

ДОГОВОР № ТГ-БМ/ГЛ-18/2
управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург

«27» января 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТИН Групп» (ООО «ТИН Групп»), ОГРН 1079847152461, ИНН 7811394334, место нахождения: 192236, Санкт-Петербург, ул. Софийская, дом 6, корпус 8, строение 1, помещение 1-Н, офис 166, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице представителя Кувшиновой Екатерины Викторовны, действующего на основании Доверенности № 76-1ТГ-19 от 02.09.2019г, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Бон Мезон» (ООО «Бон Мезон»), ОГРН 1187847045650, ИНН 7842148106, место нахождения: 191124, г. Санкт-Петербург, ул. Орловская, д. 1, литер А, пом. 1Н, именуемое в дальнейшем «**Управляющий**», в лице Генерального директора Нестеровича Константина Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с положениями п.14 ст.161, ст.162 Жилищного кодекса РФ Управляющий по заданию Застройщика обязуется оказывать услуги и (или) выполнять работы по управлению **Секциями 14, 15, 16, 17 (2 этап строительства), входящие в состав Многоквартирного дома со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным и пристроенным гаражом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Юнтолово, Плесецкая ул., д. 10, стр. 1** (далее - «Жилой дом»), по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Жилого дома, его эксплуатационному и техническому обслуживанию, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Жилом доме и лицам, пользующимся помещениями в Жилом доме, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления Жилым домом деятельность.

1.2. Состав общего имущества Жилого дома указан в Приложении № 1 к Договору.

1.3. Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Жилого дома указан в Приложении № 7 к Договору и определен в соответствии Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290.

1.4. Сведения о составе коммунальных услуг и порядке их предоставления в Жилом доме указаны в Приложении № 3 к Договору.

1.5. Управляющий оказывает услуги и выполняет работы по управлению Жилым домом на основании Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 78-000666 от «15» ноября 2019 года, выданной Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга (Приложение № 2 к Договору).

2. Порядок передачи Жилого дома в управление

2.1. В течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня заключения Договора Застройщик и Управляющий оформляют и подписывают Акт приемки Жилого дома в управление (Приложение № 4 к Договору), в соответствии с которым Управляющий принимает, а Застройщик передаёт в управление весь Жилой дом в целом.

2.2. В течение 30 (тридцати) календарных дней со дня заключения Договора Застройщик, Управляющий и Генеральный подрядчик строительства Жилого дома составляют Акт о недостатках Жилого дома (по форме, согласно Приложению № 4.1 к Договору), в котором отражается конкретный перечень замечаний (недостатков) Жилого дома, выявленных в ходе его осмотра уполномоченными представителями указанных сторон, а также согласованные сроки их устранения Застройщиком (Генеральным подрядчиком).

2.3. В течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня заключения Договора Застройщик передает Управляющему документы, необходимые для управления Жилым домом, в соответствии с перечнем, согласованном Сторонами в Приложении № 5 к Договору.

2.4. Передача документов от Застройщика Управляющему осуществляется по накладным (Приложение № 6 к Договору) на бумажном и/или электронном носителе. Документы передаются Застройщиком в оригинале или копии, о чем делается отметка в накладной. Застройщик вправе передавать Управляющему сканированные копии документов, необходимых для управления Жилым домом, посредством их направления по адресу электронной почты Управляющего (его представителей).

3. Объем услуг и работ по Договору

3.1. Управляющий оказывает услуги и выполняет работы по Договору в соответствии с согласованным Сторонами Перечнем и стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Жилого дома (Приложение № 7 к Договору).

3.2. В случае возникновения необходимости выполнения дополнительных работ и/или оказания дополнительных услуг, Застройщик направляет Управляющему уведомление не менее чем за 3 (три) рабочих дня до предполагаемой даты их выполнения/оказания. Дополнительные работы выполняются/услуги оказываются Управляющим на основании Дополнительного соглашения к Договору, в котором определяется стоимость дополнительных работ/услуг и иные условия их выполнения/оказания, и оплачиваются Застройщиком на основании заключенного Дополнительного соглашения к Договору.

3.3. До заключения Управляющим с ресурсоснабжающими организациями договоров на обеспечение Жилого дома коммунальными услугами (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, а также иными необходимыми коммунальными услугами), обеспечение Жилого дома указанными энергетическими ресурсами осуществляется ресурсоснабжающими организациями на основании заключенных с Застройщиком договоров. Управляющий возмещает затраты Застройщика по указанным договорам в порядке и на условиях, определенных Соглашением о компенсации затрат по оплате потребленных энергоресурсов № ТГ-БМ/ГЛ-18/2 от 27.01.2020 г. (далее – «Соглашение»).

Управляющий производит компенсацию затрат Застройщика по указанным договорам до момента заключения Управляющим договоров с ресурсоснабжающими организациями на обеспечение Жилого дома необходимыми коммунальными услугами, что должно быть осуществлено Управляющим в следующем порядке:

- в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения от Застройщика уведомления о соблюдении условий, необходимых для заключения прямого договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией, направленного Застройщиком любым доступным способом, в том числе по адресу электронной почты Управляющего, указанному в Договоре/Соглашении (по электроснабжению – при условии подключения Жилого дома по постоянной схеме электроснабжения, по водоснабжению/водоотведению – при условии получения справки о выполнении технических условий и ввода в эксплуатацию узлов учета Жилого дома, по теплоснабжению – при условии окончания проведения пусконаладочных работ в Жилом доме и получения формы 1 часть 2), Управляющий обязан обратиться в соответствующую ресурсоснабжающую организацию со всем необходимым комплектом документов со своей стороны и обеспечить заключение с ней необходимого договора с даты, не позднее истечения 10-ти дневного срока, установленного настоящим пунктом Договора. Об исполнении указанной обязанности Управляющий обязан письменно уведомить Застройщика с предоставлением подтверждающих документов.

В случае если на момент подписания Договора вышеуказанные документы получены Застройщиком, Управляющий обязан в срок, установленный настоящим пунктом Договора, исполнить свои обязанности, предусмотренные настоящим пунктом Договора.

В случае неисполнения указанного требования в установленный срок по обстоятельствам, за которые отвечает Управляющий, Управляющий обязуется возместить (оплатить) Застройщику в полном объеме все расходы (документально подтвержденные), вызванные неисполнением Управляющим указанного требования в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня предъявления Застройщиком соответствующего требования, за исключением случаев невозможности его исполнения по вине Застройщика, а также уплатить санкции, установленные Соглашением между Застройщиком и Управляющим.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Передать Управляющему все документы, необходимые для управления Жилым домом, в соответствии с перечнем, согласованном Сторонами в Приложении № 5 к Договору, в срок, установленный п. 2.2 Договора.

4.1.2. Производить оплату оказанных Управляющим услуг и выполненных им работ в сроки и в порядке, определенном разделом 5 Договора.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. В период действия Договора контролировать деятельность Управляющего по управлению Жилым домом. Управляющий обязан предоставлять Застройщику или указанному им лицу отчеты об исполнении своих обязательств по Договору, документы, связанные с деятельностью Управляющего по

управлению Жилым домом, иные необходимые сведения в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня получения соответствующего запроса Застройщика, если иной срок предоставления отчета или документов не указан в запросе.

4.2.2. В случае выявления нарушений Управляющим своих обязательств по Договору, требовать их устранения от Управляющего в установленный Застройщиком срок. Управляющий обязан за свой счет устранять требования Застройщика, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющих свои обязательств по Договору, в установленный Застройщиком срок и уведомить Застройщика об исполнении соответствующего требования.

4.3. Управляющий обязуется:

4.3.1. Приступить к исполнению обязательств по Договору с момента его заключения.

4.3.2. Оказывать услуги и выполнять работы по Договору в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей.

4.3.3. Совместно с Застройщиком участвовать в процедурах предъявления жилых, нежилых помещений, машиномест в Жилом доме (далее – «Помещения») для осмотров и последующей их передачи третьим лицам: участникам долевого строительства, покупателям и иным уполномоченным лицам (далее по тексту – «Владельцам»). Обеспечить передачу ключей, предоставленных Застройщиком, Владельцам после подписания ими Актов приема-передачи Помещений в соответствии с графиком, установленным Застройщиком (в т.ч. в случае необходимости, по требованию Застройщика, в выходные и праздничные дни). Порядок взаимодействия Застройщика и Управляющего по вопросу организации передачи/хранения ключей от Помещений в Жилом доме Владельцам определяется отдельным соглашением между ними либо дополнительным соглашением к Договору.

4.3.4. Осуществлять опломбировку квартирных узлов учета совместно с представителем Застройщика на момент подписания Акта приема-передачи Помещения.

4.3.5. Обеспечить сохранность строительных конструкций, помещений, секций, смонтированного в них инженерного оборудования, мест общего пользования и иных объектов общего имущества Жилого дома. В случае повреждения указанного имущества или причинения иного ущерба его собственникам вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Управляющим своих обязанностей по Договору, Управляющий по требованию Застройщика либо иного заинтересованного лица за свой счет устраняет повреждения, оплачивает необходимые восстановительные работы либо возмещает причиненный ущерб в установленный соответствующим лицом срок.

4.3.6. Оказывать услуги по надлежащему содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Жилом доме в соответствии с порядком, предусмотренным Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290.

4.3.7. По указанию Застройщика осуществлять допуск подрядных организаций в Помещения для устранения выявленных в ходе осмотра Владельцами недостатков, выполняя при этом следующие условия:

- при допуске производить совместно с уполномоченным представителем допускаемой организации осмотры состояния помещения (части помещения) на моменты допуска и закрытия по окончании работ;

- в случае обнаружения в помещении (части помещения) повреждений, недостачи оборудования или других дефектов составлять соответствующий акт, подписываемый уполномоченными представителями Управляющего и допущенной в помещение (часть помещения) организации.

4.3.8. Обеспечить Жилой дом коммунальными услугами: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, телефонной и интернет связью, радиовещанием и иными необходимыми услугами, для чего заключить с организациями-поставщиками энергоресурсов и соответствующих услуг необходимые договоры в срок, установленный п. 3.3 Договора.

4.3.9. С момента подписания Владельцем Акта приема-передачи Помещения производить расчет стоимости получаемых Владельцами услуг в соответствии с действующими тарифами, в том числе коммунальных и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Жилого дома, выставлять им соответствующие платежные документы (квитанции) и требовать оплату оказанных услуг в установленном действующим законодательством РФ порядке.

4.3.10. Фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и иными организациями, участвовать в составлении актов.

4.3.11. Производить в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, уменьшение размера платы за коммунальные услуги, в случае нарушения установленного режима и качества предоставления коммунальных услуг.

4.3.12. Обеспечить бесперебойное аварийно-диспетчерское обслуживание.

4.3.13. В случае принятия общим собранием собственников помещений Жилого дома решения о выборе Управляющего для управления Жилым домом, уведомить об этом Застройщика в течение 2 (двух) дней со дня заключения договора управления многоквартирным домом между Управляющим и Владельцем.

4.3.14. В случае прекращения полномочий по управлению Жилым домом, незамедлительно письменно уведомить об этом Застройщика и предоставить ему сведения об организации, которой передается Жилой дом в Управление.

4.3.15. Не допускать парковку автомобилей на газоне земельного участка Жилого дома, а также любое другое использование указанного газона не по назначению. В случае пролонгации срока настоящего Договора на основании ч. 6. ст. 162 Жилищного кодекса РФ, либо изменения основания для осуществления Управляющим деятельности по управлению Жилым домом (в т.ч. в результате избрания по результатам проведения конкурса, избрания на основании решения собственников помещений Жилого дома) в срок не позднее 1 (одного) месяца обеспечить за свой счет или за счет собственников помещений Жилого дома установку ограждения на газоне земельного участка Жилого дома, о чем письменно уведомить Застройщика.

4.3.16. В период гарантийной эксплуатации лифтового оборудования и вентиляции Жилого дома, осуществлять за свой счет техническое обслуживание указанного оборудования в целях надлежащего его функционирования, для чего в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания Договора Управляющий обязуется заключить от своего имени и за свой счет соответствующий договор с организацией, осуществившей монтаж указанного оборудования, если иная организация не согласована Застройщиком, и представить заверенную его копию Застройщику.

4.3.17. По требованию Застройщика и в установленные им сроки подписывать с участием заинтересованной ресурсоснабжающей организации трехсторонние договоры на поставку коммунальных ресурсов, дополнительные соглашения к заключенным Застройщиком договорам на поставку коммунальных ресурсов, по условиям которых Управляющий принимает на себя обязательство оплачивать напрямую заинтересованной ресурсоснабжающей организации коммунальные ресурсы, потребленные Жилым домом, в порядке и сроки, установленные данными трехсторонними договорами и дополнительными соглашениями.

4.3.18. Отсутствие заключенного прямого договора с водоснабжающей организацией, отсутствие заключенного договора с энергоснабжающей организацией о подключении по постоянной схеме, отсутствие согласованного отчета с теплоснабжающей организацией о пусконаладочных работах теплоэнергетических установок, допусков Ростехнадзора для сдачи в эксплуатацию теплоэнергетических установок и отсутствие заключенного прямого договора с теплоснабжающей организацией не является основанием для неисполнения Управляющим своей обязанности (в т.ч. всех необходимых мероприятий) по эксплуатации, ремонту и обслуживанию общедомового оборудования и обязанности по поверке метрологического оборудования и приборов.

4.3.19. Управляющий обязуется обеспечивать за свой счет сохранность, надлежащее обслуживание и эксплуатацию внутриплощадочных сетей водопровода, внутриплощадочных сетей канализации, внутриплощадочных сетей ливневой канализации, внутриплощадочных сетей теплоснабжения до дня их передачи Управляющим совместно с Застройщиком на баланс уполномоченному органу власти/ресурсоснабжающей организации и/или подконтрольным им учреждениям.

Управляющий обязуется за свой счет обеспечивать сохранность, надлежащее обслуживание и содержание внутриплощадочных сетей наружного освещения и СКУДов.

4.4. Управляющий имеет право:

4.4.1. Привлекать по своему усмотрению третьих лиц на осуществление отдельных видов работ (оказания услуг) по Договору, а также осуществлять набор собственного персонала в целях исполнения Договора. Управляющий несет ответственность за действия (бездействие) третьих лиц, привлеченных им к исполнению своих обязательств по Договору, как за свои собственные.

4.4.2. Применять меры, предусмотренные действующим законодательством РФ, в случае нарушения Застройщиком сроков внесения платежей, определенных Договором.

5. Цена Договора, порядок ее определения и оплаты

5.1. Со дня подписания Сторонами Акта приемки Жилого дома в управление и до дня передачи Застройщиком 70 % жилых Помещений их Владельцам, а именно – 893 (Восемьсот девяносто три) жилых Помещений, стоимость услуг и работ по Договору составляет сумму в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек, ежемесячно (НДС не облагается в связи с применением Управляющим УСН).

До указанного дня Управляющий не начисляет, а Застройщик не уплачивает плату за коммунальные услуги в отношении всех жилых и нежилых Помещений, машиномест, не переданных Застройщиком их Владельцам по Акту приема-передачи.

5.2. Со дня, следующего за днем подписания Застройщиком и Владельцем Акта приема-передачи жилого Помещения, после которого общее количество жилых Помещений, переданных их Владельцам, становится равным 893 (Восьмистам девяносто трем) жилым Помещениям, стоимость услуг и работ по Договору определяется Сторонами в соответствии с Приложением № 7 к Договору. С указанного дня Застройщик также осуществляет Управляющему плату за коммунальные услуги в части всех жилых (по тарифам для населения), нежилых (по установленным тарифам) Помещений, машиномест (по установленным тарифам), не переданных Застройщиком их Владельцам по Актам приема-передачи.

В соответствии с настоящим пунктом Договора, Застройщик оплачивает Управляющему услуги и работы по Договору, а также осуществляет плату за коммунальные услуги по всем жилым, нежилым Помещениям, машиноместам, не переданным их Владельцам по Актам приема-передачи, до дня их передачи Владельцам по Актам приема-передачи. При этом расчетный период по Договору устанавливается в один календарный месяц.

5.2.1. С учетом положений п. 3.3 Договора, Стороны договорились, что со дня, следующего за днем передачи Застройщиком Владельцам 70 % жилых Помещений, а именно – 893 (Восемьсот девяносто три) жилых Помещений - Управляющий обязуется возмещать Застройщику понесенные им затраты по оплате коммунальных услуг, необходимых для обеспечения Жилого дома, по всем жилым, нежилым Помещениям, машиноместам, как переданным, так и не переданным Застройщиком, на условиях, установленных отдельным соглашением между Сторонами.

5.3. Для производства оплаты услуг и работ по Договору, оказываемых Управляющим в период, определенный в п. 5.1. Договора, Управляющий не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым, представляет Застройщику Акт сдачи-приемки услуг и работ по Договору (в 2-х экземплярах на бумажном носителе) (далее – «Акт») и счет на оплату.

5.3.1. Для производства оплаты услуг и работ по Договору, оказываемых Управляющим в период со дня передачи Застройщиком 70 % жилых Помещений их Владельцам, а именно – 893 (Восемьсот девяносто три) жилых Помещений, Управляющий не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым, представляет Застройщику Акт сдачи-приемки услуг и работ по Договору (в 2-х экземплярах на бумажном носителе, с расчетом суммы по каждому жилому, нежилому Помещению, машиноместу, не переданному Застройщиком его Владельцу по Акту приема-передачи, отдельно) (далее – «Акт») и счет на оплату.

5.4. В срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения от Управляющего документов, указанных в п. 5.3 Договора, Застройщик рассматривает Акт, представленный Управляющим, при отсутствии возражений подписывает его и возвращает один его экземпляр Управляющему либо направляет Управляющему мотивированные возражения с причиной отказа от подписания Акта. В случае отсутствия в установленный срок мотивированных возражений от Застройщика, услуги и работы, указанные в Акте, считаются надлежащим образом оказанными и выполненыными и подлежат оплате.

5.5. Оплата услуг и работ по Договору, выполненных Управляющим надлежащим образом, производится Застройщиком в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня подписания Застройщиком Акта либо истечения срока на его рассмотрения, установленного п. 5.4 Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющего, указанный в Договоре, на основании выставленного Управляющим счета либо иным способом, не запрещенным действующим законодательством РФ. Застройщик считается исполнившим свою обязанность по оплате с момента списания денежных средств с корреспондентского счета банка Застройщика.

5.6. Стоимость услуг и работ по Договору, определяемая в соответствии с настоящим разделом Договора, включает в себя вознаграждение Управляющего, а также его расходы по обязательствам всех видов и рисков, возникающих в связи с исполнением им Договора.

5.7. Настоящим Стороны подтверждают, что положения ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ не применяются к отношениям Сторон по Договору.

5.8. Лицо, принявшее у Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию жилое, нежилое Помещение, машиноместо в Жилом доме по передаточному акту или иному документу о передаче, обязано с даты подписания соответствующего документа своевременно и в полном объеме вносить Управляющему плату за соответствующее Помещение и коммунальные услуги по действующим тарифам для населения на основании платежных документов, предоставленных Управляющим.

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Управляющий гарантирует освобождение Застройщика от всех документированных претензий, требований, судебных исков и т.п. со стороны уполномоченных органов власти, организаций или иных третьих лиц, которые могут возникнуть в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющим своих обязательств по Договору.

В случае если контролирующие, надзорные или любые иные уполномоченные органы власти, организации или иные третьи лица предъявят Застройщику штрафы, санкции, убытки, расходы в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющим своих обязательств по Договору, Управляющий обязан возместить (оплатить) Застройщику данные расходы в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня предъявления соответствующего требования Застройщиком, если иной срок не указан Застройщиком.

6.3. Застройщик вправе удержать суммы неустоек, штрафов, убытков, расходов и иных платежей, подлежащих уплате Управляющим Застройщику в соответствии с условиями Договора и дополнительных соглашений к нему, из суммы денежных средств, подлежащих уплате Застройщиком Управляющему, в т.ч. в качестве платы за оказание услуг и(или) выполнение работ по управлению многоквартирными жилыми домами, строительство которых осуществил Застройщик, в части помещений, не переданных Застройщиком участником долевого строительства, покупателям и иным владельцам, а также в части помещений, собственником которых является Застройщик.

6.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение, либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы. При возникновении таких обстоятельств Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в возможный короткий срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти, изменение действующего законодательства РФ, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющий осуществляет предусмотренные Договором работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Жилом доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях.

6.5. В случае неисполнения Управляющим обязанности, предусмотренной п. 4.3.17. Договора, по причинам, за которые отвечает Управляющий, более чем на 10 (десять) рабочих дней и при неустранении допущенных нарушений по требованию Застройщика, направленного любым доступным способом, и в установленный им срок, Застройщик вправе потребовать от Управляющего уплаты штрафа в размере 10 000 (десять тысяч) рублей за каждый день просрочки исполнения указанной обязанности за каждый случай нарушения отдельно.

7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до дня заключения договора управления Жилым домом с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Жилым домом, либо выбора собственниками Помещений в Жилом доме способа управления Жилым домом, но в любом случае не более 3 (трех) месяцев со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

7.2. В случае отсутствия в течение срока действия Договора событий, предусмотренных пунктом 7.1 Договора, и отсутствия заявления одной из Сторон о прекращении действия Договора по окончании 3 (трех) месяцев со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, действие Договора автоматически продлевается на каждые последующие три месяца на тех же условиях.

7.3. Прекращение Договора не влечет за собой прекращения обязательств, которые возникли в период его действия, а также обязательств, которые в силу своей правовой природы сохраняют свое действие после прекращения Договора, - в случае сохранения Управляющим статуса организации, осуществляющей деятельность по управлению Жилым домом (в т.ч. по пп. 3.3., 4.3.15., 4.3.19 Договора).

8. Изменение или досрочное расторжение Договора

8.1. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью.

8.2. Действие Договора прекращается:

1) по истечении срока, указанного в пункте 7.1 Договора, при наличии заявления одной из Сторон о прекращении Договора в связи с окончанием срока его действия;

2) по соглашению Сторон;

3) со дня заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Жилым домом, либо выбора собственниками Помещений в Жилом доме способа управления многоквартирным домом.

8.3. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Управляющим Договором, в том числе, не выполнения Управляющим обоснованного требования Застройщика по устранению выявленных недостатков при оказании услуг и(или) выполнении работ по Договору в установленные Застройщиком сроки, письменно предупредив об этом Управляющего за 10 (десять) календарных дней.

Уведомление Застройщика об отказе от исполнения Договора считается полученным Управляющим по истечении 7 (семи) календарных дней со дня его отправки Застройщиком посредством почтовой связи либо в момент его вручения другой Стороне лично при иных способах доставки, в зависимости от того, какое событие произойдет ранее.

9. Заключительные положения

9.1. Любые уведомления, сообщения, извещения, претензии направляемые Сторонами в связи с Договором, должны оформляться в письменном виде и доставляться курьерской службой под роспись уполномоченного лица адресата, либо заказным письмом с уведомлением о вручении по следующим адресам:

Адрес Управляющего: 191124, г. Санкт-Петербург, ул. Орловская, д. 1, литер А, пом. 1Н;

Адрес Застройщика: 192236, Санкт-Петербург, ул. Софийская, дом 6, корпус 8, строение 1, помещение 1-Н, офис 166.

9.2. В целях оперативного взаимодействия по Договору (за исключением случаев, предусмотренных Договором) Стороны вправе направлять уведомления, претензии, требования и иные сообщения в связи с Договором посредством факсимильной связи или электронной почты, номера/адреса которых указаны в Договоре, с последующим направлением оригиналов документов в течение 3 (трех) рабочих дней.

9.3. Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней сообщать друг другу об изменении своего места нахождения, почтового адреса, номеров телефонов, факсов, банковских и иных реквизитов. Сторона, не уведомленная другой Стороной об изменениях в реквизитах последней, не несет ответственность за собственное неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору возникшее в связи с уведомлением.

9.4. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении Договора, решаются путем переговоров. В случае если стороны не придут к соглашению, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

9.5. Во всем, что не предусмотрено условиями Договора, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.6. Приложениями к Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 - Состав общего имущества Жилого дома.

- Приложение № 2 - Копия Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 78-000666 от «15» ноября 2019 года, выданной Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга.

- Приложение № 3 - Сведения о составе коммунальных услуг и порядке их предоставления в Жилом доме.

- Приложение № 4 - Акт приёмки Жилого дома в управление (форма).

- Приложение № 5 - Перечень документов, необходимых для управления Жилым домом.

- Приложение № 6 - Накладная о передаче документов (форма).

- Приложение № 7 - Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Жилого дома.

9.7. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон.

Застройщик:

10. Реквизиты и подписи Сторон
Управляющий:

ООО «ТИН Групп»

Место нахождения: 192236, Санкт-Петербург, ул.
Софийская, дом 6, корпус 8, строение 1, помещение
1-Н, офис 166

ОГРН 1079847152461 ИНН 7811394334
КПП 781601001

р/с 40702810318000000190

в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

к/с 30101810900000000790, БИК 044030790

Тел.: 702-15-55

E-mail: info@polis-group.ru

Представитель по доверенности


/Е.В. Кувшинова/
М.П.



ООО «Бон Мезон»

Место нахождения: 191124, г. Санкт-Петербург, ул.
Орловская, д. 1, литер А, пом. 1Н

ОГРН 1187847045650, ИНН 7842148106, КПП 784201001
р/с 40702810655000008857

в Северо-Западный банк ПАО Сбербанк г. Санкт-
Петербург

к/с 30101810500000000653, БИК 044030653,

тел./факс (812) 240-02-69

e-mail: info.urist@nev-al.net

Генеральный директор


/ К.А. Нестерович /
М.П.



СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Секций 14, 15, 16, 17 (2 этап строительства), входящие в состав Многоквартирного дома со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным и пристроенным гаражом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Юнтолово, Плесецкая ул., д. 10, стр. 1

Дата ввода многоквартирного дома в эксплуатацию:		30.12.2019 г.
Элемент общего имущества		ХАРАКТЕРИСТИКИ
I. Помещения общего пользования		
Лестницы с площадками, общими коридорами и МОП,	Общая площадь лестничных клеток жилого дома составляет 12103,1 кв.м., в том числе 14ЛК, 15ЛК, 16ЛК, 17ЛК, 18ЛК, 19ЛК – 10135,4 кв.м., необорудованная часть 1-НЧ – 566,5 кв.м., 2-НЧ – 273,2 кв.м., 3-НЧ – 1128,0 кв.м.. Площадь балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами – 351,9 кв.м.	
Технологические помещения	Общая площадь технологических помещений жилого дома составляет 387,9 кв.м., в том числе: Подвал: 61-Н противопожарная насосная – 21,4 кв.м., 62-Н повысительная насосная станция водоснабжения №2 – 13,8 кв.м., 63-Н повысительная насосная станция водоснабжения №21 – 13,8 кв.м., 64-Н электрощитовая/кабельная – 19,7 кв.м., 65-Н водомерный узел – 19,4 кв.м., 67-Н аппаратная – 14,0 кв.м., 68-Н ИТП жилого дома – 27,8 кв.м., 69-Н помещение для временного хранения отработанных люминесцентных ламп – 15,9 кв.м., 70-Н электрощитовая – 18,2 кв.м., 71-Н кабельная – 6,1 кв.м., 72-Н кабельная – 7,9 кв.м., 73-Н электрощитовая – 12,5 кв.м. 1 этаж: 9-Н мусоросборная камера – 7,2 кв.м., 10-Н ПУИ – 3,5 кв.м., 11-Н колясочная – 11,7 кв.м., 12-Н мусоросборная камера – 9,0 кв.м., 13-Н ПУИ – 5,1 кв.м., 14-Н колясочная – 16,4 кв.м., 15-Н диспетчерская – 20,7 кв.м., 16-Н мусоросборная камера – 9,4 кв.м., 17-Н колясочная – 16,5 кв.м., 18-Н ПУИ – 5,1 кв.м., 2 этаж: 19-Н техническое пространство – 11,0 кв.м	
Технические этажи		
Технические подвалы		
Иные помещения общего пользования	20-Н техническое помещение – 11,0 кв.м., 21-Н техническое помещение – 160,7 кв.м., 22-Н техническое помещение – 11,0 кв.м., 23-Н помещение охраны – 14,0 кв.м., 24-Н техническое помещение – 12,9 кв.м., 28-Н техническое помещение – 31,2 кв.м., 29-Н помещение охраны – 20,1 кв.м., 30-Н техническое помещение – 9,7 кв.м., 31-Н ПУИ – 11,7 кв.м., 36-Н помещение охраны – 19,5 кв.м., 37-Н техническое помещение – 160,7 кв.м., 38-Н техническое помещение – 11,0 кв.м., 39-Н техническое помещение – 11,0 кв.м., 40-Н техническое помещение – 9,7 кв.м., 41-Н техническое помещение – 36,4 кв.м., 42-Н техническое помещение – 6,3 кв.м., 43-Н техническое помещение – 36,4 кв.м., 44-Н техническое помещение – 36,4 кв.м., 45-Н техническое помещение – 6,3 кв.м., 46-Н техническое помещение – 36,4 кв.м., 47-Н техническое помещение – 36,4 кв.м., 48-Н техническое помещение – 6,3 кв.м., 49-Н техническое помещение – 36,4 кв.м., 50-Н техническое помещение – 36,4 кв.м., 51-Н техническое помещение – 6,3 кв.м., 52-Н техническое помещение – 36,4 кв.м., 53-Н техническое помещение – 36,4 кв.м., 54-Н техническое помещение – 6,3 кв.м., 55-Н техническое помещение – 36,4 кв.м., 56-Н венткамера – 19,5 кв.м., 57-Н венткамера – 17,2 кв.м., 58-Н венткамера – 52,6 кв.м., 59-Н венткамера – 17,2 кв.м., 60-Н венткамера – 19,5 кв.м., 66-Н ИТП встройки – 28,8 кв.м., 74-Н насосная – 49,1 кв.м., 75-Н водомерный узел – 27,1 кв.м., 76-Н помещение уборочного инвентаря – 18,8 кв.м., 77-Н помещение охраны – 18,1 кв.м., 78-Н венткамера – 21,0 кв.м., 79-Н помещение охраны – 18,1 кв.м., 80-Н техническое помещение – 20,8 кв.м., 81-Н венткамера – 47,2 кв.м., 82-Н венткамера – 22,4 кв.м., 83-Н электрощитовая – 10,0 кв.м., 84-Н ИТП встройки – 20,8 кв.м., 85-Н ИТП гаража – 42,4 кв.м., 86-Н техническое помещение – 9,7 кв.м., 87-Н техническое помещение – 58,4 кв.м., 88-Н помещение	
II. Шахты		

Лифтовые с маш. отд.	Монолитные железобетонные, без машинного помещения
Вентиляционные шахты с блоками и камерами	Сборные железобетонные, подключение обслуживаемых помещений (квартир) по спутниковой системе
Мусоросборники	
III. Ограждающие несущие и несущие конструкции многоквартирного дома	
Фундаменты	Монолитный железобетон
Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитный железобетон, керамзито-бетонные блоки СКЦК1р-2, керамические блоки NF
Перегородки	Пазогребневые бетонные блоки
Перекрытия	Монолитный железобетон
Полы	Стяжка
Крыша	Плоская рулонная наплавляемая
Двери в помещениях общего пользования	Металлические с доводчиками
Окна в помещениях общего пользования	Окна металлопластиковые
IV. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	
Лифты	7 шт. грузоподъемностью 450 кг, 9 шт. грузоподъемностью 1000 кг
Подъемники	4 шт.
Система водоотведения и канализации	Централизованная, безнапорная
Система горячего водоснабжения	Централизованная, закрытая двухзонная с насосными повысительными установками и подогревом холодной воды в ИТП здания
Система холодного водоснабжения	Централизованная, двухзонная с насосными повысительными установками
Сети электроснабжения	Централизованная подача электроэнергии через ГРЩ
Коллективные приборы учета	Оборудован в части: теплоснабжения, водоснабжения и электроэнергии
Система отопления	Централизованная, с нижней разводкой по подвалу и поэтажной разводкой от коллектора
Система вентиляции	Естественная в жилых помещениях, механическая в технологических помещениях
V. Земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты	
Кадастровый №	78:34:0428601:1329
Строения	
Проезды, площадки, велосипедные дорожки, пешеходные переходы, тротуары	Принадлежит собственникам помещений жилого дома на праве общей долевой собственности. Владение, пользование и распоряжение указанным имуществом осуществляется по соглашению всех ее участников (ст.ст. 244-249 ГК РФ). Элементы благоустройства территории: - площадь асфальтового покрытия – 1964 м ² - площадь замощения тротуарной плиткой – 1435 м ² - площадь набивного покрытия – 6115,2 м ² - площадь газонов – 5718 м ²
Дворовое пространство, в том числе детские и спортивные площадки (расположение относительно МКД, описание игрового и спортивного оборудования, малых архитектурных форм, иных элементов)	Принадлежит собственникам помещений в жилом доме на праве общей долевой собственности. Владение, пользование и распоряжение указанным имуществом осуществляется по соглашению всех ее участников (ст.ст. 244-249 ГК РФ). Элементы благоустройства территории: - детские площадки – 2 шт. - площадки для отдыха взрослого населения – 2 шт. - спортивные площадки – 2 шт.
Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых	Принадлежит собственникам помещений в жилом доме на праве общей долевой собственности.

бытовых отходов (расположение относительно объекта строительства)	Владение, пользование и распоряжение указанным имуществом осуществляется по соглашению всех ее участников (ст.ст. 244-249 ГК РФ). Элементы благоустройства территории: - мусороконтейнерные площадки – 1 шт.
Наружное освещение дорожных покрытий, пространств в транспортных и пешеходных зонах	Принадлежит собственникам помещений в жилого дома на праве общей долевой собственности. Владение, пользование и распоряжение указанным имуществом осуществляется по соглашению всех ее участников (ст.ст. 244-249 ГК РФ). Элемент благоустройства территории: - наружное освещение: светильники консольные высотой, на металлических опорах; фасадное освещение светильниками на кронштейнах на фасадах зданий.

ИНОЕ ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО

собственников помещений в многоквартирном доме

Наименование	Характеристика
Сети холодного водоснабжения внутриплощадочные, наружные	Недвижимое имущество вспомогательного использования для МКД. Принадлежит собственникам помещений в жилого дома на праве общей долевой собственности. Владение, пользование и распоряжение указанным имуществом осуществляется по соглашению всех ее участников (ст.ст. 244-249 ГК РФ). Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности проходит по границе земельного участка, на котором расположены указанные многоквартирные дома.
Сети бытового водоотведения внутриплощадочные, наружные	Недвижимое имущество вспомогательного использования для МКД. Принадлежит собственникам помещений в жилого дома на праве общей долевой собственности. Владение, пользование и распоряжение указанным имуществом осуществляется по соглашению всех ее участников (ст.ст. 244-249 ГК РФ). Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности проходит по границе земельного участка, на котором расположены указанные многоквартирные дома.
Сети ливневого водоотведения внутриплощадочные, наружные	Недвижимое имущество вспомогательного использования для МКД. Принадлежит собственникам помещений в жилого дома на праве общей долевой собственности. Владение, пользование и распоряжение указанным имуществом осуществляется по соглашению всех ее участников (ст.ст. 244-249 ГК РФ). Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности проходит по границе земельного участка, на котором расположены указанные многоквартирные дома.

От Застройщика:

Представитель по доверенности ООО «ТИН Групп»

м.п.

/Е.В. Кувшинова/



Подписи Сторон:

От Управляющего:

Генеральный директор ООО «Бон Мезон»

м.п.

/К.А. Нестерович /



Копия

Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности
по управлению многоквартирными домами № 78-000666 от «15» ноября 2019 года, выданной
Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга



Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга
(наименование лицензирующего органа)

ЛИЦЕНЗИЯ

№ 78-000666 от «15» ноября 2019 г.

На осуществление предпринимательской деятельности по управлению
многоквартирными домами

Настоящая лицензия предоставлена Обществу с ограниченной ответственностью
"Бон Мезон"

(указываются полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименования (в том числе
фирменное наименование), организационно-правовая форма юридического лица.

ООО "Бон Мезон"

фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального
предпринимателя, наименование и реквизиты документа,
удостоверяющего его личность)

Общество с ограниченной ответственностью

Основной государственный регистрационный номер юридического лица
(индивидуального предпринимателя) (ОГРН) 1187847045650

Идентификационный номер налогоплательщика 7842148106



Место нахождения и места осуществления лицензируемого вида деятельности:

191124, Санкт-Петербург, ул. Орловская, д. 1, лит. А, пом. 1Н

(указываются адрес места нахождения лицензиата (место жительства - для лицензиата-индивидуального предпринимателя)

15 ноября 2024

Настоящая лицензия предоставлена на срок: 5 лет до «___» _____ г.
и действует на территории

г. Санкт-Петербурга

(субъекта Российской Федерации, органом государственного жилищного надзора которого предоставлена лицензия)

Настоящая лицензия предоставлена на основании решения лицензирующего органа - приказа

(распоряжения) от «20» ноября 2019 г. № 262-л

Действие настоящей лицензии на основании решения лицензирующего органа - приказа

(распоряжения) от «___» _____ г. № _____

продлено до «___» _____ г.

Настоящая лицензия переоформлена на основании решения лицензирующего органа - приказа

(распоряжения) от «___» _____ г. № _____

Начальник Государственной жилищной
инспекции Санкт-Петербурга -
главный государственный жилищный
инспектор Санкт-Петербурга

(должность уполномоченного лица)



В.М.Зябко

(Ф.И.О. уполномоченного лица)

М.П.

78-000666

000860

От Застройщика:

Представитель по доверенности
ООО «ТИН Групп»


/В.В. Кувшинова/

М.П.



Подписи Сторон:

От Управляющего:

Генеральный директор
ООО «Бон Мезон»


/К.А. Нестерович/

М.П.



Приложение № 3
к Договору управления многоквартирным домом
№ ТГ-БМ/ГЛ-18/2 от 27.01.2020 г.

СВЕДЕНИЯ О СОСТАВЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И ПОРЯДКЕ ИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ

в Секциях 14, 15, 16, 17 (2 этап строительства), входящие в состав Многоквартирного дома со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным и пристроенным гаражом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципального округ Юнтолово, Плещейская ул., д. 10, стр. 1

Наименование коммунальной услуги (далее – КУ)	Показатели качества	Предельные сроки устранения аварий, иных нарушений в порядке предоставления КУ	Сведения о контролирурующих органах исполнительной власти
Холодное водоснабжение			<p>1. Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзор). Адрес: 127994, г. Москва, Валковский переулок, дом 18, строение 5 и 7. Тел.: +7 (499) 973-26-90.</p> <p>Управление Роспотребнадзора по Санкт-Петербургу: Адрес: 191025, г. Санкт-Петербург, ул. Стремянная, д. 19 Тел. (812)764-42-38.</p> <p>Северный территориальный отдел Управления Роспотребнадзора по городу Санкт-Петербургу Адрес: 197198, Санкт-Петербург, Большая Пушкарская, д.18 Тел.: (812) 232-15-92.</p> <p>2. Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга. Адрес: 195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д.68 Лит.А Тел.: (812) 576-07-01; (812) 576-06-80; (812) 417-41-11.</p> <p>3. Телефоны аварийных служб поставщиков коммунальных ресурсов: • Водоотведение: ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» 309-09-09; • Холодное водоснабжение: ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» 309-09-09; • Теплоснабжение: ГУП ТЭК 735-45-17, 735-57-04, 560-42-21 • Электроснабжение: АО «Петербургская бытовая компания» 595-86-62, 494-31-71</p>
Горячее водоснабжение	В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».		
Водоотведение			
Электроснабжение			
Отопление			

Подписи Сторон:

От Застройщика:
Представитель по доверенности
ООО «ТИЦ Групп»

/Е.В. Кувшинова/
М.п. 

От Управляющего:
Генеральный директор
ООО «Бон Мезой»

/К.А. Нестерович /
М.п. 

ФОРМА
АКТ ПРИЁМКИ В УПРАВЛЕНИЕ

Секций 14, 15, 16, 17 (2 этап строительства), входящие в состав Многоквартирного дома со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным и пристроенным гаражом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Юнтолово, Плесецкая ул., д. 10, стр. 1

«__» ____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «ТИН Групп» (ООО «ТИН Групп»), ОГРН 1079847152461, ИНН 7811394334, место нахождения: 192236, Санкт-Петербург, ул. Софийская, дом 6, корпус 8, строение 1, помещение 1-Н, офис 166, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице представителя Кувшиновой Екатерины Викторовны, действующего на основании Доверенности № 76-1ТГ-19 от 02.09.2019г, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Бон Мезон» (ООО «Бон Мезон»), ОГРН 1187847045650, ИНН 7842148106, место нахождения: 191124, г. Санкт-Петербург, ул. Орловская, д. 1, литер А, пом. 1Н, именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице Генерального директора Нестеровича Константина Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», руководствуясь ч. 14 ст. 161, ч. 10 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, во исполнение Договора управления многоквартирным домом № _____ от _____ г., составили настоящий Акт (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. «__» ____ 20__ года Застройщик передал, а Управляющий принял в управление Секции 14, 15, 16, 17 (2 этап строительства), входящие в состав Многоквартирного дома со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным и пристроенным гаражом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Юнтолово, Плесецкая ул., д. 10, стр. 1, в целом, в том числе общее имущество собственников помещений, расположенное как в Жилом доме, так и за его пределами (в т.ч. земельный участок, на котором расположен Жилой дом) и иное общее имущество, расположенное на земельном участке, на котором расположен Жилой дом (далее – «Жилой дом»).

2. Документы, необходимые Управляющему для управления Жилым домом, передаются Застройщиком в соответствии с Перечнем, согласованном Сторонами в Приложении № 6 к Договору управления многоквартирным домом № _____ от _____ г., в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня заключения Сторонами указанного Договора.

3. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, вступает в силу с момента его подписания и является неотъемлемой частью Договора управления многоквартирным домом № _____ от _____ г.

4. Подписи Сторон:

От Застройщика:

Представитель по доверенности ООО «ТИН Групп»

_____/Е.В. Кувшинова/

м.п.

От Управляющего:

Генеральный директор ООО «Бон Мезон»

_____/К.А. Нестерович/

м.п.

Форма согласована:

От Застройщика:

Представитель по доверенности
ООО «ТИН Групп»

_____/Е.В. Кувшинова/

м.п.

Подписи Сторон:

От Управляющего:

Генеральный директор
ООО «Бон Мезон»

_____/К.А. Нестерович /

м.п.

ФОРМА

АКТ

о выявленных недостатках

Секций 14, 15, 16, 17 (2 этап строительства), входящие в состав Многоквартирного дома со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным и пристроенным гаражом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Юнтолово, Плесецкая ул., д. 10, стр. 1 (далее – «Жилой дом»)

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «ТИН Групп» (ООО «ТИН Групп»), ОГРН 1079847152461, ИНН 7811394334, место нахождения: 192236, Санкт-Петербург, ул. Софийская, дом 6, корпус 8, строение 1, помещение 1-Н, офис 166, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Бон Мезон» (ООО «Бон Мезон»), ОГРН 1187847045650, ИНН 7842148106, место нахождения: 191124, г. Санкт-Петербург, ул. Орловская, д. 1, литер А, пом. 1Н, именуемое в дальнейшем «**Управляющий**», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная корпорация «Аркада» (ООО «Строительная корпорация «Аркада»), ОГРН 1157847027799, ИНН 7801271630, место нахождения: 197110, г. Санкт-Петербург, ул. Корпусная, д. 9, лит. А, пом. 70-Н, именуемое в дальнейшем «**Генеральный подрядчик**», в лице _____, действующего на основании _____, с третьей стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», составили настоящий Акт о выявленных недостатках (далее – «**Акт**») о нижеследующем:

1. Во исполнение п. 2.2 Договора управления многоквартирным домом № ТГ-БМ/ГЛ-18/1 от _____ г., заключенного между Застройщиком и Управляющим, по результатам проведенного технического обследования Жилого дома, Застройщик, Управляющая и Генеральный подрядчик определили перечень недостатков, выявленных при техническом обследовании Жилого дома:

№ п/п	№ секции Жилого дома, выявленные недостатки	Реквизиты Акта технического обследования	Срок устранения недостатков Застройщиком/ Генеральным подрядчиком
1.		Акт от _____ .2019 г.	
2.		Акт от _____ .2019 г.	
1.		Акт от _____ .2019 г.	
2.		Акт от _____ .2019 г.	

2. Настоящий Акт составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и вступает в силу с момента его подписания.

3. Приложениями к Акту являются:

- Акты посекционного технического обследования Жилого дома - _____ экз. на _____ листах.

Подписи Сторон:

От Застройщика:

От Управляющего:

От Генерального подрядчика:

ООО «ТИН Групп»

ООО «Бон Мезон»

ООО «СК «Аркада»

Форма согласована:

Подписи Сторон:

От Застройщика:

От Управляющего:

Представитель по доверенности ООО «ТИН Групп»

Генеральный директор ООО «Бон Мезон»

_____/Е.В. Кувшинова/

_____/К.А. Нестерович/

м.п.

м.п.



ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ

Секциями 14, 15, 16, 17 (2 этап строительства), входящие в состав Многоквартирного дома со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным и пристроенным гаражом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Юнтолово, Плесецкая ул., д. 10, стр. 1

1. Инструкция по эксплуатации по форме, утв. Приказом Минрегиона РФ от 01.06.2007 № 45 «Об утверждении Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома».

2. Выписка из ЕГРП, содержащая сведения о зарегистрированных правах (отсутствии зарегистрированных прав) на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом.

3. Перечень организаций, участвующих в проектировании и производстве СМР, кадастровых работ на МЖД.

4. Энергетический паспорт.

5. Журнал авторского надзора лица, осуществляющего проектирование.

6. Действующие договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов (копии).

7. ДОКУМЕНТЫ О ПОДКЛЮЧЕНИИ К СЕТЯМ КОММУНАЛЬНОГО РЕСУРСΟΣНАБЖЕНИЯ:

7.1 акты о присоединении к сетям коммунального ресурсоснабжения, фиксирующего техническую готовность к подаче коммунальных ресурсов;

7.2 справку о выделенных на МЖД мощностях.

8. РАЗРЕЩИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ:

8.1 разрешение на строительство;

8.2 разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

9. ДОКУМЕНТЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ТЕХНИЧЕСКОГО И КАДАСТРОВОГО УЧЕТА:

9.1 ведомость и экспликаций помещений;

9.2 кадастровые паспорта на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом (при наличии).

10. ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ:

10.1 копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме;

10.2 ситуационный план земельного участка в масштабе 1:500.

11. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ (копии):

11.1 итоговый архитектурный проект здания;

11.2 итоговый проект системы электроснабжения здания;

11.3 итоговые проекты слаботочных системы здания;

11.4 итоговый проект системы холодного водоснабжения здания;

11.5 итоговый проект системы канализации здания

11.6 итоговый проект системы горячего водоснабжения здания;

11.7 итоговый проект системы отопления здания;

11.8 итоговый проект системы вентиляции здания

11.9 итоговые проекты систем противопожарной защиты и пожарной сигнализации.

12. ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СХЕМЫ ПО ЭЛЕМЕНТАМ, КОНСТРУКЦИЯМ И ЧАСТЯМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ:

12.1 поэтажные исполнительные схемы многоэтажных зданий;

12.2 высотная исполнительная схема площадок опирания панелей, перекрытия и покрытия здания;

12.3 исполнительные схемы лифтовых шахт;

12.4 исполнительные схемы кровли;

12.5 исполнительные схемы стен и колонн каркасного здания;

12.6 исполнительная схема благоустройства;

12.7 исполнительная схема расположения объекта капитального строительства в границах земельного участка.

13. ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЧЕРТЕЖИ И ПРОДОЛЬНЫЕ ПРОФИЛИ ПОДЗЕМНЫХ СЕТЕЙ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ (ИТО):

13.1 генеральный (сводный) план с инженерными коммуникациями;

13.2 акты разграничения инженерных сетей по балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с ресурсоснабжающими организациями.

14. ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЧЕРТЕЖИ СЕТЕЙ ИТО ВНУТРИ ЗДАНИЯ:

14.1 исполнительный чертеж сетей водопровода и канализации;

14.2 исполнительный чертеж сетей отопления и вентиляции;

- 14.3 исполнительный чертеж сетей электроснабжения и электроосвещения;
- 14.4 исполнительный чертеж сетей связи, телевидения и радиофикации;
- 14.5 исполнительный чертеж автоматических систем пожаротушения и пожарной сигнализации.

15. ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ОСВИДЕТЕЛЬСТВОВАНИЮ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И ИСПЫТАНИЯМ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ:

- 15.1 гидроизоляция фундаментов;
- 15.2 армирование кирпичной кладки стен, колонн, перегородок;
- 15.3 утепление наружных ограждающих конструкций;
- 15.4 герметизация стыков стеновых панелей;
- 15.5 ограждение балконов и лоджий;
- 15.6 установка оконных и дверных блоков;
- 15.7 устройство оснований под полы;
- 15.8 устройство гидроизоляционного ковра;
- 15.9 пароизоляция кровли;
- 15.10 теплоизоляция кровли;
- 15.11 устройство рулонного кровельного покрытия (акт составляется на каждый слой);
- 15.12 устройство кровельных покрытий металлическими листами;
- 15.13 монтаж устройств грозозащиты и заземления;
- 15.14 монтаж металлоконструкций;
- 15.15 антикоррозийная защита металлоконструкций;
- 15.16 акт освидетельствования и проверки вентиляционных и дымовых каналов;
- 15.17 акт проверки акустического благоустройства и звукоизоляции от ударов и воздушных шумов, в т.ч. шумов от инженерного и сантехнического оборудования: лифты, насосы и др.;
- 15.18 протокол исследования воздуха в закрытых помещениях;
- 15.19 протокол радиационного обследования помещений;
- 15.20 санитарно-эпидемиологическое заключение по радиационному фактору;
- 15.21 протокол исследования питьевой воды;
- 15.22 акт тепловизионного контроля тепловой защиты здания;
- 15.23 акт проверки воздухопроницаемости ограждающих конструкций;

16. ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ОСВИДЕТЕЛЬСТВОВАНИЮ И ИСПЫТАНИЯМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИХ СИСТЕМ:

16.1 Отопление и вентиляция:

- 16.1.1 акт гидростатического испытания систем отопления и теплоснабжения;
- 16.1.2 акт теплового испытания системы отопления на эффект действия;
- 16.1.3 паспорт вентиляционных систем, паспорт отопительной системы и системы горячего водоснабжения.

16.2 Водопровод и канализация:

- 16.2.1 акт испытания систем внутренней канализации и водостоков;
- 16.2.2 акт гидростатического или манометрического испытания системы внутреннего холодного и горячего водоснабжения;
- 16.2.3 акт обследования водомерного узла;
- 16.2.4 протоколы физико-химического и бактериологического исследования воды.

16.3 Лифты:

- 16.3.1 акт полного технического освидетельствования лифта;
- 16.3.2 паспорта лифтов с декларациями о соответствии требованиям технических регламентов.

16.4 Электротехнические устройства:

- 16.4.1 акт приемки оборудования в монтаж;
- 16.4.2 акт готовности строительной части под монтаж электротехнических устройств;
- 16.4.3 акт проверки осветительной сети на правильность зажигания внутреннего освещения;
- 16.4.4 акт проверки осветительной сети на функционирование и правильность монтажа установленных автоматов;
- 16.4.5 акт освидетельствования заземляющих устройств;
- 16.4.6 паспорт заземляющего устройства;
- 16.4.7 протокол измерений сопротивления изоляции;
- 16.4.8 протокол проверки полного сопротивления петля фаза-ноль;
- 16.4.9 протокол проверки обеспечения условий срабатывания УЗО;
- 16.4.10 акт технической готовности электромонтажных работ;
- 16.4.11 акт допуска электроустановки в эксплуатацию.

16.5 Системы пожаротушения и пожарной сигнализации:

- 16.5.1 акт освидетельствования и испытаний автоматической установки пожаротушения;
- 16.5.2 акт освидетельствования и испытаний системы пожарной сигнализации;
- 16.5.3 акт испытания пожарного водопровода и пожарных гидрантов.

16.6 Системы телевидения, связи, радиофикации

- 16.6.1 акт освидетельствования и испытаний внутренних сетей телефонизации;
- 16.6.2 акт освидетельствования и испытания сетей радиофикации;

16.6.3 акт освидетельствования и испытания сетей телевидения.

17. Акты разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности по наружным сетям инженерно-технического обеспечения МЖД.

18. Акты, свидетельствующие о соответствии объекта проектной документации и подтверждающие его безопасность

18.1 Протокол радиационного обследования МЖД.

Подписи Сторон:

От Застройщика:

Представитель по доверенности
ООО «ТИН Групп»


/Е.В. Кувшинова/

м.п.



От Управляющего:

Генеральный директор
ООО «Бон Мезон»


/К.А. Нестерович /

м.п.



Приложение № 6
к Договору управления многоквартирным домом
№ ТГ-БМ/ГЛ-18/2 от 24.04.2020 г.

НАКЛАДНАЯ

о передаче документов, необходимых для управления Секциями 14, 15, 16, 17 (2 этап строительства), входящие в состав Многоквартирного дома со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным и пристроенным гаражом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Юнтолово, Плесецкая ул., д. 10, стр. 1

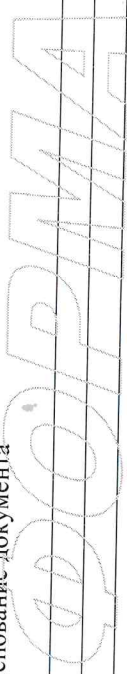
Застройщик:

ООО «ТИН Групп», ОГРН 1079847152461, ИНН 7811394334, Место нахождения: 192236, Санкт-Петербург, ул. Софийская, дом 6, корпус 8, строение 1, помещение 1-Н, офис 166

Управляющая организация:

ООО «Бон Мезон», ОГРН 1187847045650, ИНН 7842148106, место нахождения: 191124, г. Санкт-Петербург, ул. Орловская, д. 1, литер А, пом. 1Н

(сокращенное наименование, ОГРН, ИНН, адрес)

Наименование документа	Количество		
	листов	экземпляров на бумаге	электронных носителей
			

От Застройщика

От Управляющей организации

(должность)

(должность)

(подпись)

(Ф.И.О)

(подпись) (Ф.И.О)

От Застройщика:
ООО «ТИН Групп» /

От Управляющего:
ООО «Бон Мезон» /

М.П.

М.П.

Форма согласована:

От Застройщика:
Представитель по доверенности
ООО «ТИН Групп»

/Е.В. Кувшинова/

Подписи Сторон:

От Управляющего:
Генеральный директор
ООО «Бон Мезон»


/К.А. Нестерович /

**Перечень и стоимость
услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома
по Договору управления многоквартирным домом № ТГ-БМ/ГЛ-18/2 от 27.01.2020 г.**

1. Содержание общего имущества многоквартирного жилого дома (при его наличии)

В перечень работ по содержанию жилья входят следующие виды работ:

- техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и инженерных сетей общего пользования дома (при необходимости):

а) центральное отопление:

- консервация и расконсервация систем центрального отопления;
- регулировка кранов, вентилей и задвижек в технических помещениях;
- регулировка и набивка сальников;
- уплотнение сгонов, их ремонт и замена;
- очистка от накипи запорной арматуры;
- испытание систем центрального отопления;
- отключение радиаторов при их течи;
- очистка грязевиков воздухоотборников, вантузов;
 - промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений;
- слив воды и наполнение водой системы отопления;
- ликвидация воздушных пробок;
- установка бандажей на трубопроводе;
- выполнение сварочных работ при ремонте или замене участка трубопровода до 1м;
- ремонт аварийно-поврежденной запорной арматуры;
- отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.
- утепление трубопроводов в технических помещениях.

б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

- смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических помещениях (подвалах);
- уплотнение сгонов их ремонт и замена;
- регулировка смывных бачков в технических помещениях;
- промывка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения;
- временная заделка свищей и трещин, зачеканка растрескавшихся на внутренних трубопроводах и стояках;
- проверка исправности канализационной вытяжки;
- прочистка канализационных стояков;
- устранение течи санитарно-технических приборов в технических помещениях и элеваторных узлов;
- ликвидация засора канализационных труб «лежаков» до первого колодца;
- откачка воды из подвалов при ликвидации аварий;
- вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами;
- снятие показаний общедомовых приборов учета воды
- отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков.

в) техническое обслуживание электрооборудования:

- укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки;
- прочистка клемм и соединений в групповых щитах и распределительных шкафах;
- проверка заземления электрокабелей;
- замена перегоревших лампочек;
- ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;
- снятие показаний общедомовых электросчетчиков;
- проверка заземления оборудования;
- замена 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) техническое обслуживание конструктивных элементов зданий:

- г.1. стены и фасады:

- отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки) представляющих опасность;

- укрепление козырьков, ограждений и перил крылец;

г.2. крыши и водосточные системы:

- уборка мусора и грязи с кровли;

- удаление снега и наледи с кровель;

- укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета;

- укрепление защитной решетки водоприемной воронки;

- прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока;

- прочистка внутреннего металлического водостока от засорения;

- закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак;

- укрепление рядовых звеньев, водопроводных воронок, колен;

- промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком;

- проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале;

г.3. оконные и дверные заполнения:

- установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в оконных заполнениях;

- укрепление и регулировка доводчиков и амортизаторов на входных дверях;

- установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях;

- закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки;

- укрепление оконных и дверных проемов.

г.4 работы по дезинфекции и дератизации:

- ежемесячное проведение обследований подвалов домов с определением степени заселенности грызунами, видового состава и периодичности появления;

- проведение внепланового обследования по заявкам населения;

- размещение отравленной приманки для истребления грызунов;

- сбор и уничтожение остатков пришедшей в негодность приманки;

- сбор и уничтожение трупов павших грызунов в течении недели после обработки;

- проведение истребительной дезинсекции по уничтожению насекомых согласно заявок населения.

д. уборка лестничных клеток и мест общего пользования.

В перечень работ по уборке лестничных клеток и мест общего пользования относящихся к нежилым помещениям, входят следующие виды работ:

- уборка площадки перед входом в подъезд; очистка металлической решетки (при наличии) – ежедневно;

- мытье холлов и лестничных площадок первых этажей – ежедневно;

- мытье пола кабины лифта – ежедневно;

- мытье лестничных площадок, коридоров и маршей - 1 раз в неделю;

- влажное подметание и мытье подсобных помещений (диспетчерская, консьержные) – 2 раза в неделю

- уборка мест общего пользования (лоджии, приямки..) – ежедневно

- влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта – 2 раза в месяц;

- влажная протирка подоконников и отопительных приборов – 2 раза в месяц;

- уборка подвалов – 2 раза в год;

- мытье окон – 1 раз в год;

- влажная протирка стен, дверей, плафонов – 2 раза в год;

- уборка подвалов – 2 раза в год;

- уборка крыши – 2 раза в год.

е) сбор, вывоз ТБО.

Сбор и вывоз ТБО осуществляется ежедневно специализированной организацией. Сбор бытовых отходов организовывается в мусороприемных камерах или на контейнерной площадке, где должны располагаться специальные контейнеры.

ж) ТО система вентиляции.

Технологическое обслуживание системы вентиляции осуществляется специализированной организацией - по графику, также по мере необходимости.

2. Содержание придомовой территории

В перечень работ по уборке придомовой территории (5 м от фундамента дома) входят следующие виды работ:

Зимний сезон: с 01 ноября по 31 марта

Летний сезон: с 01 апреля по 31 октября.

- подметание снега (ручное) – ежедневно;

- посыпка песком (ручная) – по мере необходимости в дни гололеда;

- сдвигание снега (ручное) – по мере необходимости но не реже 1 раза в день в дни снегопада.

- очистка территории под скребок – не менее 1 раза в сезон;

- перекидывание снега и скола после механизированной уборки (м3) – ежедневно;

- подметание снега с тротуаров - ежедневно
- подметание тротуаров в летний период – ежедневно;
- уборка детских площадок – ежедневно (если входят в состав общего имущества дома)
- уборка газонов зимой – ежедневно;
- уборка газонов летом – ежедневно;
- выкашивание газонов – 4 раза в сезон;
- уборка скошенной травы – 4 раза в сезон;
- очистка газонов от опавшей листвы – по необходимости;
- окапывание кустарников – 1 раз в год;
- обрезка и прореживание кустарников диаметром до 1м – 1 раз в год;
- уборка контейнерных площадок – ежедневно;
- очистка урн – ежедневно;
- очистка от песка территорий после зимней посыпки – 1 раз в год.

3. Текущий ремонт общего имущества жилого дома

Текущий ремонт осуществляется на основании утвержденного общим собранием плана текущего ремонта, который предусматривает периодичность осуществления текущего ремонта. Работы аварийного характера осуществляются на основе Территориальных сметных норм и территориальных единичных расценок.

В перечень работ по ремонту жилья входят следующие виды работ по текущему ремонту общего имущества жилого дома:

По содержанию фундаментов

- устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

Стены и фасады

- герметизация стыков со стороны лестничных площадок;

Крыши

- устранение неисправностей рулонного покрытия кровли (устранение течи). Замена поврежденного покрытия.

Оконные и дверные заполнения

- смена и заполнение отдельных элементов и заполнений;

Лестницы, козырьки над входами в подъезды

- замена или восстановление отдельных участков и элементов металлических ограждений лестниц и мелкий ремонт козырьков.

Внутренняя отделка

- Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах.

Центральное отопление

- установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренней системы отопления.

Водопровод и канализация

- установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей систем канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

Электроснабжение и электрические устройства

- установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

Вентиляция

- смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер.

Указанный перечень не является полным и утверждается собранием собственников.

К системам (центральное отопление, водопровод и канализация) относятся стояки, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке в пределах границ эксплуатационной ответственности.

4. Техническое обслуживание лифтов.

В перечень работ по техническому обслуживанию лифтов входят следующие виды работ:

- обеспечение технической исправности лифтов путём выполнения регламентных работ в соответствии с Правилами и нормативно-технической документацией, в том числе завода-изготовителя;
- принимать меры по сокращению внеплановых простоев лифтов, вызванных эксплуатационными отказами;
- обеспечивать сохранность технической документации на лифтовое оборудование, своевременно производить записи в паспортах лифтов о замене основных узлов и деталей, изменениях в электрических схемах;
- участие в комиссиях при возникновении инцидентов, аварийных случаев, умышленной порчи, хищении лифтового оборудования и составлении актов – по мере необходимости;
- смазка, чистка, наладка и регулировка деталей, узлов и агрегатов лифтового оборудования – при необходимости;
- периодическое техническое освидетельствование лифтов – 1 раз в год, проведение испытаний сопротивления изоляции и защитного заземления на лифтах- 1 раз в 3 года;

- проведение измерений полного сопротивления петли «фаза-нуль» на лифтах – 1 раз в 3 года;
- страхование ответственности при эксплуатации лифтового оборудования;
- аварийно-диспетчерское обслуживание - круглосуточно.

Техническое обслуживание лифтов осуществляется специализированной организацией, имеющей допуски на работу с имеющимся типом оборудования.

5. Содержание и текущий ремонт систем экстренного оповещения населения.

Осуществляется круглосуточно специализированной организацией.

6. Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учёта.

а) прибор учёта электрической энергии

- работы по проверке и замене неисправного, либо не прошедшего поверку прибора учета – по мере необходимости;
- ежемесячное снятие показаний с приборов учета и передача информации ресурсоснабжающей организации.

б) прибор учёта тепловой энергии (горячей воды)

Работы и мероприятия по эксплуатации и обслуживанию общедомового прибора учёта тепловой энергии (горячей воды) осуществляются специализированной организацией.

- контроль технического состояния работоспособности оборудования – по мере необходимости;
- проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации – по мере необходимости;
- текущее обслуживание: замена прокладок, замена крепежа, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счётчиков – по мере выявления дефектов.
- планово-профилактические работы: демонтаж, монтаж, чистка (промывка) расходомеров (водосчётчиков), калибровка средств измерения, наладка оборудования, устранение протечек, набивка сальников и ревизия запорной арматуры, антикоррозийная подкраска элементов узла, очистка фильтрующих устройств – 1 раз в год;
- подготовка к отопительному сезону: осмотр, промывка и чистка расходомеров, проверка исправности оборудования, предъявление представителю теплоснабжающей организации узла учёта тепловой энергии для оформления Акта допуска в эксплуатацию – по мере необходимости.

в) прибор учёта холодной воды

- контроль технического состояния работоспособности оборудования (профосмотр) – по мере необходимости;
- проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации – по мере необходимости;
- текущий ремонт: замена прокладок, замена крепежа, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счётчиков – по мере выявления дефектов.
- планово-профилактические работы: демонтаж, монтаж, чистка (промывка) расходомеров (водосчётчиков), калибровка средств измерения, наладка оборудования, устранение протечек, набивка сальников и ревизия запорной арматуры, антикоррозийная подкраска элементов узла, очистка фильтрующих устройств – 1 раз в год;
- ежемесячное снятие показаний с приборов учета и передача информации ресурсоснабжающей организации.

7. Содержание и ремонт Автоматизированной Противопожарной защиты (АППЗ)

Работы и мероприятия по эксплуатации и обслуживанию АППЗ осуществляются специализированной организацией – по графику, также по мере необходимости.

8. Общедомовые нужды (ОДН)

Электрическая энергия, ХВС, ГВС, ВО на технические цели и освещение, водоснабжение и водоотведение мест общего пользования (МОП) – ежедневно.

Рассчитывается на основании Постановления Правительства РФ №354,344.

9. Услуги по управлению многоквартирным домом.

- Исполнитель ежедневно оказывает услуги по управлению многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников в соответствии с целями, указанными в Договоре управления, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
- Вести и хранить техническую документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома в соответствии с результатами проводимых осмотров – по мере необходимости.
- Осуществлять прием собственников многоквартирного дома по вопросам обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников жилых и нежилых помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.
- Представлять интересы собственников многоквартирного дома во всех государственных и общественных учреждениях и организациях, поставщиками коммунальных услуг по вопросам, относящимся к компетенции управляющей организации в соответствии с Договором управления – по мере необходимости.
- Организация работы с собственниками - должниками за жилищно-коммунальные услуги.
- Оказывать услуги по бухгалтерскому обслуживанию собственников и ведению лицевого счетов, печать и доставка квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг.

- Ежегодно отчитываться перед собственниками об исполнении Договора управления в соответствии с основными условиями данного Договора.

10. Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства (ПЗУ).

Осуществляется специализированной организацией по решению собственников.

11. Аварийно-диспетчерская служба (АДС).

Аварийно-диспетчерское обслуживание осуществляется ежедневно в соответствии с Постановлением Правительства РФ №354.

12. Обслуживание подъемных устройств для инвалидов.

Осуществляется специализированной организацией.

13. Уборка паркинга.

- Подметание - удаление мусора с поверхности пола, сбор мусора из урн, вынос мусора в места складирования ТБО - один раз в сутки.

- Механизированная уборка поверхности пола с применением специальной техники - по схеме (не реже 1 раза в неделю).

- Очистка территории въезда в паркинг, выезда из паркинга от мусора, слякоти - один раз в 3 дня (чаще по мере необходимости).

- Поддержание в чистом состоянии информационных табличек, знаков - 1 раз в полгода.

- Протирка дверных блоков - по мере необходимости.

- Удаление пыли с пожарных щитов, коробов - 1 раз в полгода.

- Влажная уборка труб, воздуховодов, труб водоснабжения - 1 раз в полгода.

- Уборка технических помещений (в присутствии технического персонала) - один раз в 2 недели.

- Уборка дренажных каналов, приямков - по мере необходимости.

- Проверка соблюдения правил пожарной безопасности - ежедневно.

- Очистка и обновление разметки парковочных мест - по мере необходимости

14. ТО системы ГВС, ХВС, водоотведения и отопления паркинга

15. Обслуживание подъемных ворот

16. Обслуживание системы видеонаблюдения

17. ТО вентиляции паркинга

18. Обслуживание системы водяного пожаротушения и АППЗ паркинга

19. Обслуживание системы контроля доступа паркинга

Осуществляется специализированной организацией.

20. Обслуживание АИТП паркинга

ТО АИТП осуществляется ежедневно специализированной организацией и (или) сотрудниками управляющей организации, имеющими соответствующее обучение.

21. Служба КПС паркинга

Осуществляется специализированной организацией.

Общая площадь жилых помещений – 37 230,4м²

Общая площадь нежилых (встроенных) помещений (коммерческого назначения) – 405,2м²

Общая площадь паркинга – 19 943,8 м²

Общая площадь нежилых помещений паркинга – 1 136,70

№	Услуги	Жилые	Нежилые	Паркинг	Нежилые помещения паркинга
1.	Содержание общего имущества в МКД, в том числе:	13,62	10,76	10,76	10,76
1.1.	Уборка Лестничных клеток и мест общего пользования	2,86	0,00	0,00	0,00
1.2.	Сбор, вывоз ТБО	5,13	5,13	5,13	5,13
1.3.	ТО система вентиляции	0,24	0,00	0,00	0,00
2.	Содержание придомовой территории	1,96	1,96	1,96	1,96
3.	Текущий ремонт общего имущества жилого дома	6,31	6,31	6,31	6,31
4.	Техническое обслуживание лифтов	2,65	2,65	0,30	0,30
5.	Содержание и текущий ремонт систем экстренного оповещения населения	0,06	0,06	0,00	0,00

	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учёта	0,67	0,67	0,67	0,67
	Содержание и ремонт Автоматизированной Противопожарной защиты (АППЗ)	0,34	0,34	0,00	0,00
	Общедомовые нужды (ОДН)	в соответствии с установленными нормативами СПб			
	Услуги по управлению многоквартирным домом	3,39	3,39	3,39	3,39
0.	Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства	0,34	0,00	0,00	0,00
1.	Аварийно-диспетчерская служба	1,92	1,92	1,92	1,92
2.	Обслуживание подъемных устройств для инвалидов	0,26	0,26	0,00	0,00
3.	Уборка паркинга	0,00	0,00	13,59	0,00
4.	ТО системы ГВС, ХВС, водоотведения и отопления паркинга	0,00	0,00	2,70	2,70
5.	Обслуживание подъемных ворот	0,00	0,00	2,71	0,00
6.	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,00	0,00	1,48	1,48
7.	ТО системы приточно-вытяжной вентиляции паркинга	0,00	0,00	2,90	2,90
8.	Обслуживание системы водяного пожаротушения и АППЗ паркинга	0,00	0,00	3,64	0,00
9.	Обслуживание системы контроля доступа паркинга	0,00	0,00	0,58	0,00
10.	Обслуживание АИТП паркинга	0,00	0,00	1,04	1,04
11.	Служба КПС паркинга	0,00	0,00	10,98	0,00
	Итого	31,52	28,32	64,93	33,43

*стоимость указана без НДС, в связи с применением Управляющим УСН

Коммунальные услуги:**

I.	ХОЛОДНОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ (по счетчикам)	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 14.06.2019 № 50-р "О внесении изменений в распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 27.11.2015 № 379-р"	31,58	руб./м3
II.	ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ: (по счетчикам) - Расход воды для нужд ГВС - Нагрев воды для нужд ГВС	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 14.06.2019 № 50-р "О внесении изменений в распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 27.11.2015 № 379-р"	31,58	руб./м3 холодной воды испол. при самост. пр-ве ком.услуги по горячему водоснабжению
		Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 14.06.2019 № 53-р "О внесении изменений в распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 14.12.2018 № 216-р"	1765,33	руб./Гкал исполыз. на подогрев холодной воды присамост. пр-ве ком.услуги по горячему водоснабжению
III.	ВОДООТВЕДЕНИЕ	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 14.06.2019 № 50-р "О внесении изменений в распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 27.11.2015 № 379-р"	31,58	руб./м3
IV.	ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ (по счетчикам) - ночная зона с 23.00 до 7.00 - дневная зона с 7.00 до 23.00	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 14.06.2019 № 49-р "О внесении изменений в распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 24.12.2018 № 283-р"	2,22	руб./кВт.ч
			3,84	руб./кВт.ч
V.	ОТОПЛЕНИЕ	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 14.06.2019 № 53-р "О внесении изменений в распоряжение Комитета по	1765,33	руб./Гкал

	тарифам Санкт-Петербурга от 14.12.2018 № 216-р"		
--	---	--	--

* Действующие тарифы на жилищные и коммунальные услуги подлежат изменению на основании соответствующего приказа Комитета по тарифам и ценовой политике Санкт-Петербурга. Управляющая компания уведомляет собственников/нанимателей об изменении действующих тарифов на те или иные услуги путем размещения соответствующей информации на информационном стенде, на сайте управляющей компании или на обороте квитанции на оплату.

От Застройщика:

Представитель по доверенности
ООО «ТИН Групп»

м.п.



/Е.В. Кувшинова/

Подписи Сторон:

От Управляющего:

Генеральный директор
ООО «Бон Мезон»

м.п.



/К.А. Нестерович /