

ДОГОВОР № 10/05-23

оказания услуг и выполнения работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме до выбора и реализации способа управления собственниками многоквартирного дома

по адресу: ул. Белоостровская дом 7, строение 1, Санкт-Петербург

г. Санкт-Петербург

«10» мая 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГринХаус» (ИНН 7813257855) в лице генерального директора Игнатова Александра Сергеевича, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Эстетика» (ИНН 7813665318) в лице генерального директора Бельского Алексея Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Статья 1. Термины и толкования терминов, используемых в Договоре

1.1. **Многоквартирный дом** – это жилое здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ «Ланское», улица Белоостровская дом 7, строение 1, земельного участка Кадастровый номер 78:34:0004016:18 с входящими в его состав жилыми и нежилыми помещениями, техническими помещениями, помещениями общего пользования, инженерным оборудованием, техническими системами безопасности, а также придомовые (прилегающие) территории с кадастровым номером 78:34:0004016:18, правообладателем (собственником) которого является ООО «Специализированный застройщик «ГринХаус», ИНН 7813257855, ОГРН 1167847318176. Номер и дата государственной регистрации права собственности на земельный участок № 78:34:0004016:18-78/038/2017-2 от 16.01.2017г.

1.2. **Управление Многоквартирным домом** – деятельность по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг (далее - обеспечение готовности инженерных систем)

1.3. **Управляющая организация** – юридическое лицо, уполномоченное осуществлять функции управления многоквартирным жилым домом.

1.4. **Застройщик** – юридическое лицо, осуществившее строительство и ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, определяемое и действующее в соответствии с положениями Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ

1.5. **Собственники** (правообладатели) – это физические или юридические лица, обладающие правом владения, пользования и (или) распоряжения на помещение в Многоквартирном доме в т.ч. принявшие от Застройщика или иного уполномоченного лица в фактическое пользование жилое и/или нежилое помещение в Многоквартирном доме, на основании предварительного договора о заключении в будущем договора купли-продажи либо на основании Договора долевого участия, Договора купли-продажи или на ином основании.

1.6. **Услуги и работы** по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ориентировочный перечень которых указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Статья 2. Предмет договора

2.1. В соответствии с п.14 ст.161 Жилищного кодекса РФ, Застройщик поручает по настоящему Договору, а Управляющая организация обязуется осуществлять управление Многоквартирным домом, включая обеспечение сохранности, содержание (в том числе эксплуатацию и техническое обслуживание), ремонт и обеспечение предоставления коммунальных услуг.

2.2. Договор заключен Сторонами в целях надлежащего управления общим имуществом будущих Собственников (Правообладателей), к которым перейдут права и обязанности Застройщика с момента передачи им помещений в Многоквартирном доме. До момента передачи Собственникам (Правообладателям) помещений в Многоквартирном доме, права и обязанности Собственников осуществляет Застройщик.

2.3. Состав общего имущества Многоквартирного дома определяется в соответствии с Договором, положениями ст.36 Жилищного Кодекса Российской Федерации, ст.290 Гражданского кодекса Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491.

2.4. Управляющая организация вправе за отдельную плату оказывать Застройщику дополнительные услуги и выполнять иные работы, не вошедшие в перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

Состав общего имущества, в отношении которого Управляющей организацией будет осуществляться оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, приведён в (Приложении № 3 к настоящему Договору)

2.5. Границы ответственности Управляющей организации по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома устанавливаются Правилами содержания общего имущества домом

2.6. Услуги и работы Управляющей организации по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, определена в (Приложении №1 к настоящему Договору)

Статья 3. Обязанности сторон

3.1. Обязанности Застройщика:

3.1.1. Не позднее, чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, передать Управляющей организации в управление Многоквартирный дом, подписав соответствующий акт приема-передачи, содержащий сведения о составе общего имущества Многоквартирного дома.

3.1.2. В день передачи Многоквартирного дома передать Управляющей организации техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.3. Своевременно и в полном объеме производить оплату за управление Многоквартирным домом в части платежей, начисленных в отношении непереданных Застройщиком Собственникам (Правообладателям) помещений, за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, за предоставленные коммунальные услуги, в размере и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.1.4. Не позднее, чем через три дня со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, совместно с Управляющей организацией осмотреть общее имущество Многоквартирного дома, составить и подписать соответствующий акт осмотра.

