ДОГОВОР № 8/2020/УПР-НН
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Санкт-Петербург 21 августа 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КИПРОКО» 197110, Санкт-Петербург, улица Малая Зеленина дом 4, литера А офис 39, помещение 1-Н, ОГРН 1077847671109 ИНН 7805444234 КПП 780201001 ОКПО 82261635 ОКТМО 40 в лице генерального директора Цыганковой Елены Васильевны, действующего на основании Устава (Лицензия № **78-000196 от 27.04.2015 года** на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданная Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга) (Далее по тексту – «Управляющая организация») с одной стороны, и
Общество с ограниченной ответственностью «Нью Хаус» (ООО «Нью Хаус»), зарегистрированное 06 декабря 2016 года МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7813266899, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1167847468051, код причины постановки на учет (КПП) 781301001, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 №009635449 от 06.12.2016 года, место нахождения: 197110, Санкт-Петербург, улица Корпусная, дом 9, литер А, помещение 44Н (далее по тексту – «Застройщик») в лице генерального директора Игнатова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава

заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников в Многоквартирном доме.
1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.09.2003г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», иными законодательными и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации и Санкт-Петербурга.
1.3. **Основные понятия, используемые в Договоре:**
Многоквартирный дом – Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по строительному адресу: Санкт-Петербург, 24-я линия В.О., дом 25, литера И
Помещение – жилое и/или нежилое помещение в Многоквартирном доме;
Собственник –

- физическое лицо или юридическое лицо, которое владеет на праве собственности Помещением, в котором имеется инженерное оборудование, с использованием которого осуществляется потребление коммунальных услуг;
- **в целях настоящего Договора:** физическое лицо или юридическое лицо, принявшее от Застройщика, после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, Помещение по акту приема-передачи (передаточному акту) или иному документу о передаче;
- **в целях настоящего Договора:** Застройщик – юридическое лицо, владеющее Помещениями, не реализованными по Договорам долевого участия на момент выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Общее имущество многоквартирного дома (согласно ст. 36 ЖК РФ) – помещения, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом.
Потребитель – Заказчик и/или наниматель помещения, у которого имеются отвечающие установленным техническим требованиям энергопринимающие устройства, присоединенные к сетям Ресурсоснабжающей организации, и другое необходимое оборудование.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация обязуется обеспечивать управление многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, 24-я линия В.О., дом 25, литера И (далее – Многоквартирный дом), обеспечивать предоставление коммунальных услуг в жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме (далее - Помещения), обеспечивать вывоз твердых бытовых отходов, а так же, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность.
2.2. Настоящий Договор заключен в соответствии с частью 14 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ.
2.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- год постройки - 2020 год;
- этажность – 10 из них 1 подземный, высота этажей:2,10 м - 4,63 м.
- количество квартир – 278 .
- общая площадь 35 722,3 кв. м;
- общая площадь жилых помещений - 18 759,3 кв.м. из них жилая - 8677,2 кв. м,
- общая площадь встроенных нежилых помещений - 8041,7 кв. м; из них подземная автостоянка 5827,7 кв.м (220м/м); офисы 2195,0 кв.м., ИТП №3 19,0 кв.м.
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 7 851 кв.м;
- кадастровый номер земельного участка 78:06:0002076:42.

2.4. Состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, содержание и текущий ремонт, указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация имеет право:
3.1.1. Требовать возмещения затрат на ремонт общего имущества, поврежденного по вине Собственника.
3.1.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств в части содержания и технической эксплуатации общего имущества Многоквартирного дома, предоставления жилищных, коммунальных и прочих услуг, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, при необходимости заключать договоры со специализированными и иными организациями.
3.1.3. Рассматривать и принимать решение по заявкам на технологическое присоединение энергопринимающих устройств.
3.1.4. От своего имени вести гражданские дела во всех судебных учреждениях со всеми правами, которые предоставлены законом истцу, ответчику и третьим лицам: полного или частичного отказа от исковых требований, изменения предмета иска, заключения мирового соглашения, передачи полномочий другому лицу (передоверие), обжалования постановления суда, предъявления исполнительного листа к взысканию, получения присужденного имущества или денег по вопросам, связанным с взыскиванием с Собственника и с граждан, проживающих в жилых помещениях по договору социального найма, найма, аренды, задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг, штрафов, убытков.
3.1.5. Требовать от Собственника внесения платы за выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, оказание коммунальных услуг, принимать меры к взысканию задолженности, а также начисление пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2. Управляющая организация обязана:
3.2.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с даты подписания настоящего Договора.
В течение 05 (Пяти) дней с даты выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, осмотреть и принять в управление Многоквартирный дом по Акту приема-передачи (Приложение № 4 к Договору), и принять техническую документацию на Многоквартирный дом, перечень которой указан в Приложении № 5 к Договору.
3.2.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору.
3.2.3. Вести и хранить техническую и иную документацию (журналы осмотров, паспорта готовности объектов к эксплуатации в зимних условиях, сметы и описи работ на текущий ремонт, журналы заявок от населения и др.), вносить в документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Застройщика, Собственника, знакомить с содержанием указанных документов.
3.2.4. В срок не позднее 10 (Десяти) дней от даты передачи Застройщиком нижеперечисленной документации, подать документы на заключение от своего имени договоров с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг:

а) холодное водоснабжение:

для заключения договора холодного водоснабжения, Застройщик передает Управляющей организации:

1. Акт технического освидетельствования (приёмки в эксплуатацию) узлов учёта;
2. Исполнительные чертежи водопроводных вводов;
3. Акт технического освидетельствования водопроводного ввода.
4. Акты по Форме ОС-1а о передаче Застройщиком Управляющей организации наружных сетей водоснабжения.

б) водоотведение:

для заключения договора водоотведения, Застройщик передает Управляющей организации:

1. Акт освидетельствования общесплавной канализационной сети;
2. Исполнительный чертёж сети канализации.
3. Акты по Форме ОС-1а о передаче Застройщиком Управляющей организации наружных сетей водоотведения.
4. Документы о передачи наружных сетей на баланс города и в хозяйственное ведение ГУП Водоканал

в) электроснабжение:

для заключения договора электроснабжения, Застройщик передаёт Управляющей организации:

1. Акт об осуществлении технологического присоединения ПАО «Ленэнерго»;
2. Акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сетей с ПАО «Ленэнерго»;
3. Разрешение СЗУ Ростехнадзора на допуск в эксплуатацию энергоустановки.

г) отопление и горячее водоснабжение:

для заключения договора теплоснабжения Застройщик передаёт Управляющей организации:

1. Акт приёмки в постоянную эксплуатацию теплового ввода, ИТП и внутренней системы теплоснабжения (форма 1 часть 2);
2. Разрешение СЗУ Ростехнадзора на допуск в эксплуатацию энергоустановки.
3. Документы о передачи наружных сетей на баланс города и в хозяйственное ведение ГУП «ТЭК СПб»

С даты подписания Управляющей организацией от своего имени Договоров с ресурсоснабжающими организациями обязательства по оплате счетов, выставляемых ресурсоснабжающими организациями, за поставляемые в Многоквартирный дом коммунальные услуги, несет Управляющая организация.

В случае, если Застройщиком будут понесены затраты по оплате счетов ресурсоснабжающих организаций за коммунальные услуги, поставляемые в Многоквартирный дом за период с даты передачи Застройщиком Собственнику Помещения до даты заключения Управляющей организацией договоров на поставку коммунальных услуг, Управляющая организация обязуется компенсировать Застройщику, по тарифам для населения и по показаниям общедомовых узлов учета, (согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») затраты Застройщика в течение 10 (Десяти) дней с момента выставления Застройщиком Управляющей организации соответствующего счета с приложением подтверждающих затраты документов.

3.2.5. Заключать договоры от своего имени на выполнение работ и оказание услуг специализированными организациями (обслуживание лифтов, трубочистные работы, электроизмерительные работы, услуги по дератизации, вывоз бытового мусора и др.) в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней от даты подписания настоящего Договора.

3.2.6. Обеспечить предоставление иных услуг (обеспечение работы домофона, видеонаблюдение) в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.7. Контролировать и требовать надлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе по объему, качеству и срокам предоставления Застройщику, Собственникам, жилищных, коммунальных и прочих услуг.

3.2.8. Обеспечивать учет и хранение договоров, заключенных в связи с выполнением условий настоящего Договора.

3.2.9. Предоставить Застройщику, Собственнику на ознакомление копии заключенных Управляющей организацией договоров на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг, указанных в п. 3.2.4. Договора, а также договоров по п. 3.2.5. -3.2.6 Договора.

3.2.10. Не менее чем за два дня до начала работ, путем вывешивания соответствующих объявлений, информировать Застройщика, Собственника о проведении планового ремонта общего имущества Многоквартирного дома, о планируемом отключении, испытании или ином режиме работы инженерных систем Многоквартирного дома. Информация о работах аварийно-восстановительного характера – по факту возникновения аварии.

3.2.11. Производить начисление платежей за оказываемые в рамках настоящего Договора жилищные, коммунальные и прочие услуги в порядке и на условиях, установленных законодательством, с правом передачи этих полномочий третьим лицам. Обеспечить доставку платежных документов Собственникам не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. Застройщику по окончании расчетного месяца к платежным документам, выставлять Акт по форме, указанной в Приложении №10 к Договору.

Производить перерасчёт начисленных платежей в случае:

- предоставления коммунальных услуг с нарушением их перечня, объёмов и качества;
- принятия органами законодательной власти Санкт-Петербурга или общим собранием собственников иных размеров платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и тарифов на коммунальные и другие услуги.

