**ДУ22-01**

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ №\_\_\_\_\_\_\_**

**многоквартирным домом**

«05» декабря 2022 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Янила Кантри»,** именуемое в дальнейшем «УК», в лице Генерального директора **Лобановой Алены Николаевны,** действующего на основании устава, с одной стороны и

**Гр.:**

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий Договор управления о нижеследующем:

Гражданин является собственником/правообладателем квартиры/нежилого помещения (далее – Квартира, Помещение), расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, гп. Янино-1, микрорайон Янила Кантри, ул. Оранжевая, дом 12, корпус 1 (далее МКД)

|  |  |
| --- | --- |
| **№ квартиры/помещения** | **Площадь квартиры/помещения (кв.м.)** |
|  |  |

**ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ**

В настоящем Договоре используются следующие термины:

**«Управляющая компания» (далее – УК)** – организация, созданная для управления многоквартирным домом, в целях обеспечения деятельности по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также по предоставлению коммунальных услуг Собственникам в многоквартирном доме и пользующимися помещениями в многоквартирном доме лицами.

 **«Собственник помещения» (далее – СП)** – физическое или юридическое лицо, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке либо помещение получено указанным лицом на основании передаточного акта от Застройщика, либо владение помещением осуществляется на ином законном основании.

 **«Многоквартирный дом» (далее – МКД)** — обособленное здание, в котором расположены жилые помещения ([квартиры](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%B0)) и (или) нежилые помещения.

**«Ресурсоснабжающая организация»** - организация или индивидуальный предприниматель, осуществляющие поставку коммунальных услуг (ресурса) в многоквартирный дом.

 **«Общее собрание собственников» (далее – ОСС)** – Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является высшим органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях, порядке и сроки, установленные Жилищным кодексом РФ.

**«Общее имущество многоквартирного дома»** - принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме , а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, электрическое, и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а так же иное имущество отнесенное жилищным законодательством к общему имуществу собственников помещений дома.

**«Коммунальные услуги» (далее - КУ)** – деятельность по предоставлению собственникам и пользователям коммунальных ресурсов (электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализация), газоснабжение, теплоснабжение (отопление)) и оказание услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами (мусор), для обеспечения благоприятных и безопасных условий использования помещений в многоквартирном доме, а также общего имущества в многоквартирном доме.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По договору управления домом одна сторона (УК) по заданию другой стороны (Собственника) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению МКД, по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственникам в МКД и пользующимся помещениями в МКД лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность, а Собственник, со своей стороны, обязуется оплатить оказанные УК услуги в порядке и размере, предусмотренном Договором и приложениями к нему.

 В случае, если УК выступает Исполнителем коммунальных услуг по отношению к Собственникам, Собственник производит оплату денежных средств на расчётный счёт УК за потребленные коммунальные услуги, для последующего их перечисления ресурсоснабжающим организациям.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

1.3. Состав общего имущества МКД определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении №1 к Договору.

1.4. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в отношении общего имущества МКД и личного имущества Собственника в Помещении устанавливаются актом разграничения границ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между УК и Собственником, который указан в Приложении №2 к Договору.

1.5. Стандарт услуг и работ по управлению МКД, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, установлен Сторонами договора в Приложении №3 к Договору.

1.6. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (Приложение №2 к Договору), Стандарт услуг и работ по содержанию и текущему ремонту (Приложение №3 к Договору), а также принимаемый Сторонами договора регламент по проведению ремонтно-строительных работ в помещении (Приложение №4 к Договору). Указанные Приложения являются неотъемлемой частью Договора, размещаемом на сайте УК  [cosmoservice.space](http://cosmoservice.space/%22%20%5Ct%20%22_blank)

Стороны Договора признают, что они ознакомлены с вышеуказанными документами, все документы принимаются Сторонами без каких-либо замечаний и не требуют в дальнейшем их обязательного подписания, в том числе при внесении изменений на основании решения общего собрания собственников помещений (далее ОСС).

1.7. Сторонами договора устанавливаются и принимаются Правила взаимодействия собственников помещений в МКД и управляющей компании (Приложение №5 к Договору), которые содержат права и обязанности Сторон по настоящему договору, являются его неотъемлемой частью и носят обязательный характер, как для УК, так и для Собственника. Правила размещаются УК на информационных стендах многоквартирного дома и становятся обязательными для Сторон с момента подписания настоящего договора. Подписание договора означает принятие Собственником и УК указанных Правил и не требует дополнительного их подписания.

**2. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

2.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, изложенных в Приложении №5 Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

2.1.1 Ответственность УК наступает:

- за ущерб, причиненный Собственнику в результате действий или бездействия УК, в размере причиненного действительного ущерба;

- за нарушение сроков оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором;

- за нарушение требований к качеству предоставляемых услуг (работ).

2.2. Собственник несет ответственность за несвоевременное и (или) неполное внесение денежных средств по настоящему Договору посредством уплаты УК неустойки (пени) размер которой установлен действующим Жилищным кодексом РФ.

2.2.1. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный УК в результате действий или бездействия Собственника, в размере причиненного ущерба.

2.3. В случае, нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, общему имуществу Собственников помещений в МКД, а также по требованию УК либо Собственника составляется Акт.

**3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

3.1. Собственник обязуется своевременно, и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Стоимость работ и услуг, порядок (методика) расчета платы за работы и услуги по Договору определяется в соответствии с Приложением №6 к настоящему Договору. В Приложении №6 приведены действующие на момент заключения договора тарифы и цены на услуги и работы, оказываемые УК по настоящему договору.

Размер платы (стоимость работ и услуг) за жилищные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества, а также управление может быть индексирован не чаще одного раза в год с момента подписания настоящего договора, в течении всего срока его действия. Индексация размера платы осуществляется УК на величину индекса потребительских цен в Российской Федерации в месяце, в котором принимается решение о проведении индексации к уровню индекса потребительских цен месяца прошлого года, рассчитанного государственными органами статистики Российской Федерации, либо в случае изменения нормативных актов субъекта Российской Федерации, определяющих тарифы на соответствующие услуги в порядке и сроки, установленные соответствующим нормативным актом. Если иная дата не установлена решением общего собрания индексация применяется с первого июля каждого года.

Стороны признают, что на весь период действия настоящего договора согласовали условие, устанавливающее порядок определения платы, поэтому фактическое изменение суммы платы в случаях, определяемых в установленном порядке, не является односторонним изменением условий договора о размере платы и не требует принятия на ОСС отдельного дополнительного решения, об утверждении размера платы и внесения соответствующих изменений в договор.

Об изменении стоимости услуг по настоящему Договору УК уведомляет Собственника.

3.2. Тарифы и порядок начисления Собственнику стоимости за коммунальные услуги устанавливается нормативными правовыми актами компетентных органов государственной власти или местного самоуправления, устанавливающих тарифы на коммунальные услуги. Порядок уведомления собственников о тарифах и порядке начисления Собственнику стоимости за коммунальные услуги установлен Приложением № 5 к договору.

3.2.1. До даты заключения Собственником индивидуального договора с электроснабжающей организацией, компенсация оплаты за потребление электроэнергии производится Собственником по факту расхода электроэнергии на основании представленных показаний прибора учета электроснабжения в Помещении.

3.3. Работы по ремонту в помещении Собственника, а также иные услуги, связанные с обслуживанием и ремонтом имущества Собственника и внутриквартирных сетей Собственника (не являющихся общим имуществом МКД), не входят в стоимость услуг и работ, указанных в настоящем договоре.

3.4. Сумма платежей Собственника по настоящему договору не может быть меньше суммы, необходимой УК для обеспечения содержания и текущего ремонта общего имущества МКД в соответствии с требованиями законодательства, а также оплаты потребленных МКД объемов (количества) коммунальных услуг.

3.5. Оплата производится на основании платежных документов (счетов-извещений в бумажной или электронной форме), не позднее 10 (десятого) числа текущего (расчетного) месяца. В случае, внесения Собственником суммы, не соответствующей сумме начислений за указанный в платежном документе период времени (за месяц или несколько месяцев), платежи, оплаченные Собственником без указания цели платежа, погашают оплату услуг и работ по настоящему Договору соразмерно начислениям по каждому виду работ и услуг.

3.6. Отсутствие платежных документов не является основанием для невнесения платы по настоящему Договору. Собственник самостоятельно обращается в УК за отсутствующим платежным документом, либо вправе самостоятельно обратиться за сведениями о наличии платежного документа (счета-извещения) на официальном интернет портале по адресу: <https://dom.gosuslugi.ru/> .

3.7. Неиспользование Собственником принадлежащего ему помещения не является основанием для невнесения платы за жилье и коммунальные услуги.

3.8. В случае не предоставления Собственником до 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета коммунальных услуг в Помещении, а также в случае отсутствия прибора учета или нахождения его в состоянии, не пригодном для эксплуатации, повреждения опломбирования, УК производит расчет размера оплаты коммунальных услуг в соответствии с порядком предусмотренном Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.9. УК ежемесячно не позднее 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца (месяца оказания услуг) производит расчет суммы, подлежащей оплате Собственником по Договору, и предоставляет Собственнику счёт-извещение, в котором указывается перечень и объем услуг (работ), предъявленных к оплате за календарный месяц по настоящему Договору.

В расчет оплаты отдельной строкой также включаются начисленные Собственнику пени.

Услуги, оказанные УК по настоящему Договору, считаются оказанными в полном объеме и принятыми Собственником, за исключением случаев, когда до 10 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, от Собственника поступили мотивированные письменные возражения. В случае наличия возражения от Собственника относительно объема и качества предоставленных услуг УК, осуществляет проверку доводов, изложенных в заявлении и в случае, если доводы, изложенные Собственником подтверждаются, то УК производит перерасчет в объеме услуг которые не были оказаны Собственнику.

3.10. Перерасчёт Собственнику по оплате коммунальных услуг, начисления за которые осуществляются по индивидуальным приборам учёта, производится УК не менее одного раза в год на основании заявления Собственника и Акта о снятии показаний индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг составленного УК.

3.11. Расходы, связанные с переводом денежных средств, в счет оплаты по настоящему Договору, несет Собственник. Указанные расходы не включаются Управляющей организацией в счет – извещение, а оплачиваются Собственником самостоятельно.

**4. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.**

4.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами связанные с заключением и исполнением обязательств по договору, будут разрешаться в порядке, предусмотренном действующим законодательством, с соблюдением обязательного претензионного порядка разрешения споров.

4.2. Разрешение всех споров, вытекающих из данного Договора, в судебном порядке осуществляется с применением Сторонами договорной подсудности (ст. 32 ГПК РФ) в Красногвардейском районном суде г. Санкт-Петербурга.

**5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

5.1. Настоящий Договор заключен сроком на 1 (один) год или до избрания в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации иного способа управления МКД. При выборе иного способа управления Договор действует в течение срока, установленного на ОСС.

5.2. Договор распространяет свое действие на отношения (т.е. услуги, оказываемые Собственнику), возникшие с даты подписания Собственником Акта приема-передачи помещения с Застройщиком МКД или с даты, начиная с которой Собственник осуществляет фактическое владение и/или пользование помещением.

5.3. Условия настоящего договора могут быть изменены в случае их утверждения на ОСС МКД. При этом настоящий Договор считается измененным или прекращенным с даты принятия соответствующего решения на ОСС МКД без необходимости заключения дополнительного соглашения.

5.4. По истечении срока действия договора, и отсутствии иных решений ОСС, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Количество сроков на которое может продлеваться действие договора Сторонами не ограничивается.

**6. ФОРС-МАЖОР.**

6.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного и непреодолимого характера. В случае возникновения условий при которых фактические затраты Исполнителя не позволяют предоставлять услуги и выполнять работы в соответствии с Приложением №3 к настоящему Договору Исполнитель вправе изменить указанный стандарт после предварительного уведомления Собственника не менее чем за 10 дней до даты изменения в порядке п. 1.6 настоящего Договора. Снижение услуг и работ не может быть менее установленного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

6.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

**7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.**

7.1. Стороны гарантируют сохранение конфиденциальности информации, переданной им в соответствии с условиями настоящего Договора. Стороны примут все меры для того, чтобы предотвратить полное или частичное разглашение информации, документации или ознакомление с ней третьих лиц без письменного согласия Сторон.

7.2. Стороны обязуются не разглашать третьим лицам, в число которых не входят компетентные государственные органы РФ, конфиденциальную информацию без согласования друг с другом. С переданной документацией и информацией будут ознакомлены только те лица из персонала УК, которые непосредственно связаны с исполнением положений настоящего Договора.

**8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.**

8.1. В случае если УК понесены фактические расходы в части механизированной уборки, транспортировки и утилизации снега, сбора, вывоза и утилизации строительного мусора, а также иных услуг необходимых для надлежащего содержания и эксплуатации дома, прямо не предусмотренные настоящим договором, но связанные с выполнением обязательств по настоящему договору, расходы подлежат компенсации всеми Собственниками исходя из фактического объема оказанной услуги пропорционально площади занимаемого ими помещения. Начисление компенсации фактических расходов, понесенных УК, производится путем включения собственникам помещений отдельной строки в выставляемую ежемесячно единую квитанцию на оплату ЖКУ с наименованием оказанной услуги (фактически понесенных затрат).

8.2. УК вправе заключать договоры об использовании общего имущества в многоквартирном доме (кровля, чердак, слаботочные системы и проч.) для организации услуг связи и кабельного вещания, устанавливать цену за использование общего имущества в МКД операторам связи и производить начисление и сбор денежных средств в Резервный фонд дома.

При этом поступающие денежные средства от использования общего имущества расходуются следующим образом:

- 10% - организационные расходы Управляющей организации

- 90% расходуются Управляющей организацией: а) либо на цели, согласованные с Советом многоквартирного дома, избранного в установленном действующим законодательством РФ порядке; б) либо на цели, установленные ежегодным собранием собственников помещений в Доме в) либо по предварительному согласованию с Советом Дома на работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном Доме и неотложные или аварийные работы.

8.3. УК вправе передавать в пользование общее имущество Дома (фасады Дома, места общего пользования и прочее) под размещение рекламных конструкций на Доме, заключать от своего лица Договоры с третьими лицами на сдачу в аренду рекламного места, устанавливать цену за использование рекламного места в зависимости от спроса и предложений на данную услугу, производить начисление и сбор денежных средств на свой расчетный счет.

При этом поступающие денежные средства от использования общего имущества расходуются следующим образом:

- 10% - организационные расходы Управляющей организации

- 90% расходуются Управляющей организацией: а) либо на цели, согласованные с Советом многоквартирного дома, избранного в установленном действующим законодательством РФ порядке; б) либо на цели, установленные ежегодным собранием собственников помещений в Доме в) либо по одностороннему решению Управляющей организации исключительно на работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном Доме.

8.4. В случае возникновения опасности для граждан, угрозы возникновения аварийной ситуации в МКД и Помещении Собственника УК сообщает Собственнику по указанному им контактному телефону, а Собственник обязан обеспечить доступ в Помещение представителей УК для ликвидации возникшей аварийной ситуации или причин, создающих угрозу ее возникновения.

8.5. Стороны пришли к соглашению о том, что местом исполнения настоящего Договора является адрес, по которому находится МКД.

8.6. Контроль за выполнением УК обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственником в соответствии с действующим законодательством, а также в случае создания Советом многоквартирного дома из числа собственников Помещений в МКД.

8.7. Все уведомления и сообщения в рамках исполнения обязательств Сторон по настоящему договору могут быть направлены посредством электронной почты по адресам, указанным в Разделе 12 «Реквизиты сторон» настоящего договора. Стороны договорились, что письма, сообщения, уведомления, направленные посредством электронной почты, являются документацией, исходящей от стороны по договору.

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Один экземпляр передан Собственнику, один экземпляр остается в УК.

9.2. Если одно или несколько условий настоящего Договора теряют силу вследствие изменения действующего законодательства или принятия решения на ОСС или по иным причинам, то это не затрагивает действительности остальных его условий.

9.3. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

9.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 Состав общего имущества МКД.

Приложение № 2 Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.

Приложение № 3 Стандарт услуг и работ по содержанию и текущему ремонту.

Приложение № 4 Регламент по проведению ремонтно-строительных работ в помещении.

Приложение № 5 Правила взаимодействия собственников помещений в МКД и управляющей компании.

Приложение № 6 Тарифы и цены на работы и услуги

**10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая компания:****Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Янила Кантри»**195030, г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, дом 32, литер А, пом. 101, раб. место 3ИНН 7802281158, КПП 780601001, ОГРН 1157847087991, к/с 30101810900000000790, БИК 044030790 р/с 40702810690650000679 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Лобанова А.Н./ ПодписьМ.П. | **Собственник:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ ПодписьТел. (моб.) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Тел. (раб.дом) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Email: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Приложение № 1**

**к Договору на оказание услуг**

**и выполнение работ**

**Состав и технические характеристики**

**общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:**

**Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, гп. Янино-1, микрорайон Янила Кантри, ул. Оранжевая, дом 12, к. 1**

Год постройки: **2022 г.**

Фундамент (тип и материал): **монолитный железобетон**.

Несущие стены (материал):**монолитный железобетон, трехслойная железобетонная панель**.

Перекрытия (материал) **монолитный железобетон, пустотелые железобетонные плиты**.

Крыша (материал кровли, площадь) **рулонная из наплавляемых материалов**

.

Инженерное и иное оборудование:

**Система холодного водоснабжения; система горячего водоснабжения; системы водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения; индивидуальные тепловые пункты – 1; лифт грузопассажирский – 2 шт.; системы телевидения, диспетчеризации; система видеонаблюдения; переговорно-замочные устройства; специализированный комплекс технических средств оповещения населения о чрезвычайных ситуациях.**

Нежилые помещения:

Необорудованный подвал, технический чердак (площадь) **757,7кв.м.**

Лестницы, лестничные площадки (площадь) **1203,6** **кв. м.**

Количество квартир: **153**

Количество зданий: **1**

Площадь технологических помещений: **129,2 кв. м.**

Количество этажей: **9-10, в том числе 1 подземный (подвал), кроме того, мезонин.**

Общая площадь Здания: **9526,6 кв.м.**

**Приложение № 2**

**к Договору управления**

**АКТ**

**балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности**

**в отношении инженерных систем помещения Собственника, расположенного по адресу:**

**Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, гп. Янино-1, микрорайон Янила Кантри, ул. Оранжевая, дом 12, к. 1**

Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

*- по системе энергоснабжения*: точки крепления в квартирном электрощитке подходящих к Помещению **Собственника** фазового (L), нулевого (N), заземляющего (PE) проводов от вводного (этажного) распределительного щита. Стояковую разводку до точки крепления обслуживает **Управляющая организация.** Точки креплений и отходящие от точек провода Помещения и все электрооборудование (автоматы на электрощите, розетки, выключатели и пр.), расположенное после этих точек, обслуживает **Собственник.**

*- по системе холодного и горячего водоснабжения:*точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает **Управляющая организация**, оставшуюся часть (краны, фильтры, водосчетчики и другие приборы, расположенные в Помещении) – **Собственник**.

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

*- по системе теплоснабжения: обслуживается Исполнителем:*внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях и предназначенного для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме. В случае, если в указанную систему **Собственник** вносит изменения, не согласованные с **Исполнителем**, а также производит работы по замене отдельных ее элементов, не согласованные с **Исполнителем,** последний не несет ответственности за вред, причиненный такими действиями.

*- по системе теплоснабжения в части отдельных обогревательных элементов (полотенцесушители):* транзитные стояки до первого резьбового соединения к запорной арматуре обогревающих элементов (полотенцесушителей) обслуживает **Управляющая организация**, непосредственно обогревающие элементы (полотенцесушители) обслуживаются **Собственником**.

*- по системе контроля управления доступом (СКУД):*точка присоединения подводящего кабеля Помещения к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает **Управляющая организация**, остальное – **Собственник**.

*- по системе автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ):* точка присоединения подводящего кабеля к первому датчику Помещения АППЗ. Общедомовую систему и подводку к первому датчику Помещения АППЗ обслуживает **Управляющая организация**, остальное – **Собственник**.

*- по системе приема телевидения:*точка крепления в щитке мест общего пользования, подходящего к Помещению **Собственника.**Разводку до точки крепления обслуживает **Управляющая организация.** Точки крепления и отходящие от точек провода Помещения обслуживает **Собственник**

**-***по системе автоматизированной системе сбора и передачи данных индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды***–**обслуживает**Управляющая организация**

**Приложение № 3**

**к Договору управления**

**Перечень и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества МКД**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Виды работ (услуг)** | **Периодичность****(количество в месяц)** |
| **1** | **СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА** |
| **1.1** | **Содержание общего имущества жилого дома (работы выполняются только при обнаружении соответствующих недостатков)** |
| **1.1.1** | **Стены и фасады** |  |
|  | Отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки) | по мере необходимости |
|  | Удаление элементов декора, представляющих опасность | по мере необходимости |
|  | Снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укреплённых домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации  | по мере необходимости  |
|  | Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец | по мере необходимости |
|  | Покраска фасада (частичная покраска фасада) | По мере необходимости (за исключением работ по капитальному ремонту фасада) |
| **1.1.2** | **Крыши и водосточные системы** |  |
|  | Укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год |
|  | Укрепление защитной решетки водоприемной воронки | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год |
|  | Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока  | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год |
|  | Прочистка водостока от засорения  | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год |
|  | Укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен наружного водостока; промазка образовавшихся свищей мастиками | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
|  | Проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год |
| **1.1.3** | **Оконные и дверные заполнения** |  |
|  | Укрепление, регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях | по мере необходимости |
|  | Установка, укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях | по мере необходимости |
|  | Утепление оконных и дверных проемов | по мере необходимости |
| **1.1.4** | **Внешнее благоустройство** |  |
|  | Вывеска, снятие, укрепление фасадных табличек | по мере необходимости |
|  | Закрытие и раскрытие продухов | 1 раз год |
|  | Установка и окраска урн, решетчатых ограждений, ворот | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
|  | Подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок  | 1 раз в год |
| **1.2** | **Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств  и технических помещений жилого дома** |
| **1.2.1** | **Центральное отопление** |  |
|  | Консервация и расконсервация систем центрального отопления | 1 раз в год |
|  | Регулировка кранов, вентилей и задвижек в технических подпольях, помещениях индивидуальных тепловых пунктов  | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
|  | Регулировка и набивка сальников | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
|  | Уплотнение сгонов | По мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
|  | Очистка от накипи запорной арматуры | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
|  | Испытание систем центрального отопления | 1 раз в год |
|  | Отключение радиаторов при их течи | по мере необходимости |
|  | Очистка грязевиков воздухосборников | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
|  | Промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом | 1 раз в год |
|  | Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках | по мере необходимости |
|  | Утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях | по мере необходимости |
| **1.2.2** | **Водопровод и канализация, горячее водоснабжение** |  |
|  | Смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических помещениях | по мере необходимости |
|  | Уплотнение сгонов | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
|  | Прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
|  | Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках | по мере необходимости |
|  | Консервация и расконсервация поливочной системы | 1 раз в год |
|  | Утепление трубопроводов | по мере необходимости |
|  | Прочистка дренажных систем | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год |
|  | Проверка исправности канализационной вытяжки | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год |
|  | Прочистка канализационных стояков от жировых отложений | по мере необходимости |
|  | Проветривание канализационных колодцев | 1 раз в год |
|  | Прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев | 1 раза в год |
|  | Прочистка ливневой, дворовой канализационной сети | по мере необходимости, но не реже 1 раз в год |
|  | Устранение течи санитарно-технических приборов в технических помещениях | по мере необходимости |
|  | Утепление трубопроводов в технических подпольях | по мере необходимости |
| **1.2.3** | **Электроснабжение** |  |
|  | Замена перегоревших электроламп | По мере необходимости |
|  | Укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки | по мере необходимости |
|  | Протяжка электрических контактов в щитах | 1 раз в год |
|  | Ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов | по мере необходимости |
|  | Обеспыливание электрооборудования |  2 раза в год |
|  | Замеры сопротивления изоляции электрооборудования | 1 раз в 3 года |
|  | Измерение температуры электрических контактов с помощью пирометра | 1 раз в неделю |
| **1.3** | **Аварийное обслуживание** |
| **1.3.1** |  **Водопровод и канализация, горячее водоснабжение** |  |
|  | Ремонт и замена сгонов, фитингов на трубопроводе, ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры | отключение стояков (локализация) на отдельных участках трубопроводов – в течение 30 минут, устранение аварийных повреждений и обратное наполнение систем – не более 3 суток с момента регистрации заявки в аварийно-диспетчерской службе дома |
|  | Установка бандажей на трубопроводе |
|  | Смена небольших участков трубопровода (до 2 м) |
|  | Ликвидация засора канализации внутри дома |
|  | 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 |
| **1.3.2** | **Центральное отопление** |  |
|  | Ремонт и замена сгонов на трубопроводе, ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры | в рабочее время – немедленно, в нерабочее время – в течение 12 часов, за исключением сложного ремонта |
|  | Ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов | в рабочее время - немедленно, в нерабочее время – в течение 12 часов |
|  | Смена небольших участков трубопровода (до 2 м) | в рабочее время – немедленно, за исключением сложного ремонтав не рабочее время – не позднее 12 часов |
|  | Выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода | в рабочее время – не позднее 12 часов, в не рабочее время – не позднее суток, за исключением сложного ремонта |
| **1.3.3** |  **Электроснабжение** |  |
|  | Замена (восстановление) неисправных участков электрической сети:- внешние линии электроснабжения- внутридомовая электрическая сеть | - при наличии переключателей кабелей на вводе в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом -в рабочее время - в течение 4 часов в нерабочее время – в течение 12 часов,за исключением сложного ремонта |
|  | Замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах | в рабочее время – немедленно, за исключением сложного ремонта,в нерабочее время – в течение 4 часов, за исключением сложного ремонта |
|  | Ремонт электрощитов | в рабочее время – немедленно, за исключением сложного ремонта,в нерабочее время – в течение 4 часов, за исключением сложного ремонта |
| **1.3.4** |  **Аварийный ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты**  | незамедлительно, не более 3 часов, за исключением сложного ремонта |
| **1.3.5** | **Аварийный ремонт общедомовых систем приема телевидения (антенн)** | не более 3 часов, за исключением сложного ремонта |
| **1.3.6** | **Аварийный ремонт объединенных диспетчерских систем**  | не более 12 часов, за исключением сложного ремонта |
| **1.3.7** | **Аварийный ремонт индивидуального теплового пункта**  | не более 8 часов, за исключением сложного ремонта |
| **1.3.8** | **Аварийный ремонт повысительных насосных станций** | не более 3 часов без замены насосане более 8 часов при замене насоса, за исключением сложного ремонта |
| **1.3.9** | **Сопутствующие работы при ликвидации аварий** |  |
|  | 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  | отключение стояков (локализация) на отдельных участках трубопроводов – в течение 30 минут, устранение аварийных повреждений и обратное наполнение систем – не более 3 суток с момента регистрации заявки в аварийно-диспетчерской службе дома |
| **1.4** | **Обслуживание слаботочных систем**   |
|  | Обслуживание переговорно-замочного устройства  | 1 раз в месяц |
|  | Обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты  | 1 раз в месяц |
|  | Обслуживание системы контроля доступа и видеонаблюдения территории | 1 раз в месяц |
|  | Обслуживание общедомовых систем приема телевидения  | 1 раз в месяц |
|  | Обслуживание объединенных диспетчерских систем  | 1 раз в месяц |
|  | Обслуживание системы контроля управления доступом  | 1 раз в месяц |
|  | Обслуживание радиоточки | по мере необходимости |
|  | Обслуживание внутридомовой системы оповещения МЧС  | 1 раз в месяц |
| **1.5** | **Обслуживание индивидуальных технических устройств и сложных инженерных систем** |
|  | Техническое обслуживание, регулировка и наладка систем автоматического управления индивидуального теплового пункта  | 1 раз в месяц |
|  | Техническое обслуживание повысительных насосных станций | 1 раз в месяц |
|  | Техническое обслуживание коммерческого узла учета тепловой энергии | 1 раз в месяц |
|  | Техническое обслуживание общедомовых узлов учета холодной воды, горячей воды и электроэнергии | 1 раз в месяц |
|  | Техническое обслуживание лифтов | 1 раз в месяц |
|  | Освидетельствование и страхование лифтов | 1 раз в год |
|  | Дистанционный сбор и обработка показаний индивидуальных приборов учёта тепловой энергии | 1 раз в месяц |
| **2** | **ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА** |
| **2.1** | **Фундаменты** |  |
|  | - заделка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен, поврежденных участков гидроизоляции;- устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки;- ремонт просевшей отмостки **(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)**  | по мере необходимости |
|  | Устройство и ремонт вентиляционных продухов | по мере необходимости |
|  | Восстановление приямков, входов в подвалы | по мере необходимости |
| **2.2** | **Стены и фасады** |  |
|  | Заделка трещин,отверстий, расшивка швов, герметизация стыков, утепление промерзающих участков стен во вспомогательных помещениях, восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки**(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)** | по мере необходимости |
|  | Ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных элементов | по мере необходимости |
| **2.3** | **Перекрытия** |  |
|  | Заделка швов в стыках сборных перекрытий, заделка выбоин и трещин**(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)** | по мере необходимости |
| **2.4** | **Крыши** |  |
|  | - все виды работ по устранению неисправностей кровли, включая все элементы: примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, козырьки над трубами и пр.; - замена водосточных труб **(кроме полной замены и за исключением других случаев, относящихся к капитальному ремонту)** | по мере необходимости |
|  | Ремонт слуховых окон и выходов на крыши | по мере необходимости |
| **2.5** | **Оконные и дверные заполнения** |  |
|  | Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных проемах | по мере необходимости |
|  | Замена сломанных доводчиков пружин, упоров  | по мере необходимости |
|  | Смена оконных и дверных приборов | по мере необходимости |
| **2.6** | **Полы** |  |
|  | Замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к обязательному имуществу дома**(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)** | по мере необходимости |
| **2.7** | **Внутренняя отделка и ремонт входных зон** |  |
|  | Восстановление штукатурки стен и потолков, облицовки стен и полов отдельными участками **(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)** | по мере необходимости |
|  | Все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах и т.п.) | по мере необходимости |
|  | Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, проступей, подступенков **(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)** | по мере необходимости |
|  | Частичная замена и укрепление металлических перил  | по мере необходимости |
|  | Заделка выбоин, трещин, восстановление гидроизоляции крылец **(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)** | по мере необходимости |
|  | Окраска стен входных зон | по мере необходимости |
| **2.8** |  **Центральное отопление** |  |
|  | - Замена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры, водоразборных кранов, расширительных баков;- Ремонт циркуляционных, повысительных насосов, воздушных кранов, фитингов **(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)** | по мере необходимости |
|  | Замена контрольно-измерительных приборов | согласно техническому регламенту |
|  | Восстановление разрушенной тепловой изоляции трубопроводов | по мере необходимости |
|  | Укрепление трубопровода | по мере необходимости |
| **2.9** | **Водопровод и канализация, горячее водоснабжение** |  |
|  | - Замена отдельных участков трубопроводов, запорно-регулировочной арматуры, водоразборных кранов, сифонов, трапов, фитингов, расширительных баков;- Ремонт циркуляционных, повысительных насосов;- Уплотнение соединений **(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)** | по мере необходимости |
|  | Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов | по мере необходимости |
|  | Прочистка ливневой и дворовой канализации, дренажа | по мере необходимости |
|  | Укрепление трубопроводов | по мере необходимости |
|  | Замена контрольно-измерительных приборов | согласно техническому регламенту |
| **2.10** | **Электроснабжение и электротехнические устройства** |  |
|  | Замена неисправных участков электрической сети здания **(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)** | по мере необходимости |
|  | Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки) | по мере необходимости |
|  | Замена светильников | по мере необходимости |
|  | Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, вводно-распределительных устройств, щитов | по мере необходимости |
|  | Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту) | по мере необходимости |
| **2.11** |  **Вентиляция** |  |
|  | Устранение засоров вентиляционных шахт | по мере необходимости |
| **2.12** |  **Внешнее благоустройство** |  |
|  | Замена, ремонт элементов оборудования детских игровых, спортивных площадок, площадок для отдыха, мусорных площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д. **(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)** | по мере необходимости |
| **3** | **УБОРКА МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ**  |
|  | Мытье входных холлов первых этажей | 2 раза в день, за исключением выходных и праздничных дней;1 раз в день - в выходные и праздничные дни |
|  | Мытье лестничных площадок и маршей черных лестниц | 4 раза в месяц |
|  | Мытье лифт-холла выше первого этажа  | 2 раза в неделю |
|  | Мытье межквартирных коридоров, пылеудаление с горизонтальных поверхностей на этажах | 2 раза в неделю |
|  | Влажная уборка пола кабины лифта, протирка стен лифта, зеркал лифта | 1 раз в день, за исключением выходных и праздничных дней |
|  | Влажная уборка поверхности плафонов  | 1 раз в месяц |
|  | Подметание межквартирных коридоров, удаление мелкого мусора, пылеудаление с горизонтальных поверхностей на этажах | 2 раза в неделю |
|  | Уборка мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов (при работе мусоропровода) | 2 раза в неделю |
|  | Влажная уборка переходных лоджий (в теплый период) | 1 раз в квартал  |
|  | Сухая уборка переходных лоджий (в холодный период) | 1 раз в месяц |
|  | Влажная протирка дверей шахты лифта (на этажах) | 1 раз в неделю |
|  | Удаление механических загрязнений с поверхностей | 1 раз в неделю |
|  | Мытье окон в местах общего пользования  | 2 раза в год |
|  | Мытье пола и пылеудаление с горизонтальных поверхностей, а также уборка санузлов в помещениях диспетчера, помещениях охраны, технического персонала и помещениях Управляющей компании | 1 раз в день |
|  | Пылеудаление со стен | 1 раз в год  |
|  | Уборка технических помещений дома | не реже 1 раз в квартал |
|  | Влажная протирка дверей, отопительных приборов, подоконников | 2 раза в квартал |
| **4** | **САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ** |
|  | Уборка площадки перед входом в парадные  | 1 раз в день |
|  | Очистка металлической решетки и приямках | 4 раза в месяц |
|  | Подметание снега ручное | по мере необходимости |
|  | Сдвигание снега ручное | по мере необходимости |
|  | Пескопосыпка ручная | по мере необходимости |
|  | Посыпка территории противогололедными материалами | по мере необходимости |
|  | Подметание территории в дни без снегопада | 1 раз в день |
|  | Подметание территории в летний период | 1 раз в день |
|  | Уборка мусора с газонов зимой | 1 раз в день |
|  | Уборка мусора с газонов летом | 1 раз в день |
|  | Выкашивание газонов  | По мере необходимости, но не реже 1 раза в 10 дней |
|  | Уборка скошенной травы  | По мере необходимости, но не реже 1 раза в 10 дней |
|  | Уборка контейнерных площадок | 1 раз день |
|  | Работы по очистке от мусора и промывке урн | по мере необходимости |
|  | Помывка урн в теплый сезон | 2 раза в месяц |
|  | Дератизация  | 1 раза в месяц |
|  | Дезинсекция  | по мере необходимости  |
| **5** | **УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ** |
| **5.1** | **Услуги центра по работе с клиентами** |
|  | Прием телефонных и электронных сообщений клиентов, выдача консультаций | ежедневно, кроме выходных и праздничных дней. |
|  | Подготовка и направление ответов на устные, письменные обращения клиентов | ответ на письменные обращения предоставляется в течение 20 рабочих дней после регистрации обращения, ответ на электронные обращения – не позднее 5 рабочих дней с момента получения(если не требует дополнительного сбора информации) |
|  | Подготовка и проведение общих собраний собственников помещений  | не менее 1 раза в год |
|  | Проведение переговоров и заключение договоров оказания услуг между управляющей компанией и собственниками помещений  | еженедельно |
|  | Претензионная работа с должниками, досудебное взыскание задолженности  | 1 раз в месяц |
|  | Подготовка и проведение опросов о состоянии качества оказания услуг | 1 раз в год |
|  | Выездной контроль качества оказания услуг на объектах управления | еженедельно |
|  | Проведение личного приема клиентов, урегулирование разногласий | по мере необходимости |
|  | Поддержка деловых контактов с инициативными группами собственников, Советами МКД | еженедельно |
|  | Размещение и поддержка актуальной информации на сайте, в социальных сетях, инфостендах  | ежедневно |
|  | Анализ, разработка и внедрение новых процедур по повышению качества предоставления услуг  | по мере необходимости |
| **5.2** | **Услуги расчетного центра** |
|  | Ведение бухгалтерского и налогового учетов юридического лица, производство расчетов | ежедневно, кроме выходных и праздничных дней. |
|  | Сбор, анализ и предоставление отчетов акционерам и собственникам помещений | по мере необходимости |
|  | Производство начислений квартирной платы, расчет льгот, выдача финансовых справок | 1 раз в месяц |
|  | Проведение приемов собственников (возможно консультирование по телефону) по вопросам начисления квартирной платы | 2 раза в неделю |
| **5.3** | **Услуги юридического отдела** |
|  | Разработка договоров с контрагентами, контроль соблюдения договорных обязательств | по мере необходимости |
|  | Представление интересов управляющей компаний в судах | по мере необходимости |
|  | Представление интересов управляющей компаний в контролирующих органах исполнительной власти  | по мере необходимости |
|  | Представление интересов собственников помещений по возмещению ущерба страховыми компаниями | по мере необходимости |
|  | Предоставление правовых консультаций собственникам и объединениям собственников помещений по вопросам обслуживания общедомового имущества | по мере необходимости |
|  | Судебное взыскание задолженности собственников помещений перед управляющей компанией | по мере необходимости |
| **5.4** | **Услуги отдела по работе с персоналом** |
|  | Поиск, прием и увольнение персонала для объектов управления, кадровое делопроизводство  | по мере необходимости |
|  | Проведение мероприятий по охране труда и технике безопасности | 1 раз в месяц |
|  | Организация обучения персонала процедурам исполнения стандартов обслуживания | по мере необходимости |
| **5.5** | **Услуги службы технической эксплуатации** |
|  | Организация текущего обслуживания и текущего ремонта инженерных систем многоквартирного дома, приемка качества выполнения работ  | ежедневно кроме выходных и праздничных дней |
|  | Прием инженерных систем новых объектов, текущий мониторинг состояния конструкций, узлов и соединений  | по мере необходимости |
|  | Заключение прямых договоров на поставку коммунальных услуг, сопровождение исполнения договоров  | по мере необходимости |
|  | Выдача консультаций по устройству инженерных систем внутри помещений собственников, технический надзор за качеством проведения работ | по мере необходимости |
|  | Организация и контроль мероприятий по исполнению гарантийных обязательств застройщиков | по мере необходимости |
|  | Организация и контроль исполнения противопожарных мероприятий, обучение персонала | по мере необходимости |
|  | Руководство выездными инженерными группами по обслуживанию и ремонту тепловых, слаботочных систем, систем электроснабжения зданий | ежедневно кроме выходных и праздничных дней |
| **6** | **ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ** |
| **6.1** | **Аварийно-диспетчерская служба** |
|  | Прием заявок, заявлений  от жильцов, в т.ч. по гарантийным обязательствам Застройщика, их обработка и доведение до исполнителя | круглосуточно |
|  | Контроль работы диспетчерских систем жилого комплекса, прием и обработка сигналов, поступающих на диспетчерский пульт | круглосуточно |
| **6.2** | **Служба администраторов территории** |
|  | Обеспечение установленного порядка на территории автостоянки и пропускного режима на территории | круглосуточно |
|  | Пресечение преступлений против имущества автостоянки и предупреждение чрезвычайных ситуаций | круглосуточно |
| **6.3** | **Служба регистрационного учета** |
|  | Регистрация граждан по месту жительства и снятие граждан с регистрационного учета | 2 раза в неделю |
|  | Выдача следующих видов документов: -Форма справки о регистрации (№9); -Форма характеристики жилого помещения (№7); -Форма справки о снятии с регистрации некоторых категорий граждан (№12) | 2 раза в неделю |

**Приложение №6**

**к Договору управления**

**ТАРИФЫ НА УСЛУГИ**

**для владельцев жилых и нежилых помещений дома, расположенного по адресу:**

**Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, гп. Янино-1, микрорайон Янила Кантри, ул. Оранжевая, дом 12, к. 1**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Наименование** | **Ед. измерения (в месяц)** | **Тариф для жилых помещений** | **Основание** |
| **I.** | **Содержание и ремонт жилого помещения** |  |  |  |
|   | Содержание общего имущества в многоквартирном доме  | руб./кв.м. | 9,64 | Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления  |
|   | Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме | руб./кв.м. | 5,00 | Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления  |
|   | Уборка мест общего пользования | руб./кв.м. | 4,50 | Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления  |
|   | Санитарное содержание придомовой территории  | руб./кв.м. | 6,67 | Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления  |
|   | Сервисное обслуживание системы видеонаблюдения  | руб./кв.м. | 2,00 | Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления  |
|   | Сервисное обслуживание переговорно-замочного устройства (IP) | руб./кв.м. | 2,34 | Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления  |
|   | Сервисное обслуживание систем автоматической противопожарной защиты | руб./кв.м. | 0,40 | Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления  |
|   | Эксплуатация коллективных приборов учета холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, оборудования ИТП и электрической энергии | руб./кв.м. | 0,67 | Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления  |
|   | Сервисное обслуживание, освидетельствование, страхование лифтов | руб./кв.м. | 3,45 | Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления  |
|   | Управление многоквартирным домом  | руб./кв.м. | 6,25 | Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления  |
|  | Служба регистрационного учета | руб./кв.м. | 0,40 | Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления  |
|   | Служба администраторов территории | руб./кв.м. | 5,63 | Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления  |
|   | Аварийно-диспетчерская служба | руб./кв.м. | 3,00 | Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления  |
|  | Дистанционный сбор, хранение, передача, обработка показаний индивидуальных приборов учёта тепловой энергии (распределителей) | руб./квартира | 30,00 | Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора управления  |
|  | Электроэнергия день/ночь в целях содержания общего имущества | руб. / кВт | Тарифы устанавливаются на основанииРаспоряжений Комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области |
|  | Холодная вода для производства горячей воды в целях содержания общего имущества  | руб. /куб.м |
|  | Холодная вода в целях содержания общего имущества | руб. /куб.м |
|  | Водоотведение холодной воды в целях содержания общего имущества | руб. /куб.м |
|  | Водоотведение горячей воды в целях содержания общего имущества | руб. /куб.м |
|  | Тепловая энергия для производства горячей воды, потребляемой в целях содержания общего имущества | руб./ ГКал |
|   | Прочие (могут быть включены иные виды услуг, а также платежи на основании договора либо решения, принятого на общем собрании) | - |
| **II.** | **Коммунальные услуги** |  |  |
|  | Электрическая энергия, индивидуальное потребление (день/ночь) | руб. /кВт | Тарифы устанавливаются на основанииРаспоряжений Комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области |
|  | Отопление, индивидуальное потребление | руб./ ГКал |
|  | Холодная вода для производства горячей воды, индивидуальное потребление | руб. /куб.м |
|  | Тепловая энергия для производства горячей воды, индивидуальное потребление | руб./ ГКал |
|  | Холодная вода (индивидуальное потребление) | руб. /куб.м |
|  | Водоотведение (индивидуальное потребление) | руб. /куб.м |
|  | Вывоз твердых бытовых и крупногабаритных отходов | руб./кв.м. |
| **III.** | **Пени** | **30дней-0;****с31-90день-1/300ставки;****с 91 дня-1/130ставки** | **30дней-0;****с31-90день-1/300ставки;****с 91 дня-1/130ставки** | **Жилищный кодекс РФ ст.155, п.14** |