3.1.5. Не менее, чем за 10 (десять) дней до планируемого срока начала выдачи Собственникам (Правообладателям) смотровых листов, направить Управляющей организации уведомление телефонограммой или с помощью факсимильной связи, или Почтой России о дате и времени начала выдачи Собственникам (Правообладателям) смотровых листов и готовности к передаче помещений по Актам приёма-передачи, передав такую информацию в форме электронного документа (таблицы с номерами и площадями помещений в Многоквартирном доме, выгруженной из программы, посредством которой осуществляется запись Собственников на осмотр квартир и подписание Акта приема-передачи помещений в Многоквартирном доме), а также информировать о всех изменениях в указанном документе не менее чем за сутки до даты подписания соответствующих Актов.

3.1.6. Ежемесячно, не позднее последнего числа расчётного месяца, Застройщик информирует Управляющую организацию о переданных/не переданных по Акту приема-передачи собственникам квартирах за текущий месяц, путем направления Уведомления по утвержденной Сторонами форме (Приложение № 2 к настоящему Договору).

3.1.7. Информировать Собственников (Правообладателей) о необходимости заключения Договора управления с Управляющей организацией, о заключении от имени Собственников «прямых договоров» с ресурсоснабжающими организациями, а также об имеющихся правах и обязательствах по содержанию и техническому обслуживанию помещения в Многоквартирном доме. При этом консультирование Собственников по всем вопросам, связанным с заключением Договора управления, деятельностью Управляющей организации и любых иных вопросах, связанных с управлением Многоквартирным домом, осуществляется силами сотрудников Управляющей организации.

3.1.8. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций Многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.1.9. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

3.1.10. При передаче помещения Собственнику (Правообладатель) обеспечить возможность Управляющей Компании снять показания средств измерения потребления услуг;

3.1.11. Предоставить Управляющей компании информацию о представителях Застройщика (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение на случай проведения аварийных работ, в течение 5 дней с момента заключения договора;

3.1.12. Допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, текущего и капитального ремонта, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

3.1.13. В случае получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное время в Управляющую компанию;

3.1.14. Не передавать предусмотренные настоящим Договором права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;

3.1.15. Обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общим имуществом многоквартирного дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ;

3.1.16. В случае перехода права собственности на помещение к другому лицу по договору купли-продажи Застройщик обязан сообщить Управляющей компании фамилию, имя, отчество нового собственника жилого помещения и дату вступления последнего в свои права, предоставить Управляющей компании договор купли-продажи жилого помещения, поставить в известность нового собственника о заключении договора на управление.

3.1.17. Подписывать акты приемки выполненных работ, оказанных услуг. Акты подписываются от имени Застройщика его уполномоченным представителем либо руководителем, который обязан в течение 5 (пяти) дней с момента получения акта приемки-сдачи выполненных работ, оказанных услуг рассмотреть его, подписать и вернуть в Управляющую компанию. При неисполнении обязанности, акт сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг считается подписанным, а работы или услуги - принятыми Застройщиком.

3.1.18. В 3-месячный срок с даты передачи первому правообладателю первого помещения в Многоквартирном доме по акту приема-передачи, обратиться в уполномоченный регистрирующий орган (Управление Росреестра по г. Санкт-Петербургу) с заявлением о прекращении права собственности на земельный участок с Кадастровым номером: 78:34:0004016:18.

3.2. Обязанности Управляющей организации:

3.2.1. Принять от Застройщика в управление Многоквартирный дом, подписав соответствующий акт приема-передачи.

3.2.2. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом с момента подписания настоящего Договора.

3.2.3. Принимать от Застройщика оплату за услуги и работы Управляющей организации.

3.2.4. Обеспечивать Собственникам предоставление коммунальных услуг, для чего заключить договоры на коммунальные услуги с ресурсоснабжающими организациями по тарифам, утвержденным уполномоченными органами власти. В случае невозможности заключения указанных договоров Управляющей организацией напрямую, указанные Договоры заключаются Застройщиком. В этом случае, Управляющая организация компенсирует затраты Застройщика по коммунальным платежам, относящиеся к квартирам, переданным Собственникам по Акту приема-передачи по тарифам для населения, утвержденным в установленном порядке.

3.2.5. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц осуществлять содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома.

