное и иное оборудование:
Системы холодного и горячего водоснабжения, водомерные узлы, канализация, отопление, индивидуальные тепловые пункты, узлы учета тепловой энергии, электроснабжение, узлы учёта электроэнергии, насосы, ПЗУ, грузопассажирские лифты, оперативно-диспетчерская связь с лифтами, системы пожаротушения и противопожарной защиты, вентиляции и дымоудаления, система СКУД, видеонаблюдение, узлы учёта холодной и горячей воды, и иное оборудование (в соответствии с Проектом).
- Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, за исключением телефонной сети и сети кабельного телевидения (в соответствии с Проектом);
10. Ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома (в соответствии с Проектом);
11. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, металлические ограждения, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определены в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (статья 36 ЖК РФ) (в соответствии с Проектом).
12. Остальные элементы общего имущества согласно проектной документации.

Краткая характеристика

Год постройки: 2010 год

Количество этажей: 8 (1-7-8), цокольный этаж, технический этаж, мезонин-надстройка

Общая площадь здания: 12 721,1 кв.м.

Фундамент (тип и материал): монолитный железобетон по свайному основанию

Материалы стен:

Наружные и внутренние капитальные стены - монолитные железобетонные

Перегородки: пазогребневые

Перекрытия: железобетонные монолитные

Крыша: наплавленный материал

Полы: бетонные

Проемы: оконные – из металлопластика, дверные - металлические

Санитарно-технические и электротехнические устройства:

- центральное отопление – от групповой котельной

- водопровод – от городской центральной сети

- электроосвещение – скрытая проводка

- радио – скрытая проводка

- телевидение – от операторов TV сигнала

- горячее водоснабжение – централизованное (подготавливается с помощью общедомового оборудования в ИТП дома)

- электроплиты – есть

- вентиляция – естественная, приточно-вытяжная

- лифты – грузопассажирские

- канализация – сброс в городскую сеть

Инженерное и иное оборудование:

Системы холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения и электроосвещения помещений и территории, система водоотведения, канализации, ливневой канализации, насосная система пожаротушения,

общедомовые приборы учета ХВС, ГВС, отопления и электроснабжения,

насосы, водомерные узлы, индивидуальные тепловые пункты (ИТП) дома,

узлы учета тепловой энергии (УУТЭ) дома и квартирные приборы учета тепла,

узлы учета электроэнергии дома, квартир, МОП и нежилых помещений, ПЗУ,

лифты грузопассажирские, система оперативно-диспетчерская связи с лифтами, система вентиляции,

системы контроля доступа и видеонаблюдения, система радиовещания, связи и телевидения и иное оборудование, в соответствии с проектом.

Нежилые помещения:

Технический этаж (чердак): 1215,8 кв.м.

Консьержные: 71,2 кв.м.

Помещение УК № 27-Н (диспетчерская): 126,1 кв.м.

Колясочные: 49,5 кв.м.

Лестницы, лестничные площадки: 1953,9 кв.м.

Встроенные нежилые помещения: 3737,0 кв.м.

Мусоросборные камеры : 44,3 кв.м

Технологические помещения: 1476,2 кв.м

Технологические помещения:

ИТП, ГРЩ, кабельные, теплоцентры, аппаратные, насосные, электрощитовые, водомерные узлы, мусоросборные камеры, коллекторные, машинные помещения лифтов, венткамеры, технические и подсобные помещения, насосная система пожаротушения паркинга.

Дворовая территория:

асфальт, газоны, цветочные клумбы, места для временной парковки автомобилей, тротуарное мощение, контейнерная площадка, металлическое ограждение с воротами и калитками (в соответствии с проектом).

Элементы благоустройства: уличное освещение, скамейки, урны, места для отдыха, в соответствии с проектом.

**Исполнительный директор
ООО «Приморский город»**

_____ **Пэй Ин**

1. Собственник:

Ф.И.О. _____

2. Собственник:

Ф.И.О. _____

_____ **(подпись)**

_____ **(подпись)**

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включает в себя:

1. Управление Многоквартирным домом,
2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в приложении 1 к Договору), включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации.
3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации, в том числе:
 - системы холодного водоснабжения,
 - системы горячего водоснабжения,
 - системы канализации,
 - системы отопления от внутридомового ИТП,
 - индивидуальные тепловые пункты (ИТП),
 - системы электроснабжения,
 - системы вентиляции,
 - лифтов,
 - переговорно-замочного устройства,
 - автоматизированной противопожарной защиты,
 - системы контроля доступа,
 - системы видеонаблюдения,
 - система пожаротушения
 - насосная системы пожаротушения, сплинклерные системы
4. Санитарное содержание, в т.ч.:
 - придомовой территории,
 - помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в приложении 1 к Договору), в т.ч. уборка лестничных клеток,
 - вывоз твердых бытовых отходов,
 - уход за зелеными насаждениями,
 - дератизация Многоквартирного дома.