3.2.12. Обеспечивать мероприятия по сбору платы с Застройщика, Собственников за предоставленные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги, оказываемые в рамках настоящего Договора.

3.2.13. Со дня передачи Собственнику по акту приема-передачи Помещения от Застройщика, все платежи за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, за коммунальные и прочие услуги по переданному Помещению и соответствующей доли общего имущества Многоквартирного дома, пропорциональной общей площади Помещения, предъявлять к оплате к Собственнику. До передачи Помещения Собственнику, вышеуказанные платежи Управляющей организации производит Застройщик.

3.2.14. Вести реестр лиц, принявших от Застройщика по Акту приема-передачи Помещения в Многоквартирном доме. Еженедельно проводить с Застройщиком сверку о количестве переданных Собственникам Помещений в Многоквартирном доме.

3.2.15. Контролировать своевременное внесение Собственниками установленных в рамках настоящего Договора обязательных платежей.

3.2.16. По требованию Застройщика производить сверку платежей по Договору.

3.2.17. Принять и обеспечить хранение технической документации на Многоквартирный дом, передаваемой в соответствии с Приложением №5 к Договору.

3.2.18. Обеспечивать надлежащее техническое и санитарное состояние общего имущества в Многоквартирном доме.

3.2.19. Производить проверку технического состояния общего имущества Многоквартирного дома.

3.2.20. Вести прием и рассмотрение обращений, жалоб Застройщика, Собственников на действия (бездействия) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций; не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.2.21. Незамедлительно информировать Застройщика, Собственников в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне Многоквартирного дома, о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

3.2.22. Информировать Застройщика и Собственников о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей, не позднее, чем за сутки до начала перерыва, путем вывешивания объявлений на информационных стендах.

3.2.23. Производить в установленном порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги в случае нарушения установленного режима и качества предоставления коммунальных услуг, в соответствии с действующим законодательством.

3.2.24. Произвести приемку в эксплуатацию индивидуальных (в квартирах и во встроенных нежилых помещениях) приборов учета тепловой энергии, ХВС и ГВС с установкой контрольных пломб, с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов:

- Для помещений, Собственником которых на дату подписания настоящего Договора является Застройщик:

при участии представителя Застройщика - в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания настоящего Договора.

- Для всех остальных помещений: при участии Собственника (или его представителя) - в течение 5 (пяти) рабочих дней после поступления от Собственника соответствующей заявки или в сроки, согласованные с Собственником.

3.2.25. На основании заявки Застройщика, Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (помещениям) Застройщика, или Собственника.

3.2.26. Осуществлять сбор и анализ информации о состоянии Многоквартирного дома и территории (проведение системы технических осмотров).

3.2.27. Предоставлять Застройщику, Собственнику по его требованию информацию, связанную с исполнением условий Договора.

3.2.28. Осуществлять контроль за целевым использованием Собственниками Помещений в Многоквартирном доме, до момента полной передачи Застройщиком всех Помещений в Многоквартирном доме. В случае использования Помещений не по назначению, незамедлительно информировать Застройщика об указанных нарушениях.

3.2.29. В случае возникновения аварийной ситуации в помещении Собственника на инженерных сетях, грозящей повреждению имущества других Собственников или имуществу Застройщика (при отсутствии Собственников, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства), ликвидировать её в оперативные сроки в соответствии с действующим законодательством.

3.2.30.Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома. Прием заявок по тел. 8 911-280-01-10, аварийная служба по тел. 8911-280-01-10, служба администраторов 8 981-890-03-

43.
3.2.31. Рассматривать обращения, заявления и жалобы Застройщика, Собственников, принимать меры для устранения указанных в них недостатков, вести учет заявлений.
3.2.32. Информировать Застройщика, Собственников о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома.
3.2.33. Представлять Застройщику, Собственнику отчет о выполнении условий Договора, включающий информацию о выполненных работах и оказанных услугах за истекший календарный год в течение первого квартала текущего года. В случае имеющейся задолженности (остатка) по итогам года, учитывать при формировании плана работ на следующий год. Отчет размещается путем размещения информации на официальном сайте Управляющей организации, а также в помещениях Многоквартирного дома, доступных для всех Собственников, на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания Собственников помещений.
3.2.34. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Застройщика, Собственников, без письменного разрешения Застройщика, Собственника или наличия иного законного основания.
3.2.35. Предоставлять Застройщику, Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества.
3.2.36. За 30 (тридцать) дней до даты прекращения действия Договора:

- передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников недвижимости, либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников.
- произвести выверку расчетов по платежам, внесенным Застройщиком, Собственниками Помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт выверки произведенных Застройщиком, 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.

В случае переплаты Застройщиком, Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Застройщика, Собственника о сумме переплаты и получить распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.
3.2.37. В случае привлечения Управляющей организации к административной ответственности и наложения контролирующими надзорными организациями (в том числе Государственной Жилищной Инспекцией Санкт-Петербурга, МЧС России, Роспотребнадзором и т.д.) штрафных санкций на Управляющую организацию из-за виновных действий Собственника Помещения, Управляющая организация вправе предъявить требование Собственнику Помещения о возмещении убытков в размере суммы наложенного штрафа.
3.3. Подписанием настоящего Договора Управляющая организация подтверждает, что уведомлена:
- о наличии в Многоквартирном доме сетей связи и сооружений связи, принадлежащих ООО «Тайгер-Телеком»;
- о необходимости заключения с ООО «Тайгер-Телеком» договора на услуги связи трехпрограммного проводного радиовещания и организацию канала для получения сигналов ГО и ЧС, на технико-эксплуатационное обслуживание слаботочных сетей и сооружений связи.
3.4. Управляющая организация обязуется обеспечить допуск работников ООО «Тайгер-Телеком» в Многоквартирный дом с целью обеспечения оказания услуг связи, проведения инсталляционных, аварийных и аварийно-восстановительных работ на сооружениях связи, обслуживаемых ООО «Тайгер-Телеком» Застройщик при передаче Многоквартирного дома в управление по Акту приема-передачи, передает Управляющей организации находящиеся в Многоквартирном доме построенные сети связи и сооружения связи.

4. Права и обязанности Застройщика, Собственника

4.1. Застройщик, Собственник имеет право:
4.1.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.
4.1.2. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора.
4.1.3. Требовать изменения размера платы при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.
4.1.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения, либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.
4.1.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении условий настоящего Договора.
4.1.6. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору, в т. ч. ежегодно в течение первого квартала текущего года получать в Управляющей организации письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

4.2.Застройщик, Собственник обязан:

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

4.2.2. До 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги, указанную в счете-квитанции.

4.2.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей, не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, а также не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети Помещения;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов 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 дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

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

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

и) не создавать шум в помещениях и местах общего пользования превышающий нормативный уровень, установленный законодательством РФ, Санкт-Петербурга, а также решениями общих собраний МКД;

к) при проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, в том числе при замене оконных и дверных заполнений, дополнительно оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов;

л) не производить работы по перепланировке и/или переустройству Помещений, оказывающие влияние на безопасность конструкций здания и нарушающих целостность несущих конструкций здания.

4.2.4. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителям Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ и работ по ликвидации аварий.

4.2.5. В целях исполнения настоящего Договора предоставить Управляющей организации право на обработку своих персональных данных в соответствии с п. 9 ФЗ «О персональных данных». Уведомлять Управляющую организацию или указанную Управляющей организацией специализированную организацию о смене собственника в случае приобретения права собственности на Помещение, изменении доли в общем имуществе собственников помещений в Многоквартирном доме в пятидневный срок с момента регистрации перехода права, а также об изменении количества зарегистрированных (проживающих) лиц в занимаемом жилом помещении, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в наем (поднаем).

4.2.6. Застройщик, Собственник обязан информировать Управляющую организацию о возможных способах связи с ним или иными указанными Собственником лицами в целях исполнения договора, а также на случай возникновения аварийной ситуации в его отсутствие. В противном случае при возникновении опасности причинения вреда жизни, здоровью, имуществу проживающих граждан представители Управляющей организации вправе, для устранения возникшей опасности и проведения ремонтных работ, проникнуть в квартиру либо помещение Собственника без его разрешения, в присутствии представителя правоохранительных органов и не менее двух свидетелей из числа проживающих в доме, и с условием составления акта о проникновении и выполненных ремонтных работах.

4.2.7. Для обеспечения при необходимости оперативной связи в целях, связанных с исполнением Договора, Собственник или иной владелец Помещения обязан сообщить Управляющей организации свои либо Представителя контактные телефоны.

4.2.8. Застройщик обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения документации, указанной в п.3.2.4. Договора, подать в соответствующие ресурсоснабжающие организации (АО«Теплосеть Санкт-Петербурга», ГУП «Водоканал СПб»), пакеты документов для передачи в собственность города Санкт-Петербург объектов инженерной инфраструктуры: наружных сетей теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения в составе, указанном в Приложениях № 7, 8, 9 к настоящему Договору.

5. Расчеты по договору и порядок оплаты

5.1. Размер платы определяется ежемесячно в порядке, установленном действующим законодательством Санкт-

Петербурга, в зависимости от объема работ и услуг, предоставленных за отчетный период, с учетом площади Помещения Собственника, иных количественных и качественных характеристик Помещения и Многоквартирного дома, численности семьи Собственника и иных лиц, проживающих в Помещении, нормативов предоставления коммунальных услуг, объема их потребления, установленных действующим законодательством РФ, Санкт-Петербурга, Управляющей организацией, исходя из стоимости услуг, в соответствии с п. 2 ст. 162 ЖК РФ. При отсутствии приборов учета размер платежа за коммунальные услуги определяется по нормативам потребления.

Плата по настоящему Договору производится Застройщиком, Собственником по счету-квитанции и включает:

а) платежи за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома;

б) платежи за коммунальные услуги;

в) платежи за иные услуги, предоставляемые в соответствии с п.3.2.5. настоящего Договора.

5.2. Плата по Договору вносится Собственником ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом – счетом-квитанцией и Актом оказанных услуг к Договору, подтверждающим оказание услуг и выполнение работ по Договору (для Застройщика).

5.3. Размер ежемесячной платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома рассчитывается в соответствии с Перечнем стоимости работ и услуг, указанных в Приложении № 3 настоящего Договора.

5.4. Размер ежемесячной платы за коммунальные услуги (горячее, холодное водоснабжение; водоотведение; отопление; электроснабжение), поставляемые в жилые помещения, рассчитывается в соответствии с показаниями приборов учета, согласно тарифам установленным органами государственной власти и местного самоуправления для населения и правил расчета платы за коммунальные услуги, регулируемых Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». Утвержденные на 2018 год тарифы на предоставляемые коммунальные услуги приведены в Приложении №3 к Договору.

Размер платы Застройщика, Собственника за коммунальные услуги, поставляемые в нежилые помещения, определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - в установленном законодательством порядке, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.5. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.6. В случае изменения в установленном законом порядке тарифов на коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества дома, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

При этом, Управляющая организация обязана информировать Застройщика, Собственников об изменении размера платы за коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества дома не позднее, чем за 30 тридцать календарных ней до даты представления платежных документов на основании которых будет осуществляться оплата, путем размещения данной информации на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, а также в лифт-холлах, расположенных на первом этаже в каждом подъезде Многоквартирного дома.

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

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

5.9. Затраты по содержанию Помещения и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома до подписания Собственником Акта приема-передачи Помещения, несет Застройщик.

5.10. Для упорядочивания взаиморасчетов Управляющая организация еженедельно запрашивает, а Застройщик предоставляет Управляющей организации список Собственников, которым переданы Помещения, с приложением копий подписанных актов приема-передачи.

5.11. С даты подписания акта приема-передачи Помещения Собственником и Застройщиком, либо с даты подписания Застройщиком акта приема-передачи Помещения в порядке, установленном п. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ, расходы по содержанию Помещения и общего имущества Многоквартирного дома несет Собственник Помещения, и Управляющая организация выставляет счета на оплату услуг по настоящему Договору Собственнику. При этом стоимость работ и оказываемых услуг, выставляемая Застройщику, изменяется соразмерно переданным Помещениям Собственникам.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
6.2. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.
6.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Застройщика, Собственника, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.
6.4. В случае нарушения Собственником пункта 4.2.3 Договора, Собственник несет ответственность за ущерб, возникший при нарушении п.4.2.3. Договора перед Управляющей организацией и третьими лицами в соответствии с действующим законодательством РФ.
6.5. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
6.6. В случае нарушения Застройщиком, Собственником сроков внесения платежей, установленных п. 4.2.2. Договора, Управляющая организация вправе взыскать с неплательщика пени в размере, установленном Жилищным Кодексом Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате неплательщиком одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.
6.7. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств в случае, если это вызвано обстоятельствами непреодолимой силы: техногенные и природные катастрофы, военные действия; террористические акты и иные независящие от Сторон обстоятельства. 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. 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.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, кроме случаев, установленных Договором или гражданским законодательством.
7.2. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Сторон иные правила, чем те, которые закреплены в настоящем Договоре.
7.3. Расторжение Договора допускается только по соглашению Сторон, и в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.
7.4. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в случае, если Управляющая организация не выполняет условий Договора, предусмотренных п. 3.2. настоящего Договора.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор заключен сроком на три месяца и вступает в силу со дня подписания Сторонами. Срок действия настоящего Договора пролонгируется на тот же срок в случае, если:
- не проведено общее собрание собственников помещений МКД об отказе в одностороннем порядке от исполнения Договора;
- не проведен открытый конкурс по отбору управляющей компании для управления МКД.
8.2. Управляющая организация обязана оповестить Собственников о дате передачи Многоквартирного дома в управление Управляющей организации путем размещения информации в помещениях Многоквартирного дома, доступных для всех Собственников или лиц, принявших помещение по Акту приема-передачи.

9. Особые условия

9.1. Застройщик подтверждает, что Управляющая организация является единственной организацией, с которой заключен Договор управления Многоквартирным домом.
9.2. Застройщик подтверждает, что подписанием настоящего Договора предоставляет Управляющей организации право в интересах и от имени Застройщика и Застройщика в качестве Собственника осуществлять все необходимые действия для заключения Застройщиком в качестве **Собственника** договоров направленных на достижение целей настоящего Договора (включая договоры на предоставление коммунальных ресурсов) с любыми организациями, предприятиями, учреждениями, органами власти РФ и органами местного самоуправления. Управляющая организация не имеет право на заключение каких-либо договоров либо соглашений от своего имени

или имени Застройщика (в том числе от имени Застройщика выступающего в качестве Собственника) которые могут повлечь возникновение у Застройщика либо Застройщика - Собственника каких-либо прав или обязанностей
9.3. При осуществлении полномочий по управлению Многоквартирным домом генеральный директор Управляющей организации действует от имени Собственника без доверенности (без права обременения или распоряжения имуществом Застройщика, в том числе выступающего в роли Собственника). Другие работники Управляющей организации - только на основании доверенности, выдаваемой генеральным директором.
9.4. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания Собственников помещений за счет Собственника или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета города Санкт-Петербурга.
9.5.Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.
9.6. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Застройщиком, Собственником и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией.
9.7. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматривает суд.
9.8. Условия Договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению Сторон, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания.
9.9. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

10. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1 – Состав общего имущества Многоквартирного дома
2. Приложение № 2 – Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома
3. Приложение № 3 – Перечень тарифов и цен на работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, и на поставляемые коммунальные услуги
4. Приложение № 4 – Акт приема-передачи Многоквартирного дома в управление
5. Приложение № 5 – Печень технической документации на Многоквартирный дом
6. Приложение № 6 – Акт разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования домохозяйства между Собственником Помещений и Управляющей организацией
7. Приложение №7 – Акт оказанных услуг – форма

10. Реквизиты Сторон

Застройщик	**Управляющая Организация**
Общество с ограниченной ответственностью ООО «Нью Хаус» Адрес: 197110, Санкт-Петербург, ул. Корпусная, д.9 литера А, помещение 44Н ИНН 7813266899 /КПП 781301001 ОГРН 1167847468051 ОКПО 05878003/ОКВЭД 71.12 ОКОГУ 4210011/ОКАТО 40288566000 ОКТМО 40394000000 р/счет 40702810955000003701 СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО «СБЕРБАНК» г. Санкт-Петербург К/с. 30101810500000000653 БИК 044030653	Общество с ограниченной ответственностью "КИПРОКО" Адрес: 197110, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ГОРОД, УЛИЦА МАЛАЯ ЗЕЛЕНИНА, ДОМ 4, ЛИТЕР А, ОФИС 39 ПОМЕЩЕНИЕ 1-Н ОГРН 1077847671109 ИНН 7805444234 КПП 780201001 ОКПО 82261635 ОКТМО 40394000000 ОКВЭД 74.7; 31.10.9; 31.20.9; 40.10.5; 40.30.3; 40.30.5; 41.00.2; 81.10; 46.42; 46.49.43; 47.64.1; 47.71.5; 47.91.1;47.91.2;47.91.3;47.99.2; 64.20.3 Расчётный счёт 40702810.2.55000020701 СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, Г. Санкт-Петербург БИК 044030653 Корр. Счёт 30101810500000000653
Генеральный директор Игнатов Александр Сергеевич	Генеральный директор Елена Васильевна Цыганкова
_____/_____/	_____/_____/

Приложение № 1
к Договору № **8/2020/УПР-НН** управления
многоквартирным домом от «21» августа 2020 года

Состав общего имущества многоквартирного дома расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 24-я линия В.О. дом 25, литера И

Наименование элементов		Описание элементов	Техническое состояние элементов общего имущества
№№	**Общие данные**		
1	Адрес объекта	*г. Санкт-Петербург, 24-я линия В.О. дом 25, литера И*	
2	Назначение объекта	*Многоквартирный жилой дом*	
3	Год постройки	*2020*	
4	Наличие парковки (количество машиномест(шт),площадь(м2))	*подземная, 220 машино мест, площадь парковки 5827,7 кв.м*	
5	Среднее количество людей в здании	-	
	Конструктивные элементы здания		
6	Тип фундамента		
7	Конструктивная схема здания	*Монолитные железобетонные колонны и перекрытия*	
8	Количество и высота этажей	*10, из них 1подземный высота этажей: 1-10этаж 2,10-4,6 3кв. м,*	
9	Количество лестничных клеток	*10*	
10	Материал фасадных стен	*монолитные железобетонные; кирпичные*	
11	Материал перекрытий	*Монолитные железобетонные безбалочные*	
12	Материал внутренних перегородок	*Монолитное железобетонное*	
13	Тип и материал кровли	*Монолитное железобетонное*	
14	Наличие подвального помещения, высота		
	Общие характеристики здания		
15	Линейные размеры (высота*длинна*ширина), (м)	------	
16	Площадь объекта (общая/полезная), (м2)	*общая площадь 35 722,3 кв. м; общая площадь жилых помещений - 18 759,3 из них жилая - 8677,2 кв. м, общая площадь встроенных нежилых помещений - 8041,7 кв. м;*	
17	Площадь, сдаваемая в аренду (м2)	*площадь встроенных помещений под аренду 2195,0 кв.м*	
18	Площадь общественных зон (м2)	*вестибюль - --- кв.м*	
19	Площадь технических помещений (м2)	---	
20	Площадь прилегающей территории (м2)	---	
21	Площадь газонов (м2)	--	
22	Площадь мощения (м2)	--	
23	Площадь парковочных мест с проездами (прилегающая территория) (м2)	-	
24	Площадь витражного остекления фасада (м2)	--	

_____*Застройщик* _____*Управляющая организация*

25	Площадь фасада (м2)	--	
26	Площадь внутренних стеклянных перегородок (м2)	-	
27	Площадь подземной парковки (м2)	*5827,7*	
28	Площадь кровли (м2)	---	
	Инженерные системы		
	Наружные коммуникации		
30	Электрокабель	------	
31	Теплосеть (dy)	----	
32	Водопровод (dy)	---	
33	Канализация (хозяйственно-бытовая) (dy)	---	
34	Ливневые стоки (dy)	--	
	Отопление		
35	Потребляемая тепловая мощность, (Гкал/час)	*---- Гкал/час*	
36	Тип внутренней системы отопления (одно- или двухтрубная, открытая или замкнутая)	---	
37	Количество стояков	----	
38	Магистрали (материалы)	*ст. труба*	
39	ИТП	*есть*	
40	Насосное оборудование ИТП		
41	Водоподогреватели	----	
42	Аккумуляционные баки	---	
43	Узел учета	---	
44	Радиаторы (тип, материалы, фирма производитель)	----	
	Водоснабжение и канализация		
45	Среднемесячное водопотребление	-	
46	Водомерный узел, тип водосчётчиков	----	
47	Горячее водоснабжение	--	
48	Расположение подающего трубопровода (верхнее или нижнее), предусмотрена ли закольцовка или раздельное отключение отдельных участков	----	
49	Материал трубопроводов магистральных/стояковых/подводящих	---	
50	Тип канализации (раздельная или общесплавная)	---	
51	Тип водостоков ливневой канализации, их количество	----	
52	Количество унитазов/умывальников/писуаров	-	
53	Душевые кабины, биде, др. санитарные приборы, количество	-	
54	Насосная ХВС	--	
55	Жироуловители	--	
56	Канализационные насосные станции	-	
57	Дренажные насосные станции	--	
58	Дренажные приямки	--	
59	Дренажи пристенные	--	
	Электроснабжение		
60	Установленная мощность	*---Квт*	
61	Разрешенная мощность	--	
62	Уровень получаемого напряжения (10; 6; 0,4)кВ	*----кВ*	
63	Категория электроснабжения	--	
64	Количество ЩС, ЩО, ЩР, ЩУ	---	

Застройщик *Управляющая организация*

65	Среднемесячное электропотребление	-	
66	ТП (оборудование)	*нет*	
67	ГРЩ (оборудование)		
68	АВР (оборудование)		
69	Количество, сечение, материал питающих вводов		
70	Материалы проводки	---	
71	Количество светильников (люминесцентных/накаливания)	--	
	Вентиляция		
72	Общая производительность приточной вентиляции ($м^3$/ч)	---	
73	Мощность электрическая, кВт	---- *кВт*	
74	Кратность воздухообмена		
75	Оборудование приточной вентиляции		
76	Производители оборудования		
77	Общая производительность вытяжной вентиляции, ($м^3$/ч)		
78	Мощность электрическая, кВт		
79	Кратность воздухообмена		
80	Оборудование вытяжной вентиляции		
81	Производители оборудования		
82	Превышение производительности вытяжных установок над приточными	-	
83	Тепловые завесы водяные (шт.)	-	
84	Тепловые завесы электрические (шт.)	-	
108	Грузоподъемность	*-- лифта по ---кг, --*	
	Системы пожарной безопасности		
116	Пожарный водопровод	--	
117	Система пожарной сигнализации	---	
118	Система дымоудаления	--	
119	Производительность системы дымоудаления (м3/ч)		
120	Мощность электрическая СДУ, кВт		
121	Оборудование Системы дымоудаления		
122	Фирма производитель СДУ		
123	Система подпора воздуха		
124	Производительность системы подпора (м3/ч)		
125	Мощность электрическая СПВ, кВт		
126	Оборудование Системы подпора воздуха		
127	Фирма производитель СПВ		
128	Пожаротушение (порошок/вода/газ), защищаемая площадь	--	
129	Насосная пожаротушения	-	
130	Спринклера, пожарные краны	-	
131	Система оповещения о ЧС (СОУЭ)	--	
	Другие инженерные системы		
132	Газоснабжение	-	
133	Автоматизированная диспетчерская система	--	
134	Система доступа	-	
135	Видеонаблюдение	--	
136	Система автоматической парковки	-	
137	Автоматические распашные двери, ворота	--	

_____ *Застройщик* _____ *Управляющая организация*

138	Структурированные кабельные сети	--	
139	Телевидение	--	
140	Телефон	--	
141	Радио	--	

Застройщик

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Нью Хаус»
Адрес: 197110, Санкт-Петербург, ул. Корпусная, д.9 литера А, помещение 44Н
ИНН 7813266899 /КПП 781301001
ОГРН 1167847468051
ОКПО 05878003/ОКВЭД 71.12
ОКОГУ 4210011/ОКАТО 40288566000
ОКТМО 40394000000
р/счет 40702810955000003701
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО «СБЕРБАНК» г. Санкт-Петербург
К/с. 30101810500000000653
БИК 044030653

Генеральный директор Игнатов Александр Сергеевич

_____/_____/

Управляющая Организация

Общество с ограниченной ответственностью "КИПРОКО"
Адрес: 197110, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ГОРОД, УЛИЦА МАЛАЯ ЗЕЛЕНИНА, ДОМ 4, ЛИТЕР А, ОФИС 39 ПОМЕЩЕНИЕ 1-Н ОГРН 1077847671109 ИНН 7805444234 КПП 780201001 ОКПО 82261635 ОКТМО 40394000000 ОКВЭД 74.7; 31.10.9; 31.20.9; 40.10.5; 40.30.3; 40.30.5; 41.00.2; 81.10; 46.42; 46.49.43; 47.64.1; 47.71.5; 47.91.1;47.91.2;47.91.3;47.99.2; 64.20.3
Расчётный счёт 40702810.2.55000020701
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК,
Г. Санкт-Петербург БИК 044030653 Корр. Счёт 30101810500000000653

Генеральный директор Елена Васильевна Цыганкова

_____/_____/

Приложение №2
к Договору № **№8/2020/УПР-НН**
управления многоквартирным домом
от «21» августа 2020 года

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ Санкт-Петербург, 24-я линия В.О., дом 25, литера И

Содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома включает в себя комплекс работ и услуг по техническому обслуживанию инженерных коммуникаций и технических устройств, выполняемых в течение всего жизненного цикла здания постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью в целях поддержания его сохранности, обеспечения функционирования и надлежащего санитарно-гигиенического состояния.

I. Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя:

- услуги аварийного обслуживания;
- общие и частичные осмотры;
- работы и услуги по договорам со специализированными организациями (трубочистные работы, замер сопротивления изоляции проводов, поверка манометров, счетчиков, техническое обслуживание лифтов, газовых сетей и оборудования, ПЗУ, сбор и вывоз бытовых отходов, услуги по дератизации и др.);
- услуги и работы по санитарному содержанию помещений, являющихся общим имуществом (лестничные клетки, чердачные, подвальные и др. помещения), и придомовой территории.

1. К работам аварийного характера относятся:
- повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования многоквартирного дома во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
- засоры стояков и лежаков канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению многоквартирного дома;
- выходы из строя запорной, водозаборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий, приводящие к нарушению функционирования систем;
- поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;
- выход из строя оборудования электрических щитов, повреждение электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире.

Нижеуказанный перечень работ по аварийному обслуживанию является открытым и включает в себя, в том числе:
-Устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения.
- Незамедлительная ликвидация засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения внутри многоквартирного дома.
- Выполнение иных работ по аварийному обслуживанию, таких как:
а) водопровод и канализация:
-ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
-установка бандажей на трубопроводе;
-замена небольших участков трубопровода (до 2 м);
-ликвидация засора канализации внутри строения;
-ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца;
-заделка свищей и зачеканка раструбов;
-замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи;
-выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;
б) центральное отопление, горячее водоснабжение:
-ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;
-ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;
-ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
-смена небольших участков трубопровода (до 2 м);
-выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;
в) электроснабжение:
-замена (восстановление) неисправных участков электрической сети;
-замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;
-ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;
-замена плавких вставок в электрощитах;
г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:
-отрывка траншей;
-откачка воды из подвала;
-вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над вскрытыми трубопроводами;
-отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности;
-другие работы по аварийному обслуживанию.

2.Требования к содержанию общего имущества
В вестибюле подъезда, на лестничной клетке должен поддерживаться температурно-влажностный режим, соответствующий нормативным требованиям, путем регулярного проветривания, обеспечения исправности приборов отопления и влажной уборки лестничной клетки и вестибюля. Работы по уборке вестибюля подъезда, лестничных клеток (влажная уборка, мытье лестниц, стен и окон) должны производиться с установленной периодичностью.

Вид и периодичность работ по уборке мест общего пользования (МОП)

№ п/п	Вид работ	Периодичность

_____*Застройщик* _____ *Управляющая организация*

2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше двух этажей, в том числе холлы и коридоры выше двух этажей	2 раза в неделю
3	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
4	Мытье пола кабины лифта	Ежедневно
5	Влажная противна стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
6	Мытье окон МОП	1 раз в год
7	Уборка площадки перед входом в подъезд; очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю
8	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и т.д.	1 раз в год
9	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	2 раза в год

В чердачных помещениях, подвалах и технических подпольях должен обеспечиваться температурно-влажностный режим, исключающий конденсацию влаги на ограждающих конструкциях или появление плесени, путем проветривания и вентиляции через продухи (окна), обеспечения исправности изоляции трубопроводов системы отопления и других мер в зависимости от местных условий.

Захламление, загрязнение и затопление подвалов и технических подполий, лестничных клеток, чердачных помещений и других мест общего пользования не допускаются.

Подвалы, технические подполья должны быть защищены от проникновения животных: грызунов, кошек и собак.

Для предупреждения возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием жилого здания; при необходимости проводить дезинсекцию и дератизацию помещений.

Работы, выполняемые при уборке придомовой территорий, различаются в зависимости от сезона.

Зимняя уборка должна обеспечивать нормальное движение пешеходов и транспорта независимо от погодных условий. Зимняя уборка включает: подметание и сдвигание снега, устранение скользкости, удаление снега и снежно-ледяных образований. Очистка внутриквартальных проездов во время снегопада должна быть начата с окончанием снегопада и завершена не позднее 6-12 часов (в зависимости от класса территории) после завершения снегопада.

Летняя уборка включает: подметание пыли и сора с поверхности покрытий, поливку территории для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха, удаление мусора с газонов, мойку покрытий и полив зеленых насаждений.

В осеннее время помимо обычных уборочных работ производится подметание и сгребание листьев, очистка от мусора территорий, на которых зимой предполагается складировать снег.

Весной помимо обычных работ расчищаются канавы для стока талых вод к люкам и приемным колодцам ливневой сети и т.д.

Вид и периодичность работ по санитарному содержанию придомовой территории

N п/п	Вид работ	Периодичность
1	Подметание снега (ручное)	47 раз в сезон (в среднем 1-2 раза в неделю)
2	Пескопосыпка ручная	25 раз в сезон
3	Сдвигание снега (ручное)	12 раз в сезон
4	Подметание территории в летний период	75 раз в сезон
5	Уборка газонов зимой	35 раз в сезон
6	Уборка газонов летом	76 раз в сезон
7	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
8	Уборка скошенной травы	2 раза в сезон
9	Очистка газонов от опавшей листвы	1 раз в сезон
10	Уборка мусоросборной камеры	Ежедневно

3.Требования к сбору и вывозу бытовых отходов

Вывоз бытового мусора осуществляется по договору между Управляющей организацией и специализированными организациями, имеющими специально оборудованный транспорт, подготовленный персонал и лицензию на право осуществления этой деятельности.

Крупногабаритный мусор - отходы потребления и хозяйственной деятельности (бытовая техника, мебель и др.), утратившие свои потребительские свойства, загрузка которых в контейнеры для сбора твердых бытовых отходов не представляется возможной, складируется в специально отведенных для этого местах и вывозится транспортом специализированной организации по мере его накопления.

Неутилизируемые отходы, образующиеся при строительстве, ремонте, реконструкции помещений и зданий, вывозятся транспортом строительной (ремонтной) организации на специальные полигоны или сооружения для их обезвреживания и (или) захоронения.

Управляющая организация обязана контролировать соблюдение своевременности вывоза бытового мусора и состояние контейнеров (исправность и мытье в установленные нормативными документами сроки).

Сбор жидких отходов в неканализованных домовладениях, в том числе емкостями для сбора, и порядок их очистки установлены соответствующими нормативными документами.

4.Периодичность проведения осмотров и текущих ремонтов лифтов

N п/п	Виды периодических осмотров и текущих ремонтов	Периодичность
1	ЕТО - ежесуточный осмотр (проводится на лифтах, которые не оборудованы устройствами автоматического контроля, выключателей ДК и ДШ)	Не реже одного раза в сутки
2	ТР - месячный (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в месяц
3	ТР-1 - квартальный (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в квартал

4	ТР-2 - полугодовой (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в полугодие
5	ТР-2 - полугодовой (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в полугодие
6	ТР-3 - годовой (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в год

Техническое обслуживание и ремонт лифтов, установленных в доме, осуществляется по договору со специализированной организацией, которая обеспечивает: содержание лифтов в исправном состоянии и безопасную их эксплуатацию путем надлежащего обслуживания, неукоснительного осуществления системы планово-предупредительных ремонтов, своевременного производства диагностического обследования лифтов, отработавших нормативный срок службы.

II. Текущий ремонт общего имущества дома

Текущий ремонт включает работы неотложного характера, а также планово-предупредительный ремонт, формируемый на основании технических осмотров общего имущества дома, в соответствии с объемом поступивших платежей Собственников и других категорий граждан.

Текущий ремонт общего имущества жилого дома (помещения и инженерные коммуникации) включает:

- систему технических осмотров жилых зданий;
- техническое обслуживание;
- аварийное обслуживание;
- текущий ремонт;
- подготовку к сезонной эксплуатации.

1. Периодичность технических осмотров

№ п/п	Конструктивные элементы: отделка, домовое оборудование	Профессия осматривающих рабочих	Расчетное количество осмотров в год
1	Вентиляционные каналы	Специализированная организация	2
2	Холодное и горячее водоснабжение канализация мест общего пользования Поливочные наружные устройства (краны, разводка) Система внутреннего водоотвода с крыш зданий	Слесарь-сантехник Слесарь-сантехник Слесарь-сантехник	2 1 2
3	Центральное отопление	Слесарь-сантехник	2
4	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	Электромонтер	В соответствии с договором, но не менее 2 раз
5	Осмотр электрической сети, в том числе рас паянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	Электромонтер	В соответствии с договором, но не менее 2 раз

2. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров

2.1.Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации

2.2.Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывкой трубопроводов и отопительных приборов.

2.3.Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др. в помещениях общего пользования).

2.4.Прочистка канализационного лежака.

2.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

2.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

2.7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

2.8. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

3.Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период

3.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

3.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

3.3. Снятие доводчиков на входных дверях.

3.4. Консервация системы центрального отопления.

3.5. Ремонт отмостки.

3.6. Устройство дополнительной сети поливочных систем.

4. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

4.1. Замена разбитых стекол окон, балконных дверей и дверей вспомогательных помещений.

4.2. Утепление оконных проемов.

4.3. Утепление чердачных перекрытий, трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

4.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

4.5. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

4.6. Прочистка и утепление дымовентиляционных каналов.

4.7. Консервация поливочных систем.

4.8. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

4.9. Ремонт и укрепление входных дверей, дверей вспомогательных помещений, дверей и решеток чердачных и подвальных помещений, дверей и решеток лифтовых шахт.

4.10. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

4.11. Удаление с крыш снега и наледей.

4.12. Выполнение мероприятий по подготовке ИТП к работе в отопительный сезон с подписанием акта готовности с теплоснабжающей организацией и Администрацией Петроградского района.

5. Перечень планируемых работ по текущему ремонту

1. Фундаменты.

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия.

Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска.

4. Крыши.

Устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки.

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования.

9. Внутренняя отделка.

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, других общедомовых вспомогательных помещениях. Ликвидация последствий протечек (не по вине проживающих).

10. Центральное отопление.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.

11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

12. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

13. Специальные общедомовые технические устройства.

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником жилищного фонда (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованным государственными надзорными органами.

14. Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмостки, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, помещений для контейнеров-мусоросборников.

Застройщик

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Нью Хаус»
Адрес: 197110, Санкт-Петербург, ул. Корпусная, д.9 литера А, помещение 44Н
ИНН 7813266899 /КПП 781301001
ОГРН 1167847468051
ОКПО 05878003/ОКВЭД 71.12
ОКОГУ 4210011/ОКАТО 40288566000
ОКТМО 40394000000
р/счет 40702810955000003701
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО «СБЕРБАНК»
г. Санкт-Петербург
К/с. 30101810500000000653
БИК 044030653

Генеральный директор Игнатов Александр Сергеевич

_____/_____/

Управляющая Организация

Общество с ограниченной ответственностью "КИПРОКО"
Адрес: 197110, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ГОРОД, УЛИЦА МАЛАЯ ЗЕЛЕНИНА, ДОМ 4, ЛИТЕР А, ОФИС 39 ПОМЕЩЕНИЕ 1-Н ОГРН 1077847671109 ИНН 7805444234 КПП 780201001 ОКПО 82261635 ОКТМО 40ОКВЭД 74.7; 31.10.9; 31.20.9; 40.10.5; 40.30.3; 40.30.5; 41.00.2; 81.10; 46.42; 46.49.43; 47.64.1; 47.71.5; 47.91.1;47.91.2;47.91.3;47.99.2; 64.20.3
Расчётный счёт 40702810.2.55000020701
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК,
Г. Санкт-Петербург БИК 044030653 Корр. Счёт 30101810500000000653

Генеральный директор Елена Васильевна Цыганкова

_____/_____/

Приложение № 3
к Договору № №8/2020/УПР-НН
управления многоквартирным домом
от «21» августа 2020 года

Перечень
тарифов и цен на работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества
Многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, 24-линия В.О. дом 25, литера И

НАИМЕНОВАНИЕ УСЛУГ	за кв.метр площади помещения		за машино-место	
	Квартиры	нежил .пом	паркинг простой	паркинг механиз
Содержание общего имущества	33,08	33,08	657,64	473,54
Санитарное содержание придомовой территории	2,39	2,39		
Затраты на специализированные орг-ции	7,88	3,57	225,67	179,63
ТО АППЗ	2,02	2,02	57,80	31,79
ТО СКУД	0,84	0,84	24,17	13,29
Эксплуатация приборов учета	0,71	0,71	20,33	11,18
ТО лифтов	4,31		123,37	123,37
Управление МКД	3,05	3,05	107,34	87,34
Текущий ремонт	6,31	6,31	180,69	180,69
ИТОГО тариф обязательный	50,32	46,02	1 171,34	921,20
Дополнительные услуги, согласно конструктивным особенностям МКД				
Аренда и замена ковров	1,54			
ТО видеонаблюдения	0,77	0,77	22,07	22,07
ТО ворот	0,21			
Служба администраторов (2 сут +1 дневной)	11,19	11,19	320,50	320,50
ТО системы вентиляци	1,20		34,29	34,29
Для паркинга				
ТО выездных ворот			45,45	45,45
ТО тепловых завес			68,18	68,18
ТО системы контроля загазованности паркинга			25,00	25,00
Обслуживание подъемников				100,00
ТО АУВПТ паркинга			22,73	22,73
Уборка паркинга			288,61	75,44
Итого за доп.услуги	14,91	11,96	826,83	713,66
Итого: стоимость на 1кв.м. общей площади помещения (руб. в месяц) без учета коммунальных услуг:	65,23	57,98	1 998,16	1 634,86

Организация поставки коммунальных услуг, в том числе:

Холодное водоснабжение	По тарифам утвержденным полномочными органами исполнительной власти (руо./куб.м, руб./кв.м. руб./кВт.ч). Весь объем коммунальной услуги, представляемой на обшедомовые нужды, определенный исходя из показаний коллективного (о бше домов ого) прибора учета, ежемесячно распределяется в полном объеме между владельцами помещений пропорционально размеру обшей площади каждого помещения.
Водоотведение	
Отопление и ГВС(двукомпонентное)	
Электроснабжение	

Ресурсы за ОДН выставляются из расчета: Сумма за потребление=((Показания общ.дом приб.учета - сумма показаний индивид прибор учета-)/ на S всю жилую) Sпомещения кв-ры*на тариф*

Застройщик

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Нью Хаус»
Адрес: 197110, Санкт-Петербург, ул. Корпусная, д.9 литера А, помещение 44Н ИНН 7813266899 /КПП 781301001
ОГРН 1167847468051 ОКПО 05878003/ОКВЭД 71.12
ОКОГУ 4210011/ОКАТО 40288566000
ОКТМО 40394000000 р/счет 40702810955000003701
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО «СБЕРБАНК»
г. Санкт-Петербург К/с. 30101810500000000653
БИК 044030653
Генеральный директор Игнатов Александр Сергеевич

_____/_____/

Управляющая Организация

Общество с ограниченной ответственностью "КИПРОКО" Адрес: 197110, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ГОРОД, УЛИЦА МАЛАЯ ЗЕЛЕНИНА, ДОМ 4, ЛИТЕР А, ОФИС 39 ПОМЕЩЕНИЕ 1-Н ОГРН 1077847671109 ИНН 7805444234 КПП 780201001 ОКПО 82261635 ОКТМО 40394000000 ОКВЭД 74.7; 31.10.9; 31.20.9; 40.10.5; 40.30.3; 40.30.5; 41.00.2; 81.10; 46.42; 46.49.43; 47.64.1; 47.71.5; 47.91.1;47.91.2;47.91.3;47.99.2; 64.20.3 Расчётный счёт 40702810.2.55000020701 СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, Г. Санкт-Петербург БИК 044030653 Корр. Счёт 30101810500000000653 Генеральный директор Елена Васильевна Цыганкова

_____/ Цыганкова

Приложение № 4

к Договору № 8/2020-УПР
управления многоквартирным домом
от «21» августа 2020 года

А К Т
приема-передачи многоквартирного дома в управление
по договору № 8/2020-УПР управления многоквартирным домом
от «21» августа 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «КИПРОКО» 197110, Санкт-Петербург, улица Малая Зеленина дом 4, литера А офис 39, помещение 1-Н, ОГРН 1077847671109 ИНН 7805444234 КПП 780201001 ОКПО 82261635 ОКТМО 40 в лице генерального директора Цыганковой Елены Васильевны, действующего на основании Устава (Лицензия № **78-000196 от 27.04.2015 года** на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданная Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга), с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Нью Хаус» (ООО «Нью Хаус»), зарегистрированное 06 декабря 2016 года МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7813266899, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1167847468051, код причины постановки на учет (КПП) 781301001, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 №009635449 от 06.12.2016 года, место нахождения: 197110, Санкт-Петербург, улица Корпусная, дом 9, литер А, помещение 44Н (далее по тексту – «Застройщик») в лице генерального директора Игнатова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

Застройщик передает, а **Управляющая организация** принимает в управление и эксплуатационно-техническое обслуживание многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: **г. Санкт-Петербург, 24-я линия В.О. дом 25, литера А** разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 78-02-12-2020 от 21.08 2020 года. Балансовая стоимость передаваемого многоквартирного дома – _____ **тыс. руб.**

Жилой дом передается со следующими основными характеристиками:

- Общая площадь объекта - 35 722,3 кв.м.
- Количество этажей – 10.
- Количество квартир – 278.
- общая площадь 35 722,3 кв. м;
- общая площадь жилых помещений - 18 759,3 кв.м. из них жилая - 8677,2 кв. м,
- общая площадь встроенных нежилых помещений - 8041,7 кв. м; из них подземная автостоянка 5827,7 кв.м (220м/м); офисы 2195,0 кв.м., ИТП №3 19,0 кв.м.
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 7 851 кв.м;
- кадастровый номер земельного участка 78:06:0002076:42.

В составе многоквартирного жилого дома на момент передачи находятся следующие инженерные сети, системы и оборудование:

1. Система электроснабжения.
1.1. Сети наружного электроосвещения;
1.2. Система внутреннего электроснабжения.
2. Системы водоснабжения.
2.1. Система хозяйственно-питьевого водоснабжения.
2.2. Система противопожарного водопровода.
2.3. Система горячего водоснабжения.
3. Системы водоотведения.
3.1. Системы внутренней бытовой канализации.
3.2. Системы производственной канализации.
3.3. Внутренние и наружные водостоки.
3.4. Прифундаментный дренаж с КНС.
4. Система теплоснабжения.
4.1. Индивидуальный тепловой пункт жилой части;
4.2. Индивидуальный тепловой пункт автостоянки;
4.3. Индивидуальный тепловой пункт встроенных помещений;
4.4. Системы отопления.
4.5. Система теплоснабжения приточных установок.
5. Системы вентиляции и дымоудаления.

5.1. Системы естественной вентиляции жилых помещений.
5.2. Системы приточно-вытяжные с механическим побуждением для встроенных помещений.
5.3. Системы приточно-вытяжные с механическим побуждением для автостоянки.
5.4. Системы противодымной вентиляции.
6. Слаботочные сети.
6.1. Сеть радиовещания и региональной автоматизированной системы централизованного оповещения населения (РАСЦО).
6.2. Сети телефонизации.
6.3. Система коллективного приёма телевидения.
6.4. Система диспетчеризации инженерного оборудования.
6.5. Система контроля и управления доступом.
6.6. Система автоматической пожарной сигнализации.
6.7. Система автоматического водяного пожаротушения.
6.8. Система автоматики противопожарной защиты.
6.9. Система оповещения и управления эвакуацией.
7. Лифты.

На момент приемки дома представителями Управляющей организация произведено техническое обследование **многоквартирного дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой** по адресу: **г. Санкт-Петербург, 24-я линия В.О., дом 25, литера И**

Все инженерные системы находятся в исправном состоянии и функционируют нормально.
Техническое состояние многоквартирного жилого дома соответствует проектной, исполнительной и технической документации, строительным нормам и правилам:

№	Наименование конструктивных элементов	Техническое состояние элементов МКД
1.	Фундамент, наружные и внутренние капитальные стены	Без дефектов
2.	Перекрытия: междуэтажные, подвальные	Без дефектов
3.	Крыша	Без дефектов
4.	Полы	Без дефектов
5.	Перегородки	Без дефектов
6.	Окна, двери	Без дефектов
7.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электроснабжение, горячее / холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, пожарная сигнализация, пожарный водопровод, лифтовое хозяйство, вентиляция, система дымоудаления	Без дефектов
8.	Крыльца, элементы благоустройства и озеленения, малые архитектурные формы	Без дефектов

При подписании настоящего акта Управляющая организация приняла от Застройщика в полном объеме техническую документацию в соответствии с Приложением №5 к Договору управления многоквартирным домом № **8/2020-УПР** от «27» августа 2020 г.

С момента подписания настоящего акта Управляющая организация ООО «КИПРОКО» принимает на себя ответственность по управлению многоквартирным жилым домом, по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: **г. Санкт-Петербург, 24-я линия В.О., дом 25, литера И** согласно Договору на управление многоквартирным жилым домом № **08/2020-УПР** от «27» августа 2020 г.

Члены комиссии по приему-передаче многоквартирного жилого дома в управление.

1. Генеральный директор
ООО «КИПРОКО » _____ Цыганкова Е.В.

2. Главный инженер
ООО «КИПРОКО» _____ Камков Д.И..

3. Главный бухгалтер
ООО «КИПРОКО» _____ _____

4. Генеральный директор
ООО «Нью Хаус» _____ Игнатов А.С.

5. Главный бухгалтер
ООО «Нью Хаус» _____ Загрекина Г.А.

Приложение №5
к Договору № **8/2020/УПР-НН**
управления многоквартирным домом
от «21» августа 2020 года

ПЕРЕЧЕНЬ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

на «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой»
по адресу: Санкт-Петербург, 24 –я линия В.О. дом 25, литера И

№№ п/п	Наименование документации	Обозначение
1	2	3
	Рабочая документация	
1	Генеральный план	
2	Архитектурные решения	
3	Внутреннее силовое электрооборудование жилой части, заземление и молниезащита здания	
4	Внутреннее освещение жилой части и наружное освещение здания	
5	Внутреннее силовое электрооборудование и электроосвещение автостоянки	
6	Внутреннее силовое электрооборудование и электроосвещение встроенных помещений	
7	Водопровод и канализация. Внутренние сети	
8	Внутриплощадочные сети водоснабжения и канализации	
9	Дренаж	
10	Отопление и теплоснабжение систем вентиляции	
11	Вентиляция. Системы противодымной защиты	
12	Тепломеханические решения (жильё). ИТП № 1	
13	Тепломеханические решения (встроенные помещения).ИТП № 2	
14	Тепломеханические решения (автостоянка). ИТП № 3.	
15	Жилая часть. Автоматизация оборудования индивидуального теплового пункта.	
18	Встроенные помещения. Автоматизация оборудования индивидуального теплового пункта	
19	Автостоянка. Автоматизация оборудования индивидуального теплового пункта	
20	Жилая часть. Узел учета тепловой энергии.	
21	Встроенные помещения. Узел учета тепловой энергии.	
22	Автостоянка. Узел учета тепловой энергии.	
20	Автоматизация комплексная	
21	Специализированный комплекс технических средств оповещения населения о чрезвычайных ситуациях и присоединение его к РАСЦО	
22	Радиофикация	
23	Эфирное телевидение	
24	Телефонизация. Интернет. IPTV	
25	Система контроля и управления доступом	
26	Система охранного телевидения	
27	Система охранной сигнализации	
28	Диспетчеризация внутренних инженерных систем	
29	Система автоматической пожарной сигнализации	

30	Система оповещения и управления эвакуацией при пожаре.	
31	Автоматическая установка водяного пожаротушения	
32	Автоматизация систем противопожарной защиты	
33	***Акт приёмки объекта капитального строительства***	
34	***Акт приёмки благоустройства и озеленения***	
1	***Исполнительные схемы по элементам, конструкциям и частям зданий и сооружений***	Количество листов
1.1	Исполнительная схема плиты паркинга	
1.2	Поэтажные исполнительные схемы плит перекрытий и опор здания	
1,3	Высотная исполнительная схема здания	
1.4	Исполнительные схемы лифтовых шахт	
1.5	Исполнительная схема кровли	
1.6	Исполнительная схема благоустройства	
2	***Исполнительные чертежи и продольные профили подземных сетей инженерно-технического обеспечения***	
2.1.	Исполнительные чертежи наружных сетей водоснабжения	
2.2	Исполнительные чертежи наружных сетей канализации	
2.3	Исполнительные чертежи наружных тепловых сетей	
2.4	Исполнительный чертеж телефонной канализации	
2.5	Исполнительная схема прифундаментного дренажа	
3	***Исполнительные чертежи сетей инженерно-технического обеспечения внутри здания***	
3.1.	Исполнительные чертежи сетей водопровода и канализации	
3.2.	Исполнительные чертежи сетей отопления и вентиляции	
3.3	Исполнительные чертежи сетей электроснабжения и электроосвещения	
3.4.	Исполнительные чертежи сетей связи, телевидения и радиофикации	
3.5.	Исполнительные чертежи автоматических систем пожаротушения и пожарной сигнализации	
4	***Документация по освидетельствованию выполненных работ и испытаниям строительных конструкций***	
4.1.	Антикоррозийная защита металлоконструкций	
4.2.	Акт освидетельствования и проверки вентиляционных и дымовых каналов	
4.3.	Акт тепловизионного контроля качества тепловой защиты здания	
4.4	Акт проверки воздухопроницаемости ограждающих конструкций	
5.	***Документация по освидетельствованию и испытаниям инженерно- технических систем***	
5.1.	***Отопление и вентиляция***	
5.1.1.	Акт гидростатического испытания систем отопления и теплоснаб-жения	
5.1.2.	Акт осмотра систем отопления, ГВС, вентиляции	
5.1.3.	Акт теплового испытания системы отопления на эффект действия	
5.1.4	Акт приёмки в постоянную эксплуатацию тепловых вводов, индивидуальных тепловых пунктов и внутренних систем теплоснабжения (ф-1, часть 2)	
5.1.5.	Паспорта ИТП	
5.1.6	Паспорта вентиляционных систем	
5.1.7	Энергетический паспорт дома	
5.2.	***Водопровод и канализация***	
5.2.1.	Акт испытания систем внутренней канализации и водостоков	
5.2.2.	Акт гидравлического испытания систем внутреннего холодного и горячего водоснабжения	

5.2.3.	Акт обследования водомерного узла	
5.3	***Монтаж лифтов.***	
5.3.1.	Акт полного технического освидетельствования лифта	
5.3.2.	Паспорта лифтов	
5.4	***Акт приёмки мусоросборной площадки***	
5.5.	***Электротехнические устройства***	
5.5.1.	Акт проверки осветительной сети на правильность зажигания внутреннего освещения	
5.5.2.	Акт проверки осветительной сети на функционирование и правильность монтажа установочных аппаратов	
5.5.3.	Акт освидетельствования заземляющих устройств и молниезащиты	
5.5.4.	Паспорт заземляющего устройства	
5.5.5.	Протокол измерений сопротивления изоляции	
5.5.6.	Протокол проверки обеспечения условий срабатывания УЗО	
5.5.7.	Акт технической готовности электромонтажных работ	
5.5.8.	Разрешение на допуск электроустановки в эксплуатацию	
5.6.	***Системы пожаротушения и пожарной сигнализации***	
5.6.1.	Акт освидетельствования и испытаний автоматической установки пожаротушения	
5.6.2.	Акт освидетельствования и испытаний системы пожарной сигнализации	
5.6.3.	Акт испытания пожарного водопровода	
5.6.4.	Акт приёма системы дымоудаления	
5.6.5.	Акт приёма систем АППЗ и ПОС	
6	***Документация по освидетельствованию и испытаниям наружных инженерных сетей***	
6.7.	***Наружные тепловые сети***	
6.7.2.	Акт освидетельствования оснований и опор под трубопроводы	
6.7.3.	Акт освидетельствования тепловой изоляции	
6.7.5.	Акт на прокладку трубопроводов	
6.7.6.	Паспорт тепловой сети	
6.7.7.	Акт о проведении испытаний трубопроводов на прочность и герметичность	
6.7.8.	Акт о проведении промывки трубопроводов	
6.7.9.	Акт о проведении растяжки компенсаторов	
6.8.	***Наружные сети водоснабжения и канализации***	
6.8.1.	Акт освидетельствования оснований под трубопроводы	
6.8.2.	Акт освидетельствования колодцев	
6.8.3.	Акт на прокладку трубопроводов НВК	
6.8.4.	Акт о проведении гидравлического испытания трубопроводов на прочность и герметичность	
6.8.5.	Акт о проведении промывки и дезинфекции трубопроводов водоснабжения	
6.9.	***Системы телевидения, связи, радиофикации***	
6.9.1.	Акт приёмки телефонизации	
6.9.2.	Акт приёмки радиофикации	
6.9.3.	Акт приёмки телевидения	
7	***Справка по данным технической инвентаризации***	
8	***Технический паспорт на МКД***	
9	***Инструкция по эксплуатации МКД***	
10	***Разрешение о присвоении объекту адресации(милицейский адрес)***	
11	***Ведомость ПИБ(помещений и их площадей)***	
12	***Поэтажные планы***	
13	***Разрешение на ввод в эксплуатацию***	

14	***Кадастровая карта (план) земельного участка***	
15	***План участка в масштабе 1:1000-2:1200 с благоустройством***	
16	***Энергетический паспорт здания***	

Застройщик

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Нью Хаус»
Адрес: 197110, Санкт-Петербург, ул. Корпусная, д.9 литера А, помещение 44Н
ИНН 7813266899 /КПП 781301001
ОГРН 1167847468051
ОКПО 05878003/ОКВЭД 71.12
ОКОГУ 4210011/ОКАТО 40288566000
ОКТМО 40394000000
р/счет 40702810955000003701
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО «СБЕРБАНК» г. Санкт-Петербург
К/с. 30101810500000000653
БИК 044030653

Генеральный директор Игнатов Александр Сергеевич

_____/_____/

Управляющая Организация

Общество с ограниченной ответственностью "КИПРОКО"
Адрес: 197110, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ГОРОД, УЛИЦА МАЛАЯ ЗЕЛЕНИНА, ДОМ 4, ЛИТЕР А, ОФИС 39 ПОМЕЩЕНИЕ 1-Н ОГРН 1077847671109 ИНН 7805444234 КПП 780201001 ОКПО 82261635 ОКТМО 40394000000 ОКВЭД 74.7; 31.10.9; 31.20.9; 40.10.5; 40.30.3; 40.30.5; 41.00.2; 81.10; 46.42; 46.49.43; 47.64.1; 47.71.5; 47.91.1;47.91.2;47.91.3;47.99.2; 64.20.3
Расчётный счёт 40702810.2.55000020701
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК,
Г. Санкт-Петербург БИК 044030653 Корр. Счёт 30101810500000000653

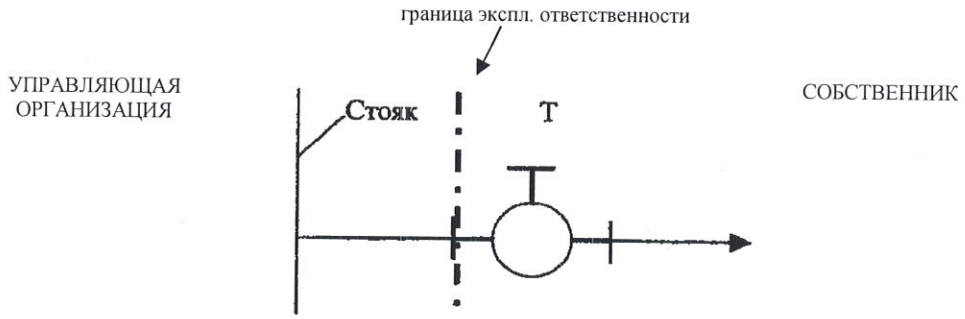
Генеральный директор Елена Васильевна Цыганкова

_____/_____/

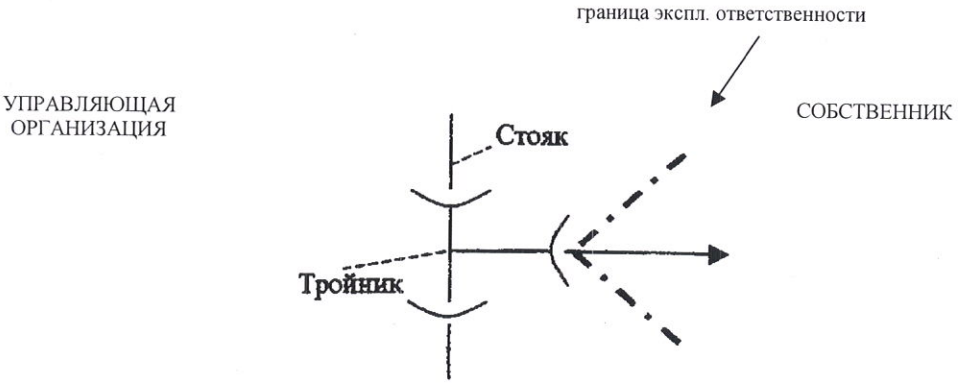
Приложение № 6
№ №8/2020/УПР-НН
управления многоквартирным домом
от «21» августа 2020 года

АКТ
разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования между Собственником и Управляющей организацией Санкт-Петербург, 24 –линия дом 25, литера И

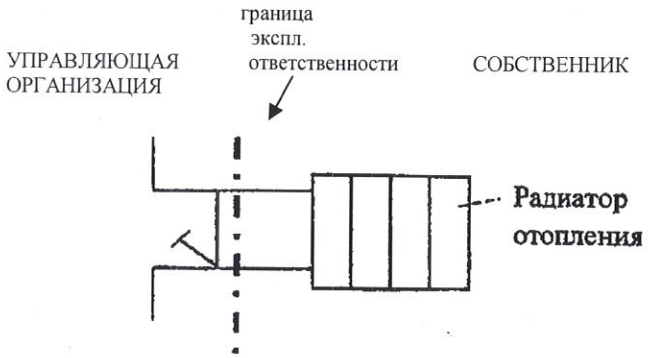
1.По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть – Собственник.



2. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения квартиры к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть – Собственник



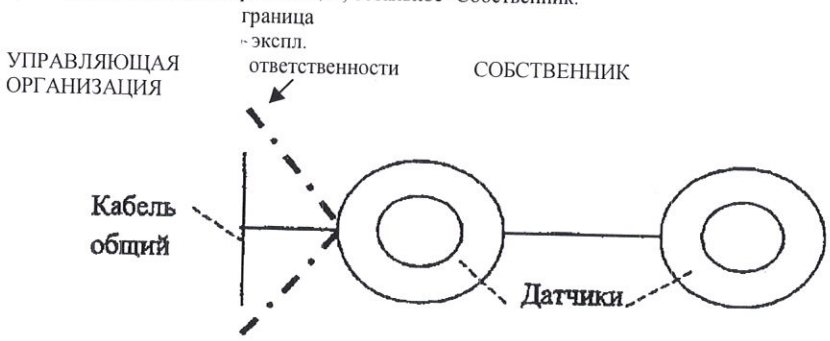
3.По системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы до точек присоединения обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть – Собственник



_____*Застройщик*

_____*Управляющая организация*

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



5. По системе электроснабжения:

5.1. Для жилых квартир – в этажных щитках, наконечники отходящего кабеля на квартиру - этажные щитки обслуживает Управляющая организация, а отходящие кабельные линии на квартиры с аппаратами защиты в ЭРЩ и электроустановки квартиры обслуживает собственник квартиры.

5.2. Для нежилых помещений – в ГРЩ (АРЩ) наконечники отходящего кабеля на нежилое помещение – ГРЩ (АРЩ) обслуживает Управляющая организация, а отходящие кабельные линии на нежилые помещения с аппаратами защиты в ГРЩ (АРЩ) и электроустановки нежилых помещений обслуживают арендаторы (собственники) этих помещений.

Застройщик

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Нью Хаус»
Адрес: 197110, Санкт-Петербург, ул. Корпусная, д.9 литера А, помещение 44Н
ИНН 7813266899 /КПП 781301001
ОГРН 1167847468051
ОКПО 05878003/ОКВЭД 71.12
ОКОГУ 4210011/ОКАТО 40288566000
ОКТМО 40394000000
р/счет 40702810955000003701
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО «СБЕРБАНК»
г. Санкт-Петербург
К/с. 30101810500000000653
БИК 044030653

Генеральный директор Игнатов Александр Сергеевич

_____/_____/

Управляющая Организация

Общество с ограниченной ответственностью "КИПРОКО"
Адрес: 197110, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ГОРОД, УЛИЦА МАЛАЯ ЗЕЛЕНИНА, ДОМ 4, ЛИТЕР А, ОФИС 39 ПОМЕЩЕНИЕ 1-Н ОГРН 1077847671109 ИНН 7805444234 КПП 780201001 ОКПО 82261635 ОКТМО 40394000000 ОКВЭД 74.7; 31.10.9; 31.20.9; 40.10.5; 40.30.3; 40.30.5; 41.00.2; 81.10; 46.42; 46.49.43; 47.64.1; 47.71.5; 47.91.1;47.91.2;47.91.3;47.99.2; 64.20.3
Расчётный счёт 40702810.2.55000020701
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК,
Г. Санкт-Петербург БИК 044030653 Корр. Счёт 30101810500000000653

Генеральный директор Елена Васильевна Цыганкова

_____/_____/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 7
к договору управления многоквартирным домом
№ от 21 августа 2020г.

АКТ
об оказании услуг
по договору управления многоквартирным домом № 8/2020/УПР-НН *от 21 августа 2020 г.*
по адресу: Санкт-Петербург, 24–я линия В.О. дом 25, литера А

Общество с ограниченной ответственностью «КИПРОКО» 197110, Санкт-Петербург, улица Малая Зеленина дом 4, литера А офис 39, помещение 1-Н, ОГРН 1077847671109 ИНН 7805444234 КПП 780201001 ОКПО 82261635 ОКТМО 40 в лице генерального директора Цыганковой Елены Васильевны, действующего на основании Устава (Лицензия № **78-000196 от 27.04.2015 года** на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданная Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга), с одной стороны, и

За отчетный период Управляющий оказал Заказчику следующие услуги:

№ п/п	№ помещения	Площадь помещения	Стоимость в рублях за 1 кв.м. в месяц																				Всего начислено
			Управление многоквартирным домом	Содержание общего имущества	Текущий ремонт общего имущества	Содержание придомовой территории	Обслуживание мусоропровода	Обслуживание ПЗУ	Обслуживание системы АППЗ	Эксплуатация общедомовых приборов учета	Обслуживание лифтов	Электроснабжение мест общего пользования	Водоснабжение (ОДН)	Отопление	ГВС	ХВС	Электроэнергия, день/ ночь	Диспетчерская служба	Обслуживание системы видеонаблюдения	Служба консьержа				
																						ИТОГО:	

Застройщик

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Нью Хаус»
Адрес: 197110, Санкт-Петербург, ул. Корпусная, д.9 литера А, помещение 44Н
ИНН 7813266899 /КПП 781301001
ОГРН 1167847468051
ОКПО 05878003/ОКВЭД 71.12
ОКОГУ 4210011/ОКАТО 40288566000
ОКТМО 40394000000
р/счет 40702810955000003701
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО «СБЕРБАНК»
г. Санкт-Петербург
К/с. 30101810500000000653
БИК 044030653

Генеральный директор Игнатов Александр Сергеевич

_____/_____/

Управляющая Организация

Общество с ограниченной ответственностью "КИПРОКО"
Адрес: 197110, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ГОРОД, УЛИЦА МАЛАЯ ЗЕЛЕНИНА, ДОМ 4, ЛИТЕР А, ОФИС 39 ПОМЕЩЕНИЕ 1-Н ОГРН 1077847671109 ИНН 7805444234 КПП 780201001 ОКПО 82261635 ОКТМО 40394000000 ОКВЭД 74.7; 31.10.9; 31.20.9; 40.10.5; 40.30.3; 40.30.5; 41.00.2; 81.10; 46.42; 46.49.43; 47.64.1; 47.71.5; 47.91.1;47.91.2;47.91.3;47.99.2; 64.20.3
Расчётный счёт 40702810.2.55000020701
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК,
Г. Санкт-Петербург БИК 044030653 Корр. Счёт 30101810500000000653

Генеральный директор Елена Васильевна Цыганкова

_____/_____/