3.2.6. Своевременно выполнять работы по устранению возникающих неисправностей в инженерных системах Многоквартирного дома.

3.2.7. В случае аварии сетей, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности Управляющей организации, немедленно принять меры к локализации аварий, а в течение 3-х (трех) календарных дней устранить причины аварий.

3.2.8. В случае обнаружения аварии сетей, не находящихся в зоне эксплуатационной ответственности Управляющей организации, незамедлительно уведомить об аварии ответственную организацию, либо собственника, если такая авария произошла в помещении Собственника.

3.2.9. Обеспечивать и нести ответственность за исправное состояние и безопасную эксплуатацию электроустановок в соответствии с требованиями действующих нормативных актов и документов, установленных для эксплуатирующих организаций, иметь или привлекать обученный и аттестованный инженерно технический персонал.

3.2.10. С даты подписания акта приема-передачи квартиры участнику долевого строительства осуществлять прием платежей от него с соответствующим уменьшением размера платежей Застройщика;

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

3.2.12. Фиксировать факты причинения вреда Общему имуществу многоквартирного дома;

3.2.13. Принять и обеспечить хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

3.2.14. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание, путём заключения договоров с подрядными организациями;

3.2.15. Вести приём и рассмотрение обращений, жалоб Застройщика и собственников жилых помещений на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций; не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу;

3.2.16. Организовать ведение бухгалтерского, статистического и иного учёта, оформление и хранение соответствующей документации;

3.2.17. Обеспечить сохранность установленного в Многоквартирном доме инженерного оборудования и систем, включая проложенные кабельные и проводные линии. В целях предотвращения несанкционированного доступа посторонних лиц в силовые и слаботочные шкафы, расположенные на этажах, обеспечить их закрытие на замки и опечатывание. При выявлении случаев повреждений элементов систем составлять акты, выявлять виновных лиц и предъявлять к ним требования о восстановлении работоспособности оборудования, в т.ч. включая их замену. Осуществлять проверку состояния надежности креплений установленных антенн.

3.2.18. Принимать участие в приёмке индивидуальных внутриквартирных приборов учёта расхода холодной и горячей воды водомеров, теплоснабжения, электрической энергии в эксплуатацию с фиксацией начальных показаний приборов учёта.

Приёмка индивидуальных внутриквартирных приборов учёта расхода холодной и горячей воды происходит в два этапа:

- первый этап – приёмка приборов и фиксация начальных показаний приборов учёта силами представителей Застройщика и Управляющей организации. Осуществляется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора;

- второй этап – приёмка приборов и фиксация начальных показаний приборов учёта между Управляющей организацией и Собственником, подписавшим Акт приема-передачи квартиры. Копия документа о приёмке приборов учёта с фиксацией показаний передаётся Застройщику в течение 3 (Трёх) дней с даты оформления указанного документа.

3.2.19. Выполнять Предписания уполномоченных представителей Противопожарной службы, органов государственного энергетического надзора, Ростехнадзора России, Государственной жилищной инспекции, ГАТИ и городских властей, касающихся технической эксплуатации объектов, исполнения работ по настоящему Договору..

3.2.20. Не допускать складирования сторонними организациями и физическими лицами, осуществляющими работы в Многоквартирном доме, строительного материала в несогласованных с Управляющей организацией местах на территории Многоквартирного дома, а также контролировать своевременный вывоз строительного мусора с территории Многоквартирного дома

3.2.21. Заключить с каждым Собственником помещений Многоквартирного дома Договор управления, по утвержденной Застройщиком форме между Управляющей организацией и таким собственником:

- с собственником, получившим такое помещение от Застройщика по Акту приема-передачи, с момента подписания собственником Акта приема-передачи;
- с собственником, приобретшим помещение по договору купли-продажи, с момента регистрации права собственности

3.2.22. Организовать самостоятельно или с привлечением третьих лиц начисление и сбор платежей за услуги по управлению и коммунальные ресурсы, предоставленные Собственникам помещений, в том числе по компенсации затрат Застройщика.

3.2.23. Довести до Собственников информацию о необходимости получения согласования от уполномоченных государственных органов на остекление балконов, установку кондиционеров, антенн иного оборудования и конструкций, нарушающих внешний вид Многоквартирного дома, а также давать разъяснения о порядке получения указанного согласования.

3.2.24. Организовать систему контроля доступа на территорию Многоквартирного дома и осуществлять ее эксплуатацию и обслуживание.

3.2.25. Осуществлять уборку мест общего пользования и придомовой территории в соответствии с санитарными нормами.

3.2.26. Обеспечить присутствие представителя Управляющей организации при подписании Акта приема-передачи между Застройщиком и Собственником.

3.2.27. Содействовать техническому обслуживанию и ремонту внутриквартирного/внутридомового оборудования, в том числе путём заключения Договора на техническое обслуживание, ремонт и аварийно-диспетчерское обеспечение со специализированной организацией.

3.2.28. Обеспечить наличие контейнера для строительного мусора, образующегося в процессе ремонтных работ, осуществляемых Собственниками в их квартирах с организацией его регулярного вывоза.

3.2.29. Организовать работы по эксплуатации и обслуживанию лифтового оборудования Многоквартирного дома, заключив договор со специализированной организацией.

Статья 4. Права Сторон

4.1. Застройщик имеет право:

4.1.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего исполнения возложенных на нее обязанностей.

4.1.2. Совместно с представителем Управляющей организации составлять акт установленной формы о нарушениях условий настоящего Договора.

4.1.3. Требовать своевременного предоставления сведений, документов, отчётов Управляющей организации о выполнении обязанностей последней в рамках настоящего Договора.

4.1.4. Изменять условия Договора при изменении действующего законодательства Российской Федерации. При внесении таких изменений в настоящий договор стороны составляют дополнительное соглашение в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.1.5. Согласовывать с Управляющей организацией проект договора управления многоквартирным домом который будет заключаться с собственниками (правообладателями) помещений Многоквартирного дома.

4.1.6. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору, а также привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору специалистов, экспертов. Привлекаемые

для контроля организация, специалисты, эксперты, должны иметь соответствующее поручение Застройщика, оформленное в письменном виде.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. В случае обнаружения в течение 60 месяцев с даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию строительных недостатков (дефектов), которые не могли быть обнаружены при приемке многоквартирных домов, обращаться к Застройщику по вопросам устранения таких недостатков.

4.2.2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ (услуг) в Многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором, имеющих надлежащий опыт и квалификацию.

4.2.3. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

4.2.4. Взыскивать с Застройщика сумму не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим договором.

4.2.5. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом собственников Многоквартирного дома.

4.2.6. Представлять интересы Застройщика и собственников жилых помещений в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора;

4.2.7. Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения в многоквартирном доме, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в данных помещениях;

4.2.8. Реализовывать мероприятия по ресурсосбережению

4.2.9. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом при условии поручения Застройщика за дополнительную плату

4.2.10. Принимать участие в общем собрании собственников жилых помещений, созываемом по их инициативе либо по предложению Застройщика, по выбору способа управления многоквартирным домом;

4.2.11. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

4.2.12. Совершать юридически значимые и иные действия, в целях исполнения настоящего Договора.

4.2.13. Представлять интересы Застройщика по защите его прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами;

4.2.14. В одностороннем несудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случае ненадлежащего выполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных Договором или невозможности управления Многоквартирным домом по иным основаниям, в том числе в случае аннулирования лицензии Управляющей организации.

Статья 5. Стоимость работ (услуг) и условия оплаты

5.1. Стоимость услуг и работ Управляющей организации, осуществляемых в соответствии с Договором, содержания и ремонта общего имущества определяется Сторонами по тарифам, установленным в Приложении № 4 к настоящему Договору)

5.2. Порядок расчетов:

5.2.1. Расчёт суммы, подлежащей оплате Застройщиком за управление Многоквартирным домом за расчётный месяц, осуществляется на основании информации, предоставленной Застройщиком в уведомлении, составленном в соответствии с Приложением №4 к Договору и направленном Управляющей организации.

В случае если информация о подписанном Акте приёма-передачи по какой-либо причине не будет своевременно внесена в Уведомление, указанная информация подлежит внесению в Уведомление следующего периода с обязательным указанием на фактическую дату подписания Акта приёма-передачи помещения в Многоквартирном доме. Стороны обязаны осуществить перерасчет стоимости услуг Управляющей организации с учетом фактической даты подписания Акта приёма-передачи квартиры помещения в Многоквартирном доме.

5.2.2. Оплата производится Застройщиком не позднее 15 числа месяца, следующего за оплачиваемым, с учетом Уведомлений, полученных Управляющей организацией в порядке, установленном Сторонами в п.5.3. Договора, на основании выставленного Управляющей организацией счетом.

5.2.3. Если Застройщик произвел оплату за отчетный месяц в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в счете на оплату, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении Счета на оплату за следующий месяц.

5.3. Стороны договорились о том, что если Застройщик за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в счете на оплату за данный месяц, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией равно пропорционально по всем строкам счета (в том числе по начисленным пени и штрафам), а Застройщик считается нарушившим условия оплаты, и с момента истечения срока оплаты до момента погашения Застройщиком суммы недоплаты исчисляется срок просрочки оплаты.

5.4. Застройщик несёт дополнительные затраты связанные с выполнением Управляющей организацией неоговоренных настоящим Договором услуг и работ, по причинам связанным с аварийными ситуациями, вследствие ненадлежащего качества объекта или установленного Застройщиком оборудования.

5.5. Оплата оказанных услуг осуществляется в безналичном порядке, путём перечисления денежных средств с банковского счета Застройщика на банковский счет Управляющей организации.

5.6. Обязанность по оплате оказанных услуг считается исполненной с момента списания денежных средств с расчётного счета Застройщика.

Статья 6. Порядок сдачи и приёмки услуг

6.1. Приёмка выполненных работ и оказанных услуг оформляется путём подписания Сторонами Акта выполненных работ (оказанных услуг). Указанный Акт составляется Управляющей организацией ежемесячно и не позднее 5 дней, следующих за отчётным месяцем, предоставляется на подпись Застройщику. В Акте должны быть перечислены все услуги/работы, выполненные в течение месяца.

6.2. В течение 5 рабочих дней с даты получения Акта, Застройщик обязан отправить Управляющей организации подписанный со своей стороны Акт или предоставить мотивированные письменные возражения против его подписания. Если письменные возражения не представлены в адрес Управляющей организации в 5-ти дневный срок, Акт принимается подписанным в одностороннем порядке и является основанием для оплаты услуг Управляющей организации.

6.3. В случае мотивированного отказа Застройщика от подписания Акта сдачи-приёмки выполненных работ/услуг, Стороны путем согласительных процедур будут определять способы и сроки устранения недостатков, ставших причиной отказа Застройщика от подписания предоставленного ему Акта сдачи-приемки работ (оказанных услуг).

6.4. Оплата осуществляется ежемесячно в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента получения Заказчиком счета/квитанции Исполнителя.

Статья 7. Ответственность и гарантии Сторон

7.1. В случае невыполнения Сторонами принятых на себя обязательств по настоящему Договору, они несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Управляющая организация несет ответственность за ненадлежащее выполнение работ и оказание услуг, являющихся предметом настоящего Договора.

7.3. Основанием ответственности Застройщика является Акт неисполнения Застройщиком условий Договора.

7.4. Подготовка бланков Актов осуществляется Управляющей организацией. В Акте должны быть отражены: дата составления, члены комиссии, невыполненные/ некачественно выполненные обязательства, согласно условиям Договора, причины неисполнения обязательств, мера ответственности, подписи членов комиссии.

7.5. Акт невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг) Управляющей организацией, составляется комиссией, которая должна состоять из трех и более человек, включая уполномоченных представителей Управляющей организации (обязательно), Застройщика или его уполномоченных представителей, подрядной организации, ресурсоснабжающей организации, лиц получивших от Застройщика помещение. Указанный Акт является основанием для наступления ответственности Управляющей организации по настоящему Договору.

7.6. Акт неисполнения Застройщиком условий Договора составляется комиссией, которая должна состоять из трех и более человек, включая уполномоченных представителей Управляющей организации (обязательно), уполномоченных представителей Застройщика, уполномоченных представителей подрядной организации, лиц получивших от Застройщика помещение. При отказе Застройщика от участия в комиссии, его отсутствии (при уведомлении Застройщика), отказе подписать Акт и/или принять его, Акт принимается подписанным без участия Застройщика при наличии подписей двух и более лиц, получивших помещений от Застройщика. Данный Акт является основанием для наступления ответственности Застройщика по настоящему Договору.

7.7. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации..

