

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Новое Девяткино,
улица Арсенальная, дом 5

дер.Новое Девяткино
Ленинградская область

«18» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «Парус», ОГРН № 1104703002018, ИНН 4703116736, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора Изотова Виктора Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Товарищество собственников недвижимости «Арсенальная 5»,** созданное в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Новое Девяткино, улица Арсенальная, дом 5 (далее – Многоквартирный дом), именуемое в дальнейшем «ТСН», действующее по поручению, от имени, за счет и в интересах членов ТСН и собственников помещений в Многоквартирном доме, не являющихся членами ТСН, в лице председателя правления ТСН Лукавой Елены Юрьевны, действующего на основании протокола общего собрания собственников помещений № 1 от «18» января 2015 года и в соответствии с Уставом, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, указанного в протоколе от «18» января 2015 г. № 1 и хранящегося в
ООО «Парус».

(указать место хранения протокола, в котором с ним можно ознакомиться)

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с решением общего собрания собственников, указанным в п.1.1. настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление услуг и выполнение работ, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ТСН, собственникам помещений в данном доме и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельности.

2.2. Управляющая организация по заданию ТСН в течение срока действия настоящего Договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: **Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Новое Девяткино, улица Арсенальная, дом 5,** и иные услуги Собственникам (а также членам семьи собственников, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома: Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Новое Девяткино, улица Арсенальная, дом 5;
- б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ _____;
- в) серия, тип постройки - нетиповой;
- г) год постройки - 2014;
- д) этажность – 19-21;
- е) количество квартир - 364;
- ж) общая площадь с учетом летних помещений – 17679,2 кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних _____ кв. м;
- и) общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;
- к) степень износа по данным государственного технического учета - 5%;

- л) год последнего комплексного капитального ремонта - не выполнялся;
- м) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества _____ кв. м;
- н) кадастровый номер земельного участка 47-07-0722001-277.

2.4. Заключение настоящего договора не влечет перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном договоре.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

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

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями № 2 и № 3 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Оказывать услуги по оформлению документов на регистрацию и снятие с регистрационного учёта граждан согласно установленному порядку, оформлению и выдаче выписок из домовой книги, справок о составе семьи и иных справок установленной формы, оформление и выдача которых в соответствии с действующим законодательством РФ возложено на управляющие организации, оформлению документов на выдачу паспорта гражданину по достижении 14 лет, при утрате паспорта, в связи с переменной фамилии, имени, отчества, либо принятием гражданства Российской Федерации

3.1.4. Осуществлять контроль за показаниями приборов учёта коммунальных услуг;

3.1.5. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, и т.п.).

3.1.6. Оказывать услуги по начислению собственникам помещений платы за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлению счетов и организации сбора указанной платы со всех собственников (пользователей) на специальный расчетный счет ТСН.

3.1.7. Принимать от собственников плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги через банки, платежные терминалы и платежные интернет системы на территории России на реквизиты, указанные в квитанциях-извещениях Управляющей организации.

3.1.8. Требовать, в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ, от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.9. Требовать платы от Собственника в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.10. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, для Собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством.

3.1.11. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственников помещений и ТСН о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.12. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 1 (одного) часа с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.14. Организовать и вести прием собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, и рассматривать претензии ТСН, предложения, заявления и жалобы Собственника (нанимателя, арендатора), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

Уведомить ТСН и Собственников (нанимателей, арендаторов) о месте и графике их приема по

указанным вопросам.

3.1.15. Направлять Товариществу при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую ТСН и Собственникам помещений в многоквартирном доме (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения.

3.1.17. Предоставлять ТСН и/или Собственнику или уполномоченным им лицам по его запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

В случае смены собственника (нанимателя или арендатора, если таковые уполномочены на внесение платы) помещения в 10-ти дневный срок предоставить ТСН сведения о новом собственнике (нанимателе, арендаторе) с учетом проживающих с ним членов семьи.

3.1.18. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить ТСН и Собственников помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома (ТСН – путем направления извещения). Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.19. Информировать в письменной форме ТСН и Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами местного самоуправления), не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования нового размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.20. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 15 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.21. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

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

3.1.23. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.24. По требованию Собственника или ТСН производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.25. Предоставлять ТСН отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.26. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(м) Собственника.

3.1.27. Предоставлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.28. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников недвижимости или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в

доме.

3.1.29. Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему договору; составить Акт выверки произведенных собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему договору.

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

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

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать от ТСН и/или Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными счетами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

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

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

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом собственников помещений Многоквартирного дома, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.6. Приостанавливать или прекращать исполнение услуг в соответствии с действующим законодательством в случае просрочки платежей по Договору более чем на 2 (два) месяца.

3.3. ТСН обязано:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение(я), находящееся в собственности (пользовании) ТСН с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членов ТСН, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. Осуществлять контроль над 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 Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.3.3. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.4. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится - в письменном виде каждому собственнику, а также размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений.

3.3.5. Организовывать общие собрания собственников помещений по вопросам использования общего имущества.

3.3.6. Обеспечить выполнение собственниками помещений требований положений Жилищного кодекса РФ, иных нормативных правовых актов и следующих обязательств, принятых ими в силу членства в ТСН или заключенных с ТСН договоров:

3.3.6.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членов ТСН, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.6.2. При не использовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.6.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с управляющей организацией;

г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час.;

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.6.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения организовать самостоятельно или оплатить сверх платы вывоз крупногабаритных и строительных отходов, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

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

о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

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

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

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

3.4. ТСН имеет право:

3.4.1. Представлять интересы и выступать от имени собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с управляющей организацией и (или) иными организациями по гражданско-правовым договорам.

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

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

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

3.4.6. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 307.

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

3.4.8. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.5. Собственник обязан:

3.5.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членом ТСН, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять управляющей

организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.5.2. При не использовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.5.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час.;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.5.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

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

о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

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

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

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

3.6. Собственник имеет право:

3.6.1. Требовать изменения размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

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

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

3.6.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.25 настоящего Договора.

3.6.5. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

4. Цена Договора, размер платы за работы и услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за обязательные и дополнительные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренные Приложениями №№ 2, 3 к настоящему договору, и иные услуги.

4.2. Плата за помещения для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается на срок не менее одного года, определяется в соответствии с тарифными ставками за оказание жилищно-коммунальных услуг, установленными органами местного самоуправления на очередной календарный год (если на общем собрании членов ТСН не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

4.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме может быть изменен на общем собрании членов ТСН в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации.

4.5. В случае изменения соответствующими органами местного самоуправления цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на очередной год соразмерно изменяется общая стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых управляющей организацией или, по поручению управляющей организации, организацией, с которой заключен договор на организацию начисления и сбора платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику(ам) помещений.

В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной пункте 3.1.20, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги на расчетный (лицевой, транзитный) счет ТСН № _____ в

(наименование кредитной организации, БИК, ИНН, корреспондентский счет банка и др. банковские реквизиты)

4.9. Товарищество осуществляет оплату работ и услуг по настоящему Договору ежемесячными платежами на расчетный счет Управляющей организации, в течение 7 банковских дней после подписания Акта сдачи – приемки выполненных работ и услуг. Обязательство Товарищества по оплате считается исполненным с момента списания денежных средств с расчетного счета Товарищества.

4.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в многоквартирном доме стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае не выполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть перерасчитана по итогам года при уведомлении ТСН и Собственника (нанимателя, арендатора).

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

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

4.13. В случае изменения в установленном порядке размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме Управляющая организация применяет новый размер платы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органа местного самоуправления.

4.14. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

5. Ответственность сторон

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.4. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

5.3. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется ТСН и(или) собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

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

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

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора и(или) собственника помещения (нанимателя, арендатора) составляется в случаях:

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

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником (нанимателем, арендатором) за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

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

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены или представителя ТСН. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку, второй передается представителю ТСН.

6.6. Принятые решения ТСН о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чём ТСН и Собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего договора в случае если:

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

собственники помещений в Многоквартирном доме, являющиеся членами ТСН, на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

ТСН, собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору;

б) По инициативе ТСН в случае:

принятия общим собранием собственников помещений или членов ТСН решения соответственно о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за

исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 7.1.1. настоящего Договора.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией, ТСН и Собственником.

7.4. Расторжение договора не является основанием для ТСН, Собственника (нанимателя, арендатора) в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.5. В случае переплаты ТСН, Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить ТСН, Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты. Получить от ТСН, Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

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

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. К обязательствам вследствие неопределимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на **1 (один) год(а)** и вступает в действие с **«18» февраля 2015 г.**

10.2. 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.

10.3. Срок действия договора может быть продлен на 3 месяца, если другая организация, управляющая многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений и(или) членов ТСН, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 21 странице и содержит 3 приложения.

Приложения:

1. Акт о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме по адресу на 3 л.;
2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном

доме на 3 л.;

3. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме на 3 л.

Реквизиты сторон

Товарищество собственников недвижимости
«Арсенальная 5»

ИНН 4703064573; КПП 470301001, ОГРН
1154703000594,
Юр. адрес: 188661, Ленинградская область,
Всеволожский район, деревня Новое Девяткино,
д. 5, кв. 175.
р/с 40703810194510001640 в Северо-Западном
филиале ОАО АКБ «РОСБАНК»,
к/с 30101810100000000778, БИК 044030778,
ОКПО 73340850.

Управляющая организация ООО «Парус»

ИНН 4703116736 КПП 470301001
Юр. адрес: 188661, Ленинградская
область, Всеволожский район, деревня
Новое Девяткино, д. 57, оф. 84
р/с 407028102954510000786
в Северо-Западном филиале ОАО АКБ
«РОСБАНК» в г. Санкт – Петербурге
к/с 30101810100000000778,
БИК 044030778 ОКПО 65522784
Почтовый адрес: 188661, Ленинградская
область, Всеволожский район, деревня Новое
Девяткино, ул. Арсенальная, д. 6
Электронная почта: ukrarus2012@mail.ru

Председатель правления ТСН «Арсенальная 5»



Е.Ю. Лукавая

Генеральный директор
ООО «Парус»



В.Н. Изотов

А К Т
о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

I. Общие сведения о многоквартирном доме

- Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Новое
1. Адрес многоквартирного дома Девяткино, дом № 5
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____
3. Серия, тип постройки _____
4. Год постройки 2014
5. Степень износа по данным государственного технического учета _____
6. Степень фактического износа 5%
7. Год последнего капитального ремонта _____ -
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу нет
9. Количество этажей 19-21
10. Наличие подвала да
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет, теплый технический чердак
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 364
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества _____
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) нет
18. Строительный объем 82120 куб. м
19. Площадь:
- а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 17679,2 кв. м
- б) жилых помещений (общая площадь квартир) 17145,1 кв. м
- в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м
- г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м
20. Количество лестниц 3 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 3429,8 кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров _____ кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) 1066,15 кв.м (тех.подвал) + 1082,5 кв.м (тех. чердак) кв. м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 6407 кв.м
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) 47:07:0722001:277

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	сваи забивные, сборный ж/б 350x350мм, 14 м. Марка свай С140.35-9.1 Бетон В25, W6, F100	хорошее
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	наружные: продольные 570 мм из заливного пенобетона с облицовкой, торцевые 530 мм из монолитного ж/б с утеплением и облицовкой внутренние- монолитный ж/б 160мм и 180 мм бетон В30 и В20	хорошее
3.	Перегородки	монолитный ж/б 160 мм или керамический кирпич 250 мм. межкомнатные – пазогребневые плиты 80мм	хорошее
4.	Перекрытия	монолитный ж/б, 180 мм, бетон класса В20, В25. по свободным краям плит – балка в составе плиты перекрытия.	хорошее
	чердачные		
	междуэтажные		
	подвальные		
	(другое)		
5.	Крыша	с теплым чердаком, кровля рулонная с организованным внутренним водостоком, с утеплителем пенобетон	хорошее
6.	Полы		хорошее
7.	Проемы		хорошее
	окна	двухкамерные стеклопакеты в металлопластиковых переплетах	
	двери		
	(другое)		
8.	Отделка		
	внутренняя		
	наружная	лицевой кирпич темно-коричневого и светлого кремового цветов	
	цоколь	облицовка иск.камнем - агломерат	
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		хорошее
	ванны напольные	да	хорошее
	электроплиты	да	хорошее
	телефонные сети и оборудование	внутренняя распределительная сеть от кросса оборудования абонентского доступа до распределительных коробок типа КРТМ-2/10 в слаботочных отсеках этажных совмещенных шкафов. кабель ТПпЭП	хорошее
	сети проводного радиовещания	усилители, оборудование сети передачи данных. сигналы передаются подземный кабель марки КСПЗП-1x4x1,2мм	хорошее
	сигнализация		хорошее
	мусоропровод	отсутствует. контейнеры на улице	хорошее
	лифт	производства «OTIS» грузовые: груз-тью 1000 кг, пассажирские: груз-тью 400 кг шахты – сборные из плоских ж/б	хорошее

		элементов	
	вентиляция	Приточно-вытяжная, естественная. Вентблоки 930x500 из кухонь и санузлов.	хорошее
	(другое)		хорошее
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		хорошее
	электроснабжение	электроприемники жилого дома 2й категории надежности, эл.приемники противопожарной защиты, диспетчеризация, лифты, ИТП, сигнализация - 1й категории.	хорошее
	холодное водоснабжение	тупиковая система, 2 зоны. 1-3 этажи с нижней разводкой, 4-19 этажи с верхней разводкой по чердаку.	хорошее
	горячее водоснабжение	закрытая схема с приготовлением гор.воды в ИТП, 2 зоны – 1-3 этажи нижняя разводка и парные стояки в кв., 4-9 этажи с верхней разводкой по теплому чердаку и нижними кольцующими перемычками, присоединяемыми к сборному циркуляционному трубопроводу в подвале.	
	водоотведение	раздельная с присоединением к внутриквартальным сетям бытовой и дождевой канализации отдельными выпусками	
	газоснабжение	нет	
	отопление (от внешних котельных)	двухтрубная, вертикальная система с верхней разводкой	
	отопление (от домовой котельной)		
	печи		
	калориферы		
	АГВ		
	(другое)		
11.	Крыльца		хорошее



Представитель правления ТСН «Арсенальная 5»

Е.Ю. Лукавая



Генеральный директор ООО «Парус»

В.Н. Изотов

ПЕРЕЧЕНЬ
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту
общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, деревня
Новое Девяткино, улица Арсенальная, дом 5

№ п/п	Наименование обязательных работ, услуг	Периодичность	Годовая плата, руб.	Стоимость на 1 м кв. общей площади, руб. в месяц
1	Содержание общего имущества жилого дома и техническое обслуживание общих коммуникаций в части проведения проверок и технических осмотров		1 433 286,78	5,45
1.1	Работы, выполняемые в отношении фундаментов	2 раза в год	13 149,42	0,05
1.2	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами	1 раз в месяц	49 967,80	0,19
1.3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен	2 раза в год	26 298,84	0,10
1.4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий	2 раза в год	26 298,84	0,10
1.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш	2 раза в год	52 597,68	0,20
1.6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц	1 раз в месяц	52 597,68	0,20
1.7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов	2 раза в год	42 078,14	0,16
1.8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок	1 раз в год	15 779,30	0,06
1.9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки помещений, относящихся к общему имуществу	2 раза в год	52 597,68	0,20
1.10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу	1 раз в месяц	26 298,84	0,10
1.11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу	2 раза в год	26 298,84	0,10
1.12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	2 раза в месяц	113 085,01	0,43
1.13	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения	Постоянно	305 066,55	1,16
1.14	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в межотопительный сезон	1 раз в год	289 287,24	1,10

1.15	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования	2 раза в год	78 896,52	0,30
1.16	Лаколизация аварийных ситуаций на инженерных сетях и конструктивных элементах дома	Постоянно	262 988,40	1,00
2	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества (Уборка лестничных клеток)	Приложение № 3 к Приказу Госстроя РФ от 09.12.99 N 139 «Об утверждении рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда»	662 730,76	2,52
3	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (Содержание придомовой территории)		699 549,14	2,66
3.1	Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года	Приложение № 1 к Приказу Госстроя РФ от 09.12.99 N 139 «Об утверждении рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда»	420 781,44	1,6
3.2	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года	Приложение № 1 к Приказу Госстроя РФ от 09.12.99 N 139 «Об утверждении рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда»	278 767,70	1,06
4	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов (Вывоз твёрдых бытовых отходов)	3 раза в неделю	657 471,00	2,50
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) (Пользование и техническое обслуживание лифтов)		815 264,04	3,10
5.1	Организация системы диспетчерского контроля, обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта, обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)	постоянно	236 689,56	0,90
5.2	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонта лифта (лифтов)	1 раз в месяц	260 358,52	0,99
5.3	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов)	1 раз в год	26 298,84	0,10
5.4	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов) после замены элементов оборудования	по мере необходимости	26 298,84	0,10
5.5	Ремонт оборудования лифта (лифтов) (замена отдельных элементов оборудования)	по мере необходимости	265 618,28	1,01
6	Услуги по управлению многоквартирным	Постоянно	836 303,11	3,18

	домом			
7	Ремонт жилья в части восстановления работоспособности и устранения выявленных неисправностей общего имущества:		657 471,00	2,50
7.1	Работы, выполняемые в отношении фундаментов	Постоянно	7 889,65	0,03
7.2	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами	Постоянно	13 149,42	0,05
7.3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен	Постоянно	26 298,84	0,10
7.4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий	Постоянно	26 297,84	0,10
7.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш	Постоянно	49 967,80	0,19
7.6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц	Постоянно	57 857,44	0,22
7.7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов	Постоянно	13 149,42	0,05
7.8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок	Постоянно	13 149,42	0,05
7.9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки помещений, относящихся к общему имуществу	Постоянно	65 747,10	0,25
7.10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу	Постоянно	36 818,38	0,14
7.11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу	Постоянно	36 818,38	0,14
7.12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	Постоянно	65 747,10	0,25
7.13	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения	Постоянно	215 650,49	0,82
7.14	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования	Постоянно	28 928,72	0,11
8	Содержание и ремонт ПЗУ	Постоянно	128 864,33	0,49
9	Содержание и ремонт АППЗ (в том числе система дымоудаления и эвакуации), пожарный водопровод	Постоянно	99 935,59	0,38
10	Обслуживание ТЦ (общедомовые приборы учета ХВС, ГВС, эл-ва)	2 раза в неделю	262 988,40	1,00
11	Видеонаблюдение	постоянно	76 266,64	0,29
12	Диспетчер	постоянно	657 471,00	2,50
	ИТОГО за один год		6 987 601,79	26,57



Председатель правления ТСН «Арсенальная 5»

Е.Ю. Лукавая

Генеральный директор ООО «Парус»

В.Н. Изотов

М.П.

ПЕРЕЧЕНЬ
дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту
общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, деревня
Новое Девяткино, улица Арсенальная, дом 5

1. Дополнительные услуги по содержанию общего имущества

Наименование дополнительных работ и услуг	Стоимость на 1 кв. м общей площади, рублей в месяц
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	
1. Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабинах лифта и их влажная уборка	0,06
2. Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	0,05
3. Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования	0,03
4. Уборка чердачного и подвального помещений	0,13
5. Подготовка зданий к праздникам	0,06
6. Очистка и помывка фасадов зданий	0,04
7. Обработка фасадов гидрофобными или другими специальными растворами	0,2
II Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
8. Подметание земельного участка в летний период	0,04
9. Полив тротуаров	0,05
10. Уборка мусора с газона, очистка урн	0,14
11. Уборка мусора на контейнерных площадках	0,2
12. Полив газонов	0,14
13. Стрижка газонов	0,13
14. Подрезка деревьев и кустов	0,05
15. Очистка и текущий ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	0,2
16. Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	0,12
17. Сдвигка и подметание снега при снегопаде. Начало работ не позднее 3 часов после начала снегопада	0,3
18. Ликвидация наледи	0,17
III. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
19. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств	0,04
прочистка канализационного лежачка	0,04
Проверка исправности канализационных вытяжек	0,04
Проверка наличия тяги в в дымовентиляционных каналах	0,01
Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	0,1
20. Регулировка и наладка систем отопления	0,04

IV. Устранение аварии и выполнение заявок населения	
21. Выполнение заявок населения	
протечка кровли	0,01
замена разбитого стекла	0,002
неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования	0,003
неисправность электрической проводки оборудования	0,06
неисправность лифта	0,05
V. Прочие услуги	
22. Дератизация	0,3
23. Дезинсекция	0,2
Дополнительные работы по ремонту общего имущества	
Фундаменты	
1. Устранение повреждений фундаментов	0,03
2. Сушение	0,04
3. Устранение замачивания грунта под фундаментом	0,01
4. Ремонт внутридомовых и наружных дренажей	0,06
5. Устранение осадок фундаментов	0,01
6. Устранение причин деформации фундаментов	0,02
7. Восстановление (ремонт) освещения и вентиляции подвала	0,03
8. Восстановление (ремонт) решеток на продухах фундамента	0,005
9. Восстановление (ремонт) прямиков	0,02
10. Восстановление (ремонт) отмостки	0,02
11. Восстановление (ремонт) гидроизоляции	0,02
12. Восстановление (ремонт) вводов инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты	0,01
Каменные, кирпичные, железобетонные стены	
13. Устранение повреждений стен, в том числе в подвалах и чердаках	0,02
14. Восстановление теплозащиты стен	0,08
15. Модернизация теплоизоляции стен	0,09
16. Создание, восстановление или модернизация гидроизоляции стен	0,06
17. Восстановление или модернизация звукоизоляции стен и перегородок	0,19
18. Восстановление несущей способности стен	0,12
19. Устранение деформации стен и перегородок	0,01
20. Восстановление (ремонт) разрушений и повреждений отделочного слоя	0,15
21. Устранение причин и последствий коррозионного повреждения закладных деталей и арматуры	0,01
22. Восстановление (ремонт) стальных деталей крепления (кронштейны пожарных лестниц, флагодержатели, захваты водосточных труб и др.)	0,01
23. Защита стальных элементов от коррозии	0,01
24. Окраска стен помещений общего пользования	0,17
Балконы, козырьки, лоджии и эркеры	
25. Ремонт несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров	0,11
26. Восстановление организованного отвода воды с балконов, лоджий, козырьков и эркеров	0,05
27. Восстановление (ремонт), модернизация гидроизоляции балконов, лоджий, козырьков и эркеров	0,14
28. Восстановление (ремонт) ограждений балконов и лоджий	0,03
29. Окраска ограждений балконов и лоджий, конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров	0,04

Перекрытия	
30. Устранение повреждений перекрытий	0,07
31. Восстановление теплотехнических свойств	0,07
32. Восстановление акустических свойств перекрытий	0,04
33. Восстановление водоизоляционных свойств перекрытий (перекрытия в санитарных узлах)	0,02
34. Восстановление теплогидроизоляции примыканий наружных стен, санитарно-технических устройств и других элементов	0,02
35. Заделка неплотностей вокруг трубопроводов отопления и горячего водоснабжения, проходящих через перекрытия	0,01
Полы	
36. Устранение повреждений полов в местах общего пользования многоквартирного дома	0,12
37. Ремонт полов в местах общего пользования многоквартирного дома	0,14
38. Восстановление защитно-отделочного покрытия пола в местах общего пользования многоквартирного дома	0,14
Крыши	
39. Устранение протечек кровли	0,01
40. Восстановление (ремонт) вентиляционных устройств (оборудования)	0,06
41. Покрытие мягких кровель защитными мастиками	0,04
42. Окраска стальных связей и креплений, размещенных на крыше и в чердачных помещениях	0,01
43. Восстановление (ремонт) продухов вентиляции	0,05
44. Восстановление (ремонт) выходов на крышу	0,02
45. Восстановление (ремонт) систем водоотвода	0,05
46. Ремонт примыканий и заделка стыков	0,04
Двери	
47. Восстановление (ремонт) дверей в помещениях общего пользования	0,01
48. Восстановление (ремонт) дверных и оконных откосов в помещениях общего пользования	0,01
Лестницы	
49. Ремонт ограждений, поручней и предохранительных сеток	0,02
50. Окраска металлических элементов лестниц	0,01
51. Устройство, ремонт пандусов	0,01
Теплоснабжение	
55. Ремонт, промывка отопительных элементов	0,04
52. Восстановление теплоизоляции систем теплоснабжения	0,03
53. Ремонт или замена неисправных приборов учета и регулирования	0,01
54. Ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств	0,04
Горячее водоснабжение	
55. Ремонт, замена внутридомовых сетей горячего водоснабжения	0,01
56. Ремонт, замена, проверка коллективных приборов учета	0,01
57. Теплоизоляция сетей горячего водоснабжения	0,03
58. Окраска сетей и устройств горячего водоснабжения	0,01
Внутридомовое электрооборудование	
59. Ремонт, замена шкафов вводных и вводно-распределительных устройств	0,08
60. Ремонт, замена аппаратуры защиты, контроля и управления общего пользования	0,02
61. Ремонт внутридомового электрооборудования общего пользования	0,07

62. Ремонт, замена внутридомовых электрических сетей	0,27
63. Ремонт, замена приборов учета и регулирования общего пользования	0,02
64. Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования	0,03
Водопровод и водоотведение	
65. Ремонт, замена внутридомовых сетей водоснабжения	0,16
66. Ремонт, замена внутридомовых сетей канализации	0,11
67. Ремонт, замена неисправных приборов учета и регулирования водоснабжения	0,02
68. Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводной сети общего пользования	0,03
Лифты	
69. Ремонт дверей лифта	0,2
70. Ремонт, замена механического и иного оборудования	0,14
Объекты внешнего благоустройства	
71. Ремонт объектов внешнего благоустройства	0,09
72. Строительство объектов внешнего благоустройства	0,13
Прочие работы	
73. Проведение энергоаудита здания	0,01

Примечания:

1. Услуги по управлению, сбору средств с населения в основной и дополнительный перечни работ не включаются, а оцениваются в составе работ и услуг по содержанию и ремонту жилья.
2. Периодичность предоставления дополнительных работ и услуг установлена в соответствии с рекомендациями по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утвержденными приказом Госстроя России от 09.12.1999 г. № 139.
3. Обязательные и дополнительные виды работ и услуг должны выполняться управляющей организацией в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170.
4. Качество предоставления потребителям коммунальных услуг устанавливается на основании Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Правительством Российской Федерации.
5. Объемы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливаются с учетом требований санитарных, пожарных и иных обязательных норм законодательства Российской Федерации.



Председатель правления ТСН «Арсенальная 5»

Е.Ю. Лукавая



Генеральный директор ООО «Парус»

В.Н. Изотов