

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № 1

г. Гатчина

«06» сентября 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Лидер", именуемое в дальнейшем " **Застройщик**", в лице генерального директора Адамюк Максима Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Город", в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице генерального директора Левиной Елены Сергеевны, действующего на основании Устава (лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 098 от " 30" 04 2015), с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», действуя в интересах домовладельцев, руководствуясь частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации заключили настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей компанией следующего комплекса услуг:

- 1) Оказание услуг по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного многоэтажного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Гатчинское городское поселение, город Гатчина, бульвар Авиаторов, дом 9 (далее "Жилой дом", "Многоквартирный дом");
- 2) Предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в Жилом доме и иным лицам, являющимся правообладателями помещений в Жилом доме и пользующимся указанными помещениями;
- 3) Осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления и эксплуатации Жилого дома.

1.2. На момент заключения настоящего Договора:

- 1) Жилой дом введён в эксплуатацию (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию приведено в Приложении № 1);
- 2) Состав общего имущества Жилого дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложении № 2 к настоящему Договору;
- 3) Стандарт оказания услуг указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. При осуществлении функций по управлению и обслуживанию Жилого дома Управляющая компания обязуется:

2.1.1 Совместно с представителями Застройщика до 01.10.2021г. произвести осмотр Жилого дома, инженерных сетей и оборудования с составлением акта (дефектной ведомости), своевременно представить их Застройщику для согласования объёмов и сроков устранения выявленных недостатков.

Застройщик _____  _____ Управляющая компания _____  _____

2.1.2. До 01.10.2021г. принять Жилой дом для осуществления работ по его управлению, надлежащему содержанию (в том числе техническому обслуживанию, санитарному содержанию) и текущему ремонту с подписанием унифицированной формы первичной учётной документации по учёту основных средств № ОС-1а "Акт о приёме-передаче здания (сооружения)".

2.1.3. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее следующих 3-х рабочих дней с момента подписания Акта приёма-передачи Жилого дома в соответствии с п. 2.1.2. настоящего Договора.

2.1.4. Вести свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом РФ и Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 и Постановлением ГК по строительству и ЖКХ от 27 сентября 2003 г. № 170.

2.1.5. Обеспечить качество предоставляемых услуг и выполняемых работ в соответствии с требованиями законодательства РФ и Ленинградской области, в том числе нормативных документов в сфере жилищно-коммунальных услуг.

2.1.6. Производить самостоятельное выставление Счетов за коммунальные услуги собственникам и/или правообладателям помещений, по установленной Управляющей компанией форме в размерах, определённых в соответствии с тарифными ставками на коммунальные услуги, установленными в Ленинградской области. Тарифы на услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Жилом доме для собственников и/или правообладателей помещений в Жилом доме, устанавливаются Управляющей компанией на основании соответствующей методики и являются приложениями к договорам, заключаемым Управляющей компанией с собственниками и правообладателями помещений в Жилом доме (Приложение № 4).

2.1.7. Заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями на постоянное водоснабжение/водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение Жилого дома после получения от Застройщика необходимых документов (Приложение № 5) в течение 10 (десяти) рабочих дней. Сроки заключения договоров исчисляются со дня подписания акта приема-передачи Жилого дома в соответствии с п.2.1.2. настоящего Договора.

2.1.8. Заключать договоры на оказание услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Жилом доме, вывоз мусора, предоставлению коммунальных услуг с собственниками и/или правообладателями помещений в Жилом доме, принявшими помещения в Жилом доме от Застройщика по актам приёма-передачи или иным документам о передаче.

2.1.9. Содержать общее имущество Жилого дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей).

2.1.10. Производить сбор и вывоз твёрдых бытовых отходов по необходимости, не допускать складирования на земельном участке и в помещениях, входящих в состав общего имущества Жилого дома, или местах временного хранения бытовых отходов крупногабаритного и строительного мусора.

2.1.11. Оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества Жилого дома в соответствии с требованиями действующего Законодательства РФ.

2.1.12. Заключать договоры со специализированными организациями на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества Жилого дома, контролировать качество оказываемых такими организациями услуг, производить оплату оказанных услуг надлежащим образом.

2.1.13. Представлять интересы собственников и/или правообладателей помещений Жилого дома перед третьими лицами по всем вопросам управления Жилым домом, содержания и ремонта общего имущества Жилого дома.

2.1.14. Обеспечить круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу, при этом в ночное время авария только локализуется. Устранение причин аварии производится в рабочее время.


Застройщик _____ Управляющая компания _____

- 2.1.15. Незамедлительно информировать Застройщика и правообладателей о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей.
- 2.1.16. Вести соответствующую техническую и иную документацию в отношении Многоквартирного дома и придомовых территорий, находящихся на обслуживании по настоящему Договору.
- 2.1.17. Осуществлять сбор и анализ информации о состоянии Многоквартирного дома и территории (проведение технических осмотров, мероприятий по паспортизации объектов жилого и нежилого фондов).
- 2.1.18. Обеспечивать бесперебойную работу санитарно-технического и инженерного оборудования Многоквартирного дома.
- 2.1.19. С момента подписания актов приёма-передачи жилых и нежилых помещений между Правообладателями и Застройщиком Управляющая организация обязуется обеспечивать мероприятия по сбору платежей за содержание, техническую эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, платежей за коммунальные услуги, а также взысканию задолженности с Правообладателей за указанные услуги. До передачи жилых и помещений Правообладателям вышеуказанные платежи Управляющей организации производит Застройщик.
- 2.1.20. Рассматривать обращения Застройщика, Правообладателей и иных лиц по вопросам выполнения работ и оказания услуг в рамках обязательств по Договору.
- 2.1.21. Осуществлять контроль за целевым использованием Правообладателями помещений, расположенных в Многоквартирном доме. В случае использования помещений не по назначению, незамедлительно информировать соответствующие органы об указанных нарушениях с предоставлением необходимых подтверждающих документов. Под контролем понимается фиксация управляющей компанией использования помещения не по назначению посредством составления акта.
- 2.1.22. В случаях возникновения аварийных ситуаций в помещении, находящимся в собственности, пользовании Правообладателей, грозящей повреждением имущества других Правообладателей (при отсутствии Правообладателей сведений о месте их работы, постоянном месте жительства, либо нахождении в момент аварии) ликвидировать её собственными силами и всеми возможными средствами, в соответствии с действующим законодательством.
- 2.2. При осуществлении функций по управлению, техническому обслуживанию, текущему ремонту и санитарному состоянию Жилого дома Управляющая компания имеет право:
- 2.2.1. Принимать от Застройщика, собственников и/или правообладателей помещений Жилого дома плату за оказываемые услуги.
- 2.2.2. По предварительному согласованию с Застройщиком, производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях Застройщика, не переданных им в установленном порядке по актам приёма-передачи.
- 2.2.3. По согласованию с Застройщиком и на основании отдельного дополнительного соглашения к настоящему Договору своими силами осуществлять устранение указанных в дефектной ведомости при приёме Жилого дома и выявленных в процессе эксплуатации недостатков, входящих в состав гарантийных обязательств Застройщика.
- 2.2.4. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ, Ленинградской области и актами органов местного самоуправления, регулируемыми отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию Жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.
- 2.3. При передаче Жилого дома в управление Застройщик обязуется:

Застройщик



Управляющая компания



2.3.1. Передать по акту приёма-передачи на обслуживание Жилой дом Управляющей компании в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

2.3.2. До 01.10.2021г. передать по акту Управляющей компании имеющуюся у Застройщика техническую документацию на Жилой дом, необходимую для выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору, (Приложение № 5), "Правила эксплуатации растений", копии актов приема передачи квартир, инструкцию по эксплуатации многоквартирного многоэтажного жилого дома.

Техническая документация на Многоквартирный дом включает в себя:

а) технический план здания, содержащий сведения о состоянии общего имущества;

б) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учёта, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

в) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений (при наличии сервитута);

г) проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома.

д) техническую документацию для заключения постоянных договоров энергоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

2.3.3. Участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества в Жилом доме соразмерно площади помещений, не переданных Застройщиком инвесторам, участникам долевого строительства, покупателям, с даты подписания настоящего Договора до даты приёмки таких помещений указанными лицами по актам приёма-передачи, иным документам о передаче либо до даты составления актов о передаче в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 6 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ" (далее - Закон об участии в долевом строительстве).

2.3.4. Застройщик обязан в течение гарантийного срока, при условии соблюдения Управляющей компанией требований Инструкции по эксплуатации многоквартирного многоэтажного жилого дома, устранять совместно с подрядчиками, осуществившими монтаж технологического и инженерного оборудования, строительство конструктивных элементов многоквартирного дома, неисправности, а также аварии, при участии управляющей организации. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года. Гарантийный срок на конструктивные элементы многоквартирного дома составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Заявки о неисправности сетей и конструктивных элементов, на которые распространяются гарантийные обязательства Застройщика, направляются правообладателями помещений управляющему многоквартирным домом в письменной форме, заявка подлежит обязательной регистрации в журнале заявок. После получения письменной заявки и её регистрации Управляющая организация направляет в течение 24 часов заявку Застройщику. В течение трёх дней Управляющая организация совместно с Застройщиком и правообладателем жилого или нежилого помещения составляет Акт. В Акте указывается причина неисправности, распространяются ли на данную неисправность гарантийные обязательства, а также намечаются сроки устранения неисправности.

2.4. При передаче Жилого дома в управление Застройщик имеет право:

2.4.1. Контролировать выполнение Управляющей компанией её обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе:

Застройщик _____ Управляющая компания _____

- а) получать от Управляющей компании не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объёмах, качестве и периодичности оказанных услуг;
- б) проверять объёмы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путём проведения соответствующей экспертизы), не вмешиваясь в профессиональную деятельность Управляющей компании.

2.4.2. Реализовывать иные права, предусмотренные нормативно - правовыми актами и настоящим Договором.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора, Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.2. Управляющая компания несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в Жилом доме, возникший в результате её действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

3.3. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая компания обязана уплатить Застройщику неустойку в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных или некачественно предоставленных соответствующих услуг за каждый день нарушения, перечислив сумму в размере неустойки на счёт Застройщика, указанный в разделе 8 "Юридические адреса и реквизиты Сторон" настоящего Договора. По соглашению Сторон неустойка может быть зачтена в порядке взаимозачёта.

3.4. Управляющая компания обязуется компенсировать убытки (включая суммы административных штрафов и расходы по удовлетворению требований по претензиям третьих лиц), причинённые Застройщику в результате ненадлежащего оказания услуг, указанных в пункте 1.1 настоящего Договора, а также в результате незаконного привлечения его к трудовой деятельности, связанной с управлением, содержанием, эксплуатацией и ремонтом Жилого дома, иностранного гражданина или лица без гражданства.

4. СТОИМОСТЬ РАБОТ И УСЛУГ. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Застройщик оплачивает расходы Управляющей компании на надлежащее содержание помещений в Жилом доме, не переданных Застройщиком правообладателям с 01.10.2021г. до даты приёмки таких помещений инвесторами, участниками долевого строительства, покупателями по актам приёма-передачи, иным документам о передаче или до даты составления Застройщиком односторонних актов в соответствии с пунктом 6 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве.

Застройщик оплачивает расходы Управляющей компании на содержание и ремонт общего имущества Жилого дома, соразмерно общей площади вышеуказанных помещений, за аналогичный период.

4.2. Застройщик оплачивает оказанные услуги Управляющей компанией в следующем порядке:

4.2.1. Управляющая компания выставляет до 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за отчётным, счёт на оплату оказанных услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Жилом доме соразмерно площади помещений Застройщика в Жилом доме, в соответствии с двусторонним актом сверки площадей.

4.2.2. Услуги, оказанные Управляющей компанией, оплачивается Застройщиком ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за отчётным, путём перечисления денежных средств.
Застройщик _____ Управляющая компания _____

средств на расчётный счёт Управляющей компании или путём взаимозачёта, в т.ч. на основании отдельного соглашения Сторон. Датой оплаты считается дата списания денежных средств с расчётного счёта Застройщика.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

5.2. Срок действия настоящего Договора составляет три месяца с момента его подписания Сторонами. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены настоящим Договором.

5.3. Настоящий Договор действует до принятия в установленном порядке решения о выборе или об изменении способа управления многоквартирным домом.

5.4. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания, при соблюдении требований, изложенных в части 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, действует до наступления событий, изложенных в п.5.2. Договора.

5.5. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор в случае невыполнения Управляющей компанией услуг, указанных в п.1.1. настоящего Договора, уведомив письменно о предстоящем расторжении Управляющую организацию за 1 (один) месяц до даты расторжения.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Стороны обязаны информировать друг друга об изменении своих реквизитов в срок не позднее 3 (трёх) календарных дней с момента такого изменения, при этом риск отрицательных последствий, возникший в результате не извещения, несёт Сторона, реквизиты которой изменились.

6.2. Стороны вправе направлять друг другу уведомления, извещения, заявления, задания, указания и иные документы, необходимые для исполнения Сторонами своих обязательств по Договору или иным образом связанные с исполнением Договора либо вытекающие из него, путём электронной, телефонной или факсимильной связи, за исключением случаев, когда условиями Договора предусмотрена письменная или иная строго определённая форма обмена документами. Все письменные уведомления, извещения, заявления, задания, указания и иные документы, необходимые для исполнения Сторонами своих обязательств по Договору или иным образом связанные с исполнением Договора либо вытекающие из него, будут считаться составленными в письменной форме, подписаны уполномоченным лицом, заверены печатью (в тех случаях, когда это предусмотрено применимыми правовыми актами) и были доставлены нарочным под расписку, заказным письмом с уведомлением о вручении, заказной почтой или телеграммой, телексом или телефаксом (с подтверждением по телефону о получении).

6.3. Управляющая компания вправе передать свои права по Договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика.

6.4. Настоящий Договор подписан в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и 3 экземпляра для ресурсоснабжающих организаций.

6.5. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до полного исполнения ими своих обязательств по Договору.

6.6. Все споры и разногласия по настоящему Договору подлежат разрешению в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Застройщик _____

Управляющая компания _____

7. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- Приложение № 1.- Разрешение на ввод в эксплуатацию;
- Приложение № 2.- Состав общего имущества Многоквартирного дома;
- Приложение № 3.- Стандарт оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- Приложение № 4.- Тарифы на услуги;
- Приложение № 5.- Техническая документация на дом.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

ООО "Город"

Юридический адрес ООО «Город»: 188300,
Ленинградская область, г. Гатчина, ул. Чехова,
д.26, кв.212
ОГРН 1114705008450
ИНН 4705055609
КПП 470501001
Р/с 40702810055400000466 в Северо-
западном банке ОАО «Сбербанк России» г.
Санкт-Петербург
БИК 044030653
Ген.директор Левина Елена Сергеевна

Застройщик

ООО "Специализированный
Застройщик "Лидер"

188300, область Ленинградская,
район Гатчинский, город Гатчина,
ул. Карла Маркса, дом 18 А,
ОГРН: 1057812388380, ОГРН: 15.09.2005,
ИНН: 7805378503, КПП 470501001
Р/с 40702810055000040486 в Северо-Западный
банк ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербург К/С
3010180500000000653,
БИК 0440030653,
Ген.директор Адамюк Максим Алексеевич

Генеральный директор



/ Левина Е.С./

Генеральный директор



/ Адамюк М.А./

Застройщик _____ Управляющая компания _____ 

**Состав
общего имущества**

Год постройки: 2021 г.

Фундамент (тип и материал): монолитная железобетонная плита

Несущие стены (материал): из сборного железобетона с утеплителем, надземной части- панели сборные железобетонные трехслойные двух типов.

Перекрытия (материал): плиты сборные ж/б толщиной 220 мм с монолитными участками

Крыша (материал кровли): наплавляемый материал: Унифлекс.

Инженерное и иное оборудование, система холодного водоснабжения; система горячего водоснабжения; системы водоотведения, отопления, электроснабжения; индивидуальные тепловые пункты-2; лифт грузопассажирский-6; системы радиофикации, телевидения, диспетчеризации; система видеонаблюдения; переговорно-замочные устройства; система контроля и управления доступом; специализированный комплекс технических средств оповещения населения о чрезвычайных ситуациях.

Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас):

22 227 кв.м

Общая площадь нежилых помещений **4 166,3 кв.м (в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме 4 166,3 кв.м)**

Количество квартир: **444 шт.**

Количество коммерческих помещений (офисов): **нет.**

Количество зданий: **1 шт.**

Количество секций: **6 шт.**

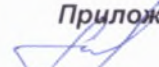
Количество этажей: **9-10 шт., в т.ч. подземных - 1 шт.**

Общая площадь Здания: **30 172,1 кв.м.**

Застройщик _____



Управляющая компания _____



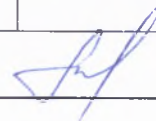
**СТАНДАРТ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ
ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ЖК «ВЫСШИЙ ПИЛОТАЖ 2»**

	Виды работ (услуг)	Периодичность (количество в месяц)
I. СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА		
I. I.Содержание общего имущества многоквартирного дома (работы выполняются только при обнаружении соответствующих недостатков)		
1.1.1	Стены и фасады.	
	Удаление элементов декора, представляющих опасность	По мере необходимости
	Снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации	По мере необходимости
	Укрепление козырьков, ограждений	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 вентиляционных труб и металлических покрытий парапета	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	Укрепление защитной решётки водоприёмной воронки	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	Прочистка водоприёмной воронки внутреннего стока	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	Прочистка водостока от засорения	По мере необходимости, но не реже 4 раз в год
	Укрепление рядовых звеньев, водоприёмных воронок, колен наружного водостока .промазка образовавшихся свищей мастиками	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год.
	Проверка исправности вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год

Застройщик



Управляющая компания

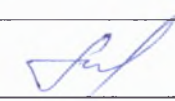


1.1.3	Оконные и дверные заполнения	
	Укрепление, регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Установка, укрепление ручек на оконных и дверных заполнениях	По мере необходимости
	Утепление оконных и дверных проёмов.	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
1.1.4	Внешнее благоустройство	
	Вывеска, снятие, укрепление фасадных табличек	По мере необходимости
	Установка и окраска урн, решётчатых ограждений, ворот	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Агротехнические мероприятия по уходу за зелёными насаждениями	По графику регламентных работ
	Подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок	2 раза 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	2 раза в год
	Регулировка кранов, вентилях и задвижек в технических подпольях, помещениях индивидуальных тепловых пунктов	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	Осмотр теплотехнической арматуры	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	Уплотнение сгонов	По мере необходимости
	Очистка от накипи запорной арматуры	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	Испытание систем центрального отопления	1 раз в год
	Отключение и ремонт радиаторов при их течи	По мере необходимости
	Очистка грязевиков воздухоотборников	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	Промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом	1 раз в год
	Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стоках	По мере необходимости
	Утепление трубопроводов в технических подпольях	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
1.2.2	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	

Застройщик _____



Управляющая компания _____



	Осмотр и регулировка вентильных кранов 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 (хомутами, холодной сваркой)	По мере необходимости
	Консервация и расконсервация поливочной системы	2 раза в год
	Утепление трубопроводов	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Прочистка дренажных систем	По мере необходимости, но не реже 4 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, но не реже 1 раза в год
	Прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Прочистка ливневой, дворовой канализационной сети	По мере необходимости, но не реже 1 раза 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 месяц
1.3	Аварийное обслуживание	
1.3.1	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	

Застройщик _____  _____ Управляющая компания _____  _____

Ремонт и замена сгонов, фитингов на трубопроводе, ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры	В рабочее время - незамедлительно, в не рабочее время- не позднее 12 часов
Установка бандажей на трубопроводе	В рабочее время - незамедлительно, в не рабочее время- не позднее 12 часов
Смена небольших участков трубопровода	В рабочее время- незамедлительно, в не рабочее время - не позднее 12 часов

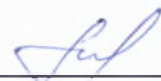
Ликвидация засора канализации внутри дома	В рабочее время - незамедлительно, в не рабочее - не позднее 12 часов
Ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца	В рабочее время- незамедлительно, в не рабочее - не позднее 12 часов
Заделка свищей и зачеканка раструбов	В рабочее время - незамедлительно, в не рабочее - не позднее 12 часов
Замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов, связанных с устранением засора или течи	В рабочее время - незамедлительно, в не рабочее- не позднее 12 часов
Выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода	В рабочее время - незамедлительно, в не рабочее - не позднее 12 часов

1.3.2	Центральное отопление	
Ремонт и замена сгонов на трубопроводе, ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры	В рабочее время- незамедлительно, в не рабочее - не позднее 12 часов	
Ликвидация течи путём уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов	В рабочее время - незамедлительно, в не рабочее - не позднее 12 часов	

Застройщик _____



Управляющая компания _____



	Смена небольших участков трубопровода	В рабочее время - незамедлительно, в не рабочее- не позднее 12 часов
	Выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода	В рабочее время- незамедлительно, в не рабочее - не позднее 12 часов
1.3.3	Электроснабжение	
	Замена (восстановление) неисправных участков электрической сети:	При наличии переключателей кабелей
	- внешние линии электроснабжения	на вводе в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом - в рабочее время - в
	- внутридомовая электрическая сеть	течение 4 часов; в нерабочее время-в течение 12 часов.
	Замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах.	В рабочее время - незамедлительно В нерабочее время - в течение 4 часов
	Ремонт электрощитов	В рабочее время - незамедлительно, в нерабочее время - в течение 4 часов.
1.3.4	Аварийный ремонт общедомовых систем приёма телевидения (антенн)	Не более 3 часов
1.3.5	Аварийный ремонт объединённых диспетчерских систем	Не более 12 часов
1.3.6	Аварийный ремонт индивидуального теплового пункта	Не более 8 часов
1.3.7	Аварийный ремонт повышающих насосных станций.	Не более 3 часов без замены насоса Не более 8 часов при замене насоса
1.3.8	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	В рабочее время - немедленно, в не рабочее время - не позднее 2 часов
1.4.	Обслуживание слаботочных систем	

Застройщик _____


Управляющая компания _____

	Обслуживание переговорно - замочного устройства	2 раза в месяц
	Обслуживание системы видеонаблюдения территории	2 раза в месяц
	Обслуживание общедомовых систем приёма телевидения	2 раза в месяц
	Обслуживание объединённых диспетчерских систем	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 повышающей насосной станции	1 раз в месяц
	Техническое обслуживание коммерческого узла учёта тепловой энергии	1 раз в месяц
	Техническое обслуживание общедомовых узлов учёта 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
2.	ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА	
2.1	Фундаменты	
	-устранение местных деформаций путём перекладки, усиления, стяжки; -ремонт просевшей отмостки (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	По мере необходимости
	Восстановление прямков, входов в подвалы	По мере необходимости
2.2	Стены и фасады	
	Заделка трещин, отверстий, расшивка швов, герметизация стыков, утепление промерзающих участков стен (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	По мере необходимости
	Очистка от пыли и грязи стеклянных козырьков над входами в секции и помещение управляющей компании	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в месяц
2.3	Перекрытия	
	Заделка швов в стыках сборных перекрытий, заделка выбоин и трещин (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год

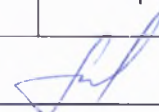
Застройщик _____ *ASH* _____ Управляющая компания _____ *ASH* _____

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
2.5	Оконные и дверные заполнения	
	Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных проёмах	По мере необходимости
	Замена сломанных доводчиков, 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 окраски стен, облицовки стен и полов отдельными участками (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	По мере необходимости
	Все виды малярных и стекольных работ в вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалов и т.п.)	По мере необходимости
	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, проступей, подступенков (за исключением случаев, относящихся к капитальному	По мере необходимости
	ремонту	
	Частичная замена и укрепление металлических перил	По мере необходимости
	Заделка выбоин, трещин, восстановление гидроизоляции(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, повышающих насосов, воздушных кранов, фитингов (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	По мере необходимости
	Замена контрольно-измерительных приборов	Согласно техническому регламенту, но не реже 1 раза в год
	Восстановление разрушенной тепловой изоляции трубопроводов	По мере необходимости

Застройщик _____



Управляющая компания _____



	Укрепление трубопровода	По мере необходимости
2.9	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	
	-Замена отдельных участков трубопроводов, запорно-регулирующей арматуры, водоразборных кранов, сифонов, трапов, фитингов, расширительных баков; - Ремонт циркуляционных, повышающих 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, но не реже 4 раз в год
	Укрепление трубопроводов	По мере необходимости
	Замена контрольно-измерительных приборов	Согласно техническому регламенту, но не реже 1 раза в год
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 заморов 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
	Замена, ремонт и покраска элементов ограждения придомовой территории (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	По мере необходимости
3.	Уборка лестничных клеток	
	Мытьё полов входных холлов, туалетов первых этажей,	1 раз в день в «чистый»

Застройщик _____

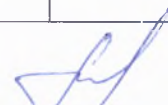
Управляющая компания _____

	сантехнических приборов в туалетах первых этажей	сезон (май-сентябрь), 2 раза в день в «грязный сезон» (октябрь-апрель)
	Влажная протирка почтовых ящиков, стеклянных стен, дверей, окон, зеркал, хромированных поручней на первом и нулевом этажах	1 раз в день
	Мытьё окон лестнично-лифтового узла	2 раз в год
	Мытьё лифт-холла, лестничных площадок и лестничных маршей выше первого этажа до 4-го этажа	2 раза в неделю
	С 4-го по 9-ый этаж	1 раз в неделю
	Мытьё лифт-холла, лестничных площадок и лестничных маршей нулевого и первого этажа	1 раз в день
	Влажная (дезинфицирующая) протирка хромированных поручней лестниц выше 1-го этажа	1 раз в день
	Мытьё межквартирных коридоров, пылеудаление с горизонтальных и вертикальных металлических поверхностей на этажах	2 раза в неделю
	Влажная протирка стеклянных дверей на этажах	1 раз в неделю
	Влажная уборка пола кабины лифта, протирка стен лифта, зеркал лифта	1 раз в день
	Влажная уборка поверхности плафонов	1 раз в месяц
	Подметание межквартирных коридоров, удаление мелкого мусора, пылеудаление с горизонтальных поверхностей на этажах	2 раза в неделю
	Влажная протирка дверей шахты лифта (на этажах)	По мере необходимости, но не реже 1 раз в неделю
	Удаление механических загрязнений с поверхности	По мере необходимости
	Мытьё пола и пылеудаление с горизонтальных поверхностей, а также уборка санузлов в помещениях Управляющей компании	Ежедневно
	Пылеудаление со стен	По мере необходимости
	Уборка технических помещений дома	В соответствии с графиком обслуживания
	Влажная протирка дверей технических помещений, отопительных приборов, трубопроводов	1 раз в месяц
4.	САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ	
	Уборка площадки перед входом в парадные	Ежедневно
	Очистка металлической решётки и приямка	По мере необходимости
	Подметание снега ручное	По мере необходимости

Застройщик



Управляющая компания



	Сдвигание снега ручное	По мере необходимости
	Распределение пескосоляной смеси	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	Ежедневно
	Выкашивание газонов	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в месяц в период с мая по сентябрь
	Уборка скошенной травы	По мере необходимости
	Уборка контейнерных площадок	1 раз в день, включая выходные и праздничные дни
	Полив территории для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха, полив зелёных насаждений	По мере необходимости и согласно правил эксплуатации растений ООО «Агропитомник».
	Поливка газонов (в тёплый период)	По мере необходимости
	Работы по очистке от мусора и промывке урн	По мере необходимости
	Помывка урн в тёплый сезон	2 раза в месяц
	Дератизация	1 раз в месяц
	Дезинсекция	По мере необходимости
5.	УПРАВЛЕНИЕ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ	
5.1.	Услуги службы по работе с клиентами	
	Приём телефонных и электронных сообщений клиентов, выдача консультаций	Ежедневно/ круглосуточно
	Подготовка и направление ответов на устные, письменные обращения клиентов	Ответ на обращения граждан представляется в течение 30 рабочих дней
	Подготовка и проведение общих собраний собственников помещений	1 раз в год
	Проведение переговоров и заключение договоров оказания услуг между управляющей компанией и собственниками помещений	Ежедневно в рабочее время
	Претензионная работа с должниками, досудебное взыскание задолженности	По мере необходимости

Застройщик _____

Управляющая компания _____

	Подготовка и проведение опросов о состоянии качества оказания услуг	В режиме "онлайн"
	Выездной контроль качества оказания услуг на объектах управления	Ежедневно
	Проведение личного приёма клиентов, урегулирование разногласий	По мере необходимости
	Поддержка деловых контактов с инициативными группами собственников, Советами МКД	Ежедневно
	Размещение и поддержка актуальной информации на информационных стендах	Контроль- ежедневно; актуализация- по мере необходимости
	Анализ, разработка и внедрение новых процедур по повышению качества предоставления услуг	В соответствии с планированием
5.2	Услуги расчётного центра	
	Ведение бухгалтерского и налогового учётов юридического лица, производство расчётов	Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
	Сбор, анализ и предоставление отчётов собственникам помещений	По мере необходимости
	Производство начислений квартирной платы, расчёт льгот, выдача финансовых справок	1 раз в месяц
	Проведение приёмов собственников (возможно консультирование по телефону) по вопросам начисления квартирной платы	Ежедневно в рабочее время
	Осуществление закупок услуг, расходных материалов, запасных частей и оборудования	По мере необходимости
5.3	Услуги юридического отдела	
	Разработка договоров с контрагентами, контроль соблюдения договорных обязательств	По мере необходимости
	Представление интересов управляющей компании в судах	По мере необходимости
	Представление интересов управляющей компании 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, приём и увольнение персонала для объектов управления, кадровое делопроизводство.	По мере необходимости

Застройщик _____

Управляющая компания _____

	Проведение мероприятий по охране труда и технике безопасности, в том числе выдача разрешений на выполнение работ (наряд-допусков)	Постоянно
	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, приёма качества выполнения работ	Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
	Приём 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	По мере необходимости
	качеством проведения работ	
	Организация и контроль мероприятий по исполнению гарантийных обязательств застройщика	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.	
	Приём заявок, заявлений от жильцов, в т.ч. по гарантийным обязательствам Застройщика, их обработка и доведение до исполнителя	Круглосуточно
	Контроль работы диспетчерских систем жилого комплекса, приём и обработка сигналов, поступающих на диспетчерский пункт	Круглосуточно

Застройщик _____



Управляющая компания _____



ТАРИФЫ НА УСЛУГИ
ПРЕЙСКУРАНТ ТАРИФОВ И ЦЕН НА УСЛУГИ И РАБОТЫ
для владельцев жилых помещений ЖК "Высший Пилотаж 2"

	Наименование	Ед.измерения (в месяц)	тариф
1	Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	руб. / кв.м	3,05
1.1	Система отопления	руб. / кв.м	0,99
1.2	Система водоснабжения и водоотведения	руб. / кв.м	1,28
1.3	Техническое обслуживание внутренней системы энергоснабжения и электротехнических устройств	руб. / кв.м	0,78
2.	Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов (несущих и ненесущих конструкций)	руб. / кв.м	3,14
3	Работы по содержанию земельного участка с элементами благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома	руб. / кв.м	2,92
4	Работы по содержанию помещений, входящих в состав многоквартирного дома	руб. / кв.м	4,4
5	Работы (услуги) по управлению многоквартирным домом	руб. / кв.м	2,69
6	Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме (содержание диспетчерской службы)	руб. / кв.м	4,05
7	Услуги по предоставлению регистрации и начислению льгот	руб. / кв.м	0,49
8	Расчетно-бухгалтерские услуги	руб. / кв.м	1,35

Застройщик

Управляющая компания

9	Работы по содержанию и ремонту лифтов	руб. / кв.м	2,7
10	Обслуживание системы контроля доступа	руб. / кв.м	0,67
11	Диспетчеризация	руб. / кв.м	0,89
12	Обслуживание системы видеонаблюдения	руб. / кв.м	0,45
	Итого тариф	руб. / кв.м	26,8

Застройщик



Управляющая компания



ТЕХНИЧЕСКАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ НА ЖИЛОЙ ДОМ

Техническая документация на жилой дом передаётся в соответствии с

1. Реестром проектной документации.
2. Реестром исполнительной документации.

Застройщик _____



Управляющая компания _____