7.8. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:
- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным его выполнение

7.9. Невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения договора, в результате следствий чрезвычайного характера.

7.10. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

7.11. Управляющая компания не отвечает за ущерб, который возникает для Застройщика из-за недостатка средств в фонде содержания или фонде ремонта в случае непринятия решения общим собранием о сборе дополнительных средств.

7.12. Управляющая компания не отвечает за ущерб, причиненный Застройщикам в результате невыполнения работ, которые не были поручены управляющей компании, в следствие непринятия решения о их проведении Застройщиком.

7.13. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Застройщика.

7.14. Застройщик несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам, в частности, случае, если в период его длительного отсутствия (более 2-х дней) не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

7.15. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон своих обязательств, вытекающих из настоящего Договора, а также виновных действий любой Стороны, виновная Сторона обязана возместить другой Стороне прямые убытки, причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением, а также виновными действиями.

7.16. В случае нарушения срока оплаты, установленного настоящим Договором (до 15 числа месяца, следующего за отчетным), Застройщик оплачивает Управляющей организации пени в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки. Пеня начисляется нарастающим итогом с включением начисленной суммы пени в сумму задолженности, на которую начисляется сумма пени.

7.17. При наличии задолженности Застройщика, возникшей в результате несвоевременной оплаты услуг по данному договору, управляющая компания может обратиться в суд для взыскания данной задолженности в судебном порядке.

7.18. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему договору Застройщик вправе требовать соразмерного уменьшения размера стоимости работ и услуг Управляющей организации.

7.19. Управляющая организация не несет ответственность за действия Энергоснабжающих организаций (поставщиков коммунальных ресурсов), коммунальные услуги которых использует Застройщик, равно как не несет ответственности за возможный ущерб, который может возникнуть у Застройщика в связи с нарушением вышеназванными организациями порядка предоставления коммунальных услуг, в том числе в результате временного прекращения предоставления коммунальных услуг и т.д., а также иных обязательств, возложенных на них действующим законодательством РФ.

Статья 8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, которые возникли после заключения настоящего Договора.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы и событиям чрезвычайного характера относятся события, на которые Сторона не может оказывать влияния и за возникновение которых она не несет ответственности. К группе указанных выше событий относятся: война, восстание, землетрясение, наводнение, пожар или подобные явления, забастовка, правительственные постановления, распоряжения государственных органов, законы или прочие документы, принятые после заключения настоящего Договора

8.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме с указанием информации, которая должна содержать данные о характере обстоятельств, а также оценку их влияния на исполнение Стороной своих обязательств по настоящему Договору и на срок возможного исполнения обязательств.

8.4. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств продлевается на срок пока действуют указанные обстоятельства и их последствия. В случае если обстоятельства непреодолимой силы препятствуют исполнению обязательств в течение 30 (тридцати) календарных дней, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора

Статья 9 Порядок разрешения споров

9.1. Все споры и разногласия, возникшие между Сторонами по настоящему Договору, или в связи с ними, разрешаются путём ведения переговоров между Сторонами.

9.2. В случае не достижения компромисса и невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров, они подлежат разрешению Арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области. При этом, срок ответа на претензию. Составляет 10 (Десять) календарных дней.

Статья 10. Конфиденциальность

10.1. Стороны подтверждают, что условия настоящего Договора носят конфиденциальный характер.

10.2. Предоставленные Застройщиком документы, касательно деятельности Застройщика, не могут быть использованы в иных целях, кроме как для выполнения задания Застройщика.

10.3. Стороны обязаны обеспечить конфиденциальность сведений, касающихся предмета настоящего Договора и хода его исполнения.

Статья 11. Срок действия Договора

11.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течении 3 (трех) месяцев. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия такой договор считается продленным на три месяца на тех же условиях, какие были

предусмотрены таким Договором. Настоящий договор расторгается в случае заключения договора управления Многоквартирным домом между Правообладателями, принявшими от Застройщика помещения по передаточному акту, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, либо выбора собственниками помещений на общем собрании способа управления многоквартирным домом.

11.2. При расторжении настоящего Договора обязательства Сторон прекращаются после взаиморасчётов, подписания акта сверки и при отсутствии у Сторон финансовых и иных претензий.

Статья 12. Прочие условия

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

12.2. Стороны обязуются уведомить друг друга об изменении своих почтовых, банковских и иных реквизитов.

12.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Статья 13. Приложения

13.1. Неотъемлемой частью настоящего Договора на дату его заключения являются подписанные Сторонами следующие Приложения:

Приложение № 1. Перечень и регламент оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 2. Форма Уведомления Застройщиком о переданных по Акту приёма-передачи собственникам помещений (квартир, нежилых помещений, машиномест и кладовок);

Приложение № 3. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 4. Размер платы за оказанные услуги и выполненные работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

Статья 14. Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ГринХаус»
Юридический адрес:
197110, г Санкт-Петербург, ул. Корпусная, д. 9, литера А, помещ. 44-Н.
ИНН: 7813257855 КПП: 781301001
ОГРН1167847318176, ОКПО03851997, ОКВЭД 71.12
ОГОКУ 4210011, ОКАТО40288566000, ОКТМО 40394000000
р/счѐт40702810955000054556
СЕВЕРО_ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО «СБЕРБАНК»
Адрес банка: 197022, Санкт-Петербург, пр. Каменноостровский, д.41
Кор.счѐт: 30101810500000000653, БИК044030653

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
ИНН: 7813665318 КПП: 781301001
Юридический адрес:
197110, г Санкт-Петербург, ул. Корпусная, д. 9, литера А, помещ. 44-Н, офис №2
ОГРН1227800107370
Счет: 40702 810 9 9027 0004098

ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ",
Северо-Западное ГУ Банка России г. Санкт-Петербург.
Адрес: 195112, СПб, пр. Малоохтинский, д.64, литера А.
БИК: 044030790, ИНН7831000027
Кор.счѐт: 30101810900000000790

Лицензия МКД № 78-000917 от 29.03.2023 г.

Генеральный директор ООО

«Специализированный застройщик «ГринХаус»

/ Игнатов А.С.



Генеральный директор

ООО «Эстетика»

/ Бельский А.В.



**Перечень и регламент оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту
общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург
ул. Белоостровская дом 7, строение 1.**

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, вестибюли, холлы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая ИТП, венткамеры, электрощитовые, водомерные узлы, кабельные, насосные и другое инженерное оборудование).

2. Крыша (кровля) дома и паркинга.

3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, ограждающие конструкции входа в подвал, перила лестничных маршей незадымляемых лестниц, перила переходных балконов, пандусов входа в подъезды, периметра кроли/крыши, помещений кровли - ограждающие конструкции земельного участка прилегающего к дому забор с воротами и калитками).

5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое, иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

6. Земельный участок на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учёта, с элементами озеленения и благоустройства.

7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая детские, спортивные и другие площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

8. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы

- холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учёта холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учёта тепловой энергии.

- санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учёта электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учёта электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

9. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учёта соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учёта с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

10. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью, при наличии в доме.

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «ГринХаус»

Генеральный директор



Игнатов А.С.

Управляющая организация:

ООО «Эстетика»

Генеральный директор



Бельский А.В.

Форма

Уведомления Застройщика

о переданных/не переданных по Акту приёма-передачи помещений или части помещений собственникам, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ «Ланское», улица Белоостровская, дом 7, строение 1

на 25 число каждого месяца

«__» _____ 2023г

№ п/п	№ подъезда	№ квартиры	Общая площадь жилого помещения, кв.м	Дата, передачи помещения по акту приема-передачи, 00.00.2023г	ФИО лица, получившего жилое помещение по акту приема-передачи
1.	1	1	68,00		Фамилия Имя Отчество
2.	1	5	76,00		Фамилия Имя Отчество
3.	1	7	38,00		Фамилия Имя Отчество
4.	2	56	56,00		Фамилия Имя Отчество
5.	2	59	61,00		Фамилия Имя Отчество
6.	3	100	28,00		Фамилия Имя Отчество
7.	3	121	36,00		Фамилия Имя Отчество
		Итого:	368,00 кв.м		

Копии Актов переданных помещений собственникам - 7 листов.

Итого ООО «Специализированный застройщик «ГринХаус» передано участникам долевого строительства 7 (семь) жилых помещений по Акту приема-передачи, общей площадью 363,00 кв.м.

Итого за Застройщиком оставляется 48 197,2 кв.м в том числе:

347/7 из 353 жилых помещений, общей площадью - 31 338,4 из 31 706,4 кв.м.

24/0 из 24Н - нежилых помещений, общей площадью - 4 634,50 из 4 634,50 кв.м, в т.ч. ДОО - 2 085,8 кв.м

381/0 из 381 машиномест паркинга, 6164,70 кв.м, общей площадью - 11 414,80 из 11 414,80 кв.м;

133Н - досуговый центр

- 68,2 кв.м

40/40 (44Н-83Н) кладовок

- 199,1 кв.м

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик
«ГринХаус»

Управляющая организация:

ООО «Эстетика»

Генеральный директор

/ Игнатов А.В.



Генеральный директор

/ Бельский А.В.



Приложение 3
к Договору № 10/05-23
управления многоквартирным домом
между управляющей организацией и собственником
(владельцем) помещения в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: РФ, Санкт-Петербург,
внутригородское муниципальное образование
Санкт-Петербурга муниципальный округ «Ланское»,
улица Белоостровская, дом 7, строение 1,

от «10» мая 2023 г.

Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Межквартирные коридоры	Количество – 12 шт. Площадь пола – 2 257,7 кв. м Материал пола – керамогранит (ГОСТ 6787-2001)	Состояние - удовлетворительное
Лифтовые холлы	Количество – 133 шт. Площадь пола – 1 523,4 кв. м Материал пола – керамогранит_ (ГОСТ 6787-2001)	Состояние - удовлетворительное
Тамбуры (отделяющие переходной балкон от коридора межквартирного, входные)	Количество – 163шт. Площадь пола – 466,6 кв. м Материал пола – керамогранит_ (ГОСТ 6787-2001)	Состояние - удовлетворительное
Лестничные клетки, включая межэтажные	Количество – 161 шт. Площадь – 2 028,0 кв. м. Материал лестничных маршей – стяжки п/с Материал ограждения – металлический	Состояние – удовлетворительное
Лифтовые и иные шахты	Количество: лифтовых шахт – 26 шт.	Состояние – удовлетворительное
Лифты	Грузовые – 12 шт, пл-дь пола кабины =27,6 кв.м Пассажирские – 12 шт, пл-дь пола кабин = 12,0 кв.м Подъемник ДОУ- 1 шт, пл-дь пола 0,5 кв.м Грузовой ДОУ - 1 шт, пл-дь пола 2,2 кв.м	
Технические подвалы	Количество – 28 шт. Площадь пола – 270,0 кв. м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. система Электроснабжения дома. 1.1 Внутренние электрические сети и 1.2 электроосвещение 2. система Водоснабжения (ХВС; и ГВС) 2.1 система внутреннего водоснабжения; 2.2 внутриплощадочные сети водоснабжения 3. системы Водоотведения (ХВС, ГВС и канализации, кровли, лестнично-лифтовых узлов, эксплуатируемой кровли паркинга, из технологических помещений дома, от входов подъезды); 3.1 система внутреннего водоснабжения; 3.2 внутриплощадочные сети водоотведения 4. Тепловые сети 5. Общедомовые ИТП Тепл.Эн. 6. Отопление и теплоснабжение приточных установок 7. система Вентиляции: 7.1 Общедомовая 7.2 Противодымная 8. Сети связи: 8.1 системы Телефонизации (АТС) и	Состояние - удовлетворительное

	локальной вычислительной сети (оптиковолокonnый кабель, интернет, телекоммуникационные шкафы этажей ; 8.2 система Радиовещания (Комплекс СРТС-2000); 8.3 система спец-го оповещения (СК ТСО) по сигналам ГО и ЧС; 8.4 система коллективного Телеприёма (оптический приемник и узловой коммутатор в секции Б2) 8.5 система Охранного телевидения дома, паркинга с распознаванием номера автомобиля, ДОО (ТВ камеры, сервер, 8.6 система Домофонной связи (видеодомофоны, видеотрубки) 8.7 система 2-х сторонней громкоговорящей связи МГН с диспетчером; 8.8 система охранной сигнализации и контроля доступа (СКУД) 8.9 система автоматической пожарной сигнализации (АППЗ) 8.10 система оповещения и управления эвакуацией (АППЗ) 9. Система (установка) Автоматического пожаротушения (ПНС, два резервуара воды, сплинкерные оросители масоропровода и паркинга) 10. кабельные конструкции - системы проводного вещания и оