

Договор управления многоквартирным домом

д.Низино

«01» апреля 2021 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, деревня Низино, шоссе Санинское, дом 4, именуемые в дальнейшем «Собственники» (согласно реестру собственников), с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Союз» (Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 388 от 27.12.2016 года), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Макарова Александра Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», на основании протокола общего собрания собственников помещений от «15» марта 2021 года (Приложение № 1 к настоящему Договору), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен по согласию сторон, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Конституции РФ, Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, а также иного действующего законодательства.

1.3. Работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений. В этом случае собственники помещений на своем общем собрании обязаны на основании акта технического осмотра, составленного комиссией с участием Управляющей организации и уполномоченного собственниками лица, утвердить виды, объемы работ, их стоимость и источники финансирования.

1.4. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год.

1.5. С целью соблюдения условий санитарно-эпидемиологического благополучия санитарная уборка придомовой территории осуществляется в установленных границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определенных на основании данных государственного кадастрового учета.

1.6. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению, определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства от 13 августа 2006 г. N 491 и указан в Приложении №6 к настоящему Договору.

1.7. Управляющая организация по требованию уполномоченного собственниками лица (председателя совета дома, членов совета дома) оформляет акт (по форме согласно Приложению № 4) выполненных работ в двух экземплярах и предоставляет уполномоченному лицу. Уполномоченное собственниками лицо подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации.

2. Предмет договора.

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока, установленного настоящим Договором за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьями 157.2 Жилищного Кодекса (предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами), обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, оставаясь ответственной за качество и объем предоставляемых услуг (выполняемых работ).

2.3. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес регистрации, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

3. Права и обязанности Управляющей организации.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы;

3.1.2. вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

3.1.3. своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если Управляющая организация не оказывает таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;

3.1.4. осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта, в том числе по результатам проведенных осмотров общего имущества в многоквартирном доме, и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;

3.1.5. организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений;

3.1.6. организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений;

3.1.7. предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

3.1.8. Предоставлять коммунальные услуги, с учетом п.2.1. настоящего Договора, и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором (Приложение № 2), в пределах средств, поступивших от собственников помещений.

Восстановительные работы, необходимость выполнения которых выявлена в процессе исполнения настоящего договора, выполняются управляющей организацией в следующем порядке:

- составление управляющей организацией плана восстановительных работ, определение их стоимости.

- согласование плана работ с Советом МКД. Управляющая организация обязана представить Совету МКД сведения о начисленных и фактически поступивших по соответствующей статье затрат денежных средствах собственников.

В случае достаточности поступивших средств, управляющая организация обеспечивает выполнение восстановительных работ в соответствии с согласованным планом.

В случае недостаточности поступивших средств, план работ подлежит корректировке Советом МКД, с перенесением отдельных видов работ на более поздние сроки. Собственники вправе принять решение о дополнительном финансировании таких работ.

В случае, если объем недоплаты собственниками на момент составления плана работ составит менее 10%, управляющая организация производит работы в пределах начисленных средств.

3.1.9. Своевременно информировать Собственников через объявления на информационных стендах в подъездах:

- о сроках предстоящего планового отключения подачи коммунальных ресурсов (при предоставлении таких сведений ресурсоснабжающей организацией);
- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 3-х календарных дней до даты начала работ.

3.1.10. Участвовать в составлении комиссионных актов по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам предоставления коммунальных услуг, выполнения работ и (или) оказания услуг по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность и производить изменение размера платы в соответствии с действующим законодательством.

3.1.11. Предоставлять уполномоченному Собственниками лицу (председателю совета, а в его отсутствие одному из членов совета МКД), в течение первого квартала года, следующего за отчетным, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора, кроме того, разместить отчет на информационном стенде в каждом подъезде дома.

3.1.12. Своевременно проинформировать Собственников об истечении сроков эксплуатационной надежности и аварийном состоянии общего имущества путем размещения уведомлений на досках объявлений подъезда дома или путем распространения таких уведомлений по почтовым ящикам. Порядок уведомления приведен в Приложении № 5.

3.1.13. Информировать собственников и нанимателей помещений о сроках проверки индивидуальных приборов учета.

3.1.14. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.1.15. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.1.16. Начислять пени Собственникам жилых помещений за просрочку оплаты содержания жилого помещения согласно действующему законодательству.

3.1.17. Организовать личный прием собственников помещений, прием заявок и обращений.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства ввиду недостаточности поступивших от собственников средств - перенести исполнение данного обязательства до момента накопления необходимой суммы по соответствующей статье затрат, либо на иной период.

3.2.2. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖК, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Информирование Собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на информационном стенде в каждом подъезде дома.

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по

другим статьям расходов и (или) в счет будущей оплаты работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества. В этом случае, результат выполнения работ и услуг подлежит приемке Советом МКД. По окончании выполнения работ и услуг, указанных в настоящем пункте, если необходимость их выполнения не требует отложения, управляющая организация направляет (представляет) для согласования Совету МКД ведомость фактически выполненных (требуемых к выполнению) работ (услуг) и их стоимости. В случае согласования либо непоступления от Совета МКД в течение 3 рабочих дней мотивированных возражений относительно размера и обоснованности затрат, Стоимость указанных в настоящем пункте работ и услуг подлежит оплате собственниками пропорционально общей площади помещения.

3.2.3. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению в случае наличия угрозы причинения вреда жизни и здоровью проживающих лиц, а также общему имуществу собственников.

3.2.4. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном и досудебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.2.5. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений только в целях выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества (в частности, но не ограничиваясь, в целях хранения инвентаря и т.п.). Использование помещений Управляющей организацией для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией. Иное использование общего имущества многоквартирного дома допускается только на основании решения общего собрания собственников помещений под контролем совета многоквартирного дома.

4. Права и обязанности Собственников.

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Получать от Управляющей организации услуги и работы в соответствии с условиями настоящего договора.

4.1.2. Предоставить показания приборов учета (индивидуальных, квартирных и комнатных) диспетчеру ОДС (лично или по телефону) управляющей организации, лицу, осуществляющему начисление платы (расчетный центр) или иным удобным им способом, позволяющим подтвердить получение управляющей организацией таких данных.

4.1.3. Размещать информацию о решениях, принятых на общих собраниях собственников помещений в средствах массовой информации.

4.1.4. Получать от Управляющей организации информацию о результатах обследований технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

4.1.5. Через Совет МКД требовать от управляющей организации по окончании первого квартала года, следующего за отчетным (а по услугам и работам с ежемесячной периодичностью – не чаще 1 раза в квартал) письменный отчет об исполнении условий настоящего договора.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счет – квитанция) с учетом начисленных пеней.

4.2.2. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 9-00 часов, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.3. Соблюдать Правила пожарной безопасности, санитарные нормы и правила, а также Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования; выносить мусор в специально отведенные места, не допуская

сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; не выгуливать животных на придомовой территории (на газонах, тротуарах, пешеходных дорожках).

4.2.4. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств; загромождения помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома (коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, чердачных помещений, подвалов, технических этажей).

4.2.5. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутридомового и внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

4.2.6. В соответствии с требованиями Жилищного Кодекса принимать соответствующие Решения о проведении капитального ремонта общего имущества.

4.2.7. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа на помещение.

4.2.8. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

4.2.9. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

4.2.10. Предоставлять показания приборов учета управляющей организации (либо напрямую в ресурсоснабжающую организацию в случае заключения прямых договоров) до 22 числа текущего месяца, если иной срок не установлен соответствующими договорами.

4.2.11. Предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

5. Цена и оплата по договору.

5.1. Цена Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год.

Плата за содержание жилого помещения включает в себя:

- работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, определенной Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору.

- стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяемой в порядке, установленном действующим законодательством РФ

Ежемесячная плата Собственника за содержание жилого помещения определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

5.2. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Собственника от внесения платы по настоящему Договору. Собственник в этом случае, обязан самостоятельно обратиться в Управляющую организацию за платежным документом, который должен быть немедленно представлен для оплаты.

5.3. Собственники помещений 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.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами.

6. Ответственность Сторон.

6.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и договором, в том числе за непринятие своевременно Решения о проведении капитального ремонта.

6.2. Разграничение эксплуатационной ответственности приведено в Приложении № 3.

6.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

6.4. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора. Форс- мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

6.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

6.6. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение сотрудников Управляющей организации для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

6.7. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

6.8. Управляющая организация возмещает убытки Собственникам помещений вследствие неисполнения, либо ненадлежащего исполнения своих обязательств, установленных разделом 3 настоящего договора.

7. Срок действия договора, дополнение и изменение к договору.

7.1. Настоящий Договор действует 5 лет со дня внесения изменений в реестр лицензий Ленинградской области.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.3. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за два месяца до его окончания, настоящий Договор считается продленным на следующий календарный год на тех же условиях.

8. Расторжение договора.

8.1. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, в следующих случаях:

- в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством;
- при неисполнении более чем 10% Собственников помещений в доме обязательств по внесению платы за жилое помещение более, чем за 3 расчетных периода;
- непринятие Собственниками решения об изменении размера платы за содержание жилого помещения по предложению управляющей организации при ежегодной пролонгации Договора;

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут собственниками в любое время до истечения срока его действия на основании решения общего собрания собственников о выборе иного способа управления либо выборе иной управляющей организации, с предварительным уведомлением Управляющей организации не менее чем за 2 месяца до даты предполагаемого расторжения.

9. Прочие условия.

9.1. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на информационных стендах в подъездах дома.

9.2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному ими лицу.

9.3. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала года, следующего за отчетным;

участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества;

предоставления актов осмотра технического состояния общего имущества многоквартирного дома;

активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их ненадлежащего качества.

9.4. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

9.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются нормами действующего законодательства.

9.6. После утверждения условий настоящего договора на общем собрании собственников помещений, данный договор подписывается со стороны управляющей организации. Собственники помещений подписывают настоящий договор путем проставления подписей лично в реестре, либо через уполномоченное лицо. Условия настоящего договора одинаковы для всех собственников.

9.7. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

9.8. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «15» марта 2021 года.

2. Приложение № 2 Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования

3. Приложение № 3. Разграничение эксплуатационной ответственности.

4. Приложение № 4. Форма акта выполненных работ, оказанных услуг и предоставленных коммунальных услуг.

5. Приложение № 5. Порядок уведомления.

6. Приложение №6. Состав общего имущества собственников помещений.

7. Приложение №7. Адреса и телефоны диспетчерских служб, по которым осуществляется прием заявок.

10. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

Собственники

«Управляющая организация»:

Согласно реестру
собственников

Общество с ограниченной ответственностью «СОЮЗ»

Сокращенное наименование: ООО «СОЮЗ»

Адрес: 188501, Ленинградская область, Ломоносовский район, д.Низино,
ул.Центральная д.1Б, помещение 4

ОГРН 1167847459988

ИНН 7805689724 КПП 472501001

Р/с: № 40702810590220000659

К/с: 30101810900000000790

БИК: 044030790

ПАО «БАНК «САНКТ- ПЕТЕРБУРГ»

Генеральный директор Макаров А.В.



Приложение №2
к Договору управления многоквартирным домом

Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования

№ п/п	Виды работ, услуг	Периодичность выполнения	Санинское ш. д.4
1.	Санитарное содержание помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:		5,25
1.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	3 раза в неделю	2,45
1.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа.	3 раза в неделю	1,25
1.3.	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	1 раз в месяц	0,45
1.4.	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в месяц	0,24
1.5.	Мытье окон	1 раз в год	0,02
1.6.	Полная уборка лестничных клеток (Влажная протирка оконных ограждений, подоконников, почтовых ящиков)	1 раз в месяц	0,02
1.7.	Влажная протирка дверей	1 раз в месяц	0,07
1.8.	Влажная протирка перил лестниц, отопительных приборов	1 раз в месяц	0,20
1.9.	Влажная протирка шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств	1 раз в год	0,00
1.10.	Влажная протирка чердачных лестниц, стен	1 раз в год	0,04
1.11.	Влажная протирка плафонов на лестничных клетках	1 раз в год	0,00
1.12.	Обметание пыли с потолков	1 раз в год	0,02
1.13.	Дератизация	1 раз в квартал	0,49
2.	Санитарное содержание придомовой территории МКД, в том числе:		1,60
2.1.	Холодный период года:		
2.1.1.	Очистка территорий от наледи	в дни гололеда (планово 2 раза в зимний месяц окт-март)	0,61
2.1.2.	Сдвигание свежеснегавшего снега	в дни снегопада (планово 4 раза в зимний месяц окт-март)	0,18
2.1.3.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	4 раза в зимний период (октябрь-март)	0,04
2.1.4.	Посыпка противоледным реагентом	в дни гололеда (планово 4 раза в зимний месяц окт-март)	0,14
2.1.5.	Очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	в дни снегопада (планово 1 раз в зимний месяц окт-март)	0,01
2.1.6.	Очистка участков территорий от снега после механизированной уборки	в дни снегопада (планово 4 раза в зимний месяц окт-март)	0,00
2.2.	Теплый период года:		
2.2.1.	Подметание территории	1 раз в неделю в летний период (апрель-сентябрь)	0,07
2.2.3.	Уборка газонов от случайного мусора	1 раз в неделю в летний период (апрель-сентябрь)	0,09
2.2.4.	Уборка газонов (от листьев, сучьев, мусора) ЛЕТНИЙ период	3 раза за летний период	0,09
2.2.5.	Окос травы	3 раза в год	0,07

2.3.	Круглогодично:		
2.3.1.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка	3 раза в неделю	0,04
2.3.2.	Очистка урн от мусора	3 раза в неделю	0,11
2.3.3.	Уборка отмосток	1 раз в 3 месяца	0,15
2.3.4.	Уборка приемков	1 раз в месяц	0,00
3	Техническое обслуживание внутридомовых систем центрального отопления, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и конструктивных элементов МКД	ежедневно	4,68
4.	Техническое обслуживание внутридомовых систем вентиляции	3 раза в год	0,10
5.	Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования	1 раз в год	0,39
6.	Аварийное-диспетчерское обслуживание	круглосуточно	1,67
7.	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	ежемесячно	3,06
8.	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета	1 раз в месяц	0,09
9	Техническое обслуживание индивидуальных тепловых пунктов	1 раз в месяц	2,16
10	Услуги управления	постоянно	4,75
	Итого плата за содержание и ремонт (п.1+п.2+п.3+п.4+п.5+п.6+п.7+п.8+п.9 п.10):		23,75

Собственники

Согласно реестру собственников

«Управляющая организация»:

ООО «СОЮЗ»
Генеральный директор
А.В. Макаров



Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон

Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом собственника является:

Граница по системе водоснабжения, теплоснабжения – первое отключающее устройство (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире).

Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода с первым отключающим устройством, внутриквартирные трубопроводы и сантехническое оборудование, находящееся в помещении несет Собственник.

Эксплуатационную ответственность за стояковые трубопроводы отвлечения от трубопроводов до первого отключающего устройства несет Управляющая организация.

При отсутствии первого отключающего устройства границей ответственности является первое сварное (резьбовое) соединение внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом. Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом несет Собственник;

Граница по системе канализации – место присоединения сантехнического прибора и(или) внутриквартирного трубопровода к раструбу тройника общедомового канализационного стояка.

Эксплуатационную ответственность за состояние элементов внутриквартирной канализационной разводки и герметичность соединения сантехнического прибора и (или) трубопровода несет Собственник.

Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние стояков общедомовой системы канализации, обслуживающей более одного помещения в многоквартирном доме, включая состояние тройников;

Граница по системе электроснабжения – точки крепления в квартирном электрощите, подходящем к помещению фазового, нулевого заземляющего проводов от вводного (этажного) распределительного щита. Стояковую разводку до точки крепления обслуживает Управляющая организация. Точки креплений и отходящие от них провода помещения, равно как и все электрооборудование помещения (автоматы на электрощите, розетки, выключатели и пр.), расположенное после этих точек, обслуживает Собственник;

Граница по строительным конструкциям – собственник несет ответственность за состояние внутренней поверхности стен помещения (квартиры), ограждения балконов или лоджий, рамы, оконные заполнения и входную дверь в помещение (квартиру).

Внешней границей сетей электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Собственники

Согласно реестру собственников

«Управляющая организация»:

ООО «СОЮЗ»
Генеральный директор
А.В. Макаров



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'А. Макаров', written over a circular official stamp. The stamp is from the company 'ООО «СОЮЗ»' (OOO 'SOYUZ'). It contains the company's INN (7805689724) and OGRN (1167847459988), and specifies the location as 'ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ' (Leningrad Oblast). The text 'ОТВЕТСТВЕННОСТЬ' (Responsibility) is also visible within the stamp's border.

Форма акта выполненных работ, оказанных услуг и предоставленных коммунальных услуг утверждена Приказом Минстроя России от 26.10.2015 N 761/пр
"Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме"

Собственники

Согласно реестру собственников

«Управляющая организация»:

ООО «СОЮЗ»
Генеральный директор
А.В. Макаров



**Порядок уведомления
собственников помещений в многоквартирном доме.**

Настоящий Порядок уведомления собственников помещений в многоквартирном доме (далее Порядок) устанавливается в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также договором управления, заключенным между собственниками многоквартирного дома и управляющей организацией.

В случае необходимости принятия решения собственниками, необходимости у Управляющей организации по доведению информации о состоянии общего имущества в целом или его отдельных элементов, или доведению до собственников помещений иной информации, Управляющая организация обязана принять одну или несколько мер оповещения собственников:

- Предоставить уведомление выбранному собственниками многоквартирного дома уполномоченному лицу или любому члену совета дома, получив запись об этом от них на дополнительном экземпляре, хранящемся в Управляющей организации.
- Вывесить уведомление внутри каждого подъезда многоквартирного дома, при этом:
 - или получить запись об этом от любого собственника на дополнительном экземпляре, хранящемся в Управляющей организации,
 - или составить акт об уведомлении,
 - или произвести фото-фиксацию размещенного уведомления.
- Разместить уведомления в почтовых ящиках.
- Разместить информацию на квитанциях.
- Разместить информацию в сети Internet, на официальном сайте Управляющей организации.

Собственники

Согласно реестру собственников

«Управляющая организация»:

ООО «СОЮЗ»
Генеральный директор
А.В. Макаров



**Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский район, Низинское сельское
поселение, деревня Низино, шоссе Санинское, д.4**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: Ленинградская обл., Ломоносовский район, Низинское сельское поселение, деревня Низино, шоссе Санинское, д.4
2. Серия, тип постройки: Жилой дом
3. Год постройки: 1992г.
4. Количество этажей: Пять
5. Наличие подвала: Есть
6. Наличие цокольного этажа: Нет
7. Количество квартир: 60
8. Количество подъездов: 3
9. Площадь:
 - а) жилых помещениях: 3570,8 кв.м.
 - б) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 472,00 кв.м.

II. Состав общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Состав общего имущества (конструктивные элементы)	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка, состояние)
1	Фундамент	Ленточный из сборных железобетонный плит
2	Подвал	Бетонные стеновые панели
3	Стены	Из бетонных панелей
4	Крыша	Плоская, рулонная наплавленная по ж/б плите покрытие, с внутренним водостоком
5	Система холодного водоснабжения	Централизованное. Общедомовой прибором учета холодной воды.
6	Система ГВС	Централизованное. Индивидуальный тепловой пункт (ИТП) с общедомовым прибором учета горячего водоснабжения.
7	Система отопления	Централизованное. Индивидуальный тепловой пункт (ИТП) с общедомовым прибором учета тепловой энергии.
8	Система канализации	Централизованное.
9	Система Электроснабжения	Централизованное. Общедомовый прибор учета электроэнергии – нет
10	Система газоснабжения	Централизованное.
11	Земельный участок	Земельный участок, находящийся вокруг жилого дома - в удовлетворительном состоянии.

Собственники

Согласно реестру собственников

«Управляющая организация»:

ООО «СОЮЗ»

Генеральный директор

А.В. Макаров



Адреса и телефоны диспетчерских служб,
по которым осуществляется прием заявок

Телефоны диспетчерской службы:

+7 965 079 32 77 (круглосуточно)

Электронный адрес для заявок и обращений: **uksoyz@mail.ru**

Собственники

Согласно реестру собственников

«Управляющая организация»:

ООО «СОЮЗ»

Генеральный директор

А.В. Макаров