**Исполнительный директор
ООО «Приморский город»**

_____ **Пэй Ин**

1. Собственник:
Ф.И.О. _____

2. Собственник:
Ф.И.О. _____

(подпись)

(подпись)

**Перечень тарифов и цен на работы и услуги в многоквартирном доме по адресу:
г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 55, корп. 1, лит. А.**

<i>№</i>	<i>Наименование статьи</i>	<i>Тарифы в настоящее время</i>	<i>Предложение</i>	<i>Единицы измерения</i>	
Жилищные услуги					
1	Управление многоквартирным домом	4,89	4,89	<i>руб. за кв.м.</i>	
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	9,59	11,90	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016г. №260-р
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	5,08	6,21	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016г. №260-р
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома	1,41	1,83	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016г. №260-р
5	Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства	0,34	0,34	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016г. №260-р
6	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	0,41	0,44	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016г. №260-р
7	Эксплуатация приборов учета электрической энергии	0,06	0,07	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016г. №260-р
8	Эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды	0,00	0,53	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016г. №260-р
9	Эксплуатация приборов учета холодной воды	0,05	0,06	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016г. №260-р
10	Содержание и текущий ремонт систем экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или о возникновении чрезвычайных ситуаций		0,06	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016г. №260-р
11	Содержание и ремонт лифтов	2,10	2,70	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016г. №260-р
11	Обслуживание индивидуального теплового пункта	1,45	3,11	<i>руб. за кв.м.</i>	по тарифам поставщика услуги
12	Содержание службы дежурных диспетчеров	2,86	1,60	<i>руб. за кв.м.</i>	по тарифам поставщика услуги
13	Содержание службы контроля общего имущества и общественного порядка	4,44	3,98	<i>руб. за кв.м.</i>	по тарифам поставщика услуги
15	Обслуживание системы контроля доступа		0,50	<i>руб. с квартиры</i>	по тарифам поставщика услуги

16	Услуга телетрансляции			<i>руб. с квартиры</i>	по тарифам поставщика услуги
17	Обслуживание системы диспетчеризации инженерного оборудования	0,48	0,48	<i>руб. за кв.м.</i>	по тарифам поставщика услуги
18	Содержание системы видеонаблюдения	0,50	0,50	<i>руб. за кв.м.</i>	по тарифам поставщика услуги
	Итого	33,66	39,20		
Коммунальные услуги					
1	Тариф на холодную воду	27,99	27,99	<i>руб. за куб.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016г. №260-р
2	Тариф на водоотведение холодной и горячей воды	27,99	27,99	<i>руб. за куб.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016г. №260-р
3	Тепловая энергия на отопление	1 678,72	1 678,72	<i>руб. за Гкал.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016г. №260-р
4	Тепловая энергия на горячее водоснабжение	1 678,72	1 678,72	<i>руб. за Гкал.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016г. №260-р
5	Электроэнергия – день	3,41	3,41	<i>Руб./кВт*ч</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016г. №260-р
	Электроэнергия - ночь	1,97	1,97	<i>Руб./кВт*ч</i>	

Размер платы за жилищные услуги по п.п.2-11 определяется Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга, устанавливающим размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга. При внесении изменений в законодательство, устанавливающее размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, размер платы за жилищные услуги по п.п.2-11 также подлежит изменению.

Размер расходов собственников помещений в МКД на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД (в составе платы за содержание жилого и нежилого помещения), определяется исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ.

Исполнительный директор
ООО «Приморский город»

_____ ПэЙ Ин

1. Собственник:
Ф.И.О. _____

2. Собственник:
Ф.И.О. _____

_____ (подпись)

_____ (подпись)

**АКТ разграничения балансовой принадлежности инженерных сетей
и эксплуатационной ответственности сторон за эксплуатацию и ремонт инженерных сетей**

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности Собственника (владельца Помещения) является точка отвода инженерных сетей к Помещению от общих домовых систем. Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

по системе электроснабжения: первый автоматический выключатель от стояковой магистральной, электрической разводки обслуживает Управляющая организация

точки крепления нижних шин автоматического выключателя, питающий кабель и электрический счетчик находящийся в этажном распределительном щите, а также все электрооборудование Помещения (автоматы на электрощите, розетки, выключатели и пр.) обслуживает Собственник

по системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование – Собственник.

по системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения Помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть и точку присоединения - Собственник.

по системе теплоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка прямого или обратного трубопровода. Подводящие стояки и отходящие от них трубы до точек присоединения обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть, в том числе радиатор - Собственник.

по системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ): точка присоединения подводящего кабеля Помещения к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому и оборудование вне помещений Собственника обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование - Собственник.

по системе пожарной сигнализации (ПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ): точка присоединения подводящего кабеля к первому датчику Помещения ОПС и АППЗ. Общедомовую систему и подводку к первому датчику Помещения ОПС и АППЗ обслуживает Управляющая организация, остальное - Собственник.

Исполнительный директор

ООО «Приморский город»

_____ **Пэй Ин**

1. Собственник:

Ф.И.О. _____

2. Собственник:

Ф.И.О. _____

_____ **(подпись)**

_____ **(подпись)**

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включает в себя:

1. Управление Многоквартирным домом,
2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в приложении 1 к Договору), включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации.
3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации, в том числе:
 - системы холодного водоснабжения,
 - системы горячего водоснабжения,
 - системы канализации,
 - системы отопления от внутридомового ИТП,
 - индивидуальные тепловые пункты (ИТП),
 - системы электроснабжения,
 - системы вентиляции,
 - лифтов,
 - переговорно-замочного устройства,
 - автоматизированной противопожарной защиты,
 - системы контроля доступа,
 - системы видеонаблюдения,
 - система пожаротушения
 - насосная системы пожаротушения, сплинклерные системы
4. Санитарное содержание, в т.ч.:
 - придомовой территории,
 - помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в приложении 1 к Договору), в т.ч. уборка лестничных клеток,
 - вывоз твердых бытовых отходов,
 - уход за зелеными насаждениями,
 - дератизация Многоквартирного дома.

**Перечень тарифов и цен на работы и услуги в многоквартирном доме по адресу:
г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 55, корп. 1, лит. А.**

<i>№</i>	<i>Наименование статьи</i>	<i>Тарифы в настоящее время</i>	<i>Предложение</i>	<i>Единицы измерения</i>	
Жилищные услуги					
1	Управление многоквартирным домом	4,89	4,89	<i>руб. за кв.м.</i>	
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	9,59	11,90	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016г. №260-р
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	5,08	6,21	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016г. №260-р
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка,	1,41	1,83	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016г. №260-р

	входящего в состав общего имущества дома				
5	Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства	0,34	0,34	руб. за кв.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016г. №260-р
6	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	0,41	0,44	руб. за кв.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016г. №260-р
7	Эксплуатация приборов учета электрической энергии	0,06	0,07	руб. за кв.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016г. №260-р
8	Эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды	0,00	0,53	руб. за кв.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016г. №260-р
9	Эксплуатация приборов учета холодной воды	0,05	0,06	руб. за кв.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016г. №260-р
10	Содержание и текущий ремонт систем экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или о возникновении чрезвычайных ситуаций		0,06	руб. за кв.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016г. №260-р
11	Содержание и ремонт лифтов	2,10	2,70	руб. за кв.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016г. №260-р
11	Обслуживание индивидуального теплового пункта	1,45	3,11	руб. за кв.м.	по тарифам поставщика услуги
12	Содержание службы дежурных диспетчеров	2,86	1,60	руб. за кв.м.	по тарифам поставщика услуги
13	Содержание службы контроля общего имущества и общественного порядка	4,44	3,98	руб. за кв.м.	по тарифам поставщика услуги
15	Обслуживание системы контроля доступа		0,50	руб. с квартиры	по тарифам поставщика услуги
16	Услуга телетрансляции			руб. с квартиры	по тарифам поставщика услуги
17	Обслуживание системы диспетчеризации инженерного оборудования	0,48	0,48	руб. за кв.м.	по тарифам поставщика услуги
18	Содержание системы видеонаблюдения	0,50	0,50	руб. за кв.м.	по тарифам поставщика услуги
	Итого	33,66	39,20		
Коммунальные услуги					
1	Тариф на холодную воду	27,99	27,99	руб. за куб.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016г. №260-р
2	Тариф на водоотведение холодной и горячей воды	27,99	27,99	руб. за куб.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016г. №260-р
3	Тепловая энергия на отопление	1 678,72	1 678,72	руб. за Гкал.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016г. №260-р

4	Тепловая энергия на горячее водоснабжение	1 678,72	1 678,72	<i>руб. за Гкал.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016г. №260-р
5	Электроэнергия – день	3,41	3,41	<i>Руб./кВт*ч</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016г. №260-р
	Электроэнергия - ночь	1,97	1,97	<i>Руб./кВт*ч</i>	

Размер платы за жилищные услуги по п.п.2-11 определяется Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга, устанавливающим размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга. При внесении изменений в законодательство, устанавливающее размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, размер платы за жилищные услуги по п.п.2-11 также подлежит изменению.

Размер расходов собственников помещений в МКД на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД (в составе платы за содержание жилого и нежилого помещения), определяется исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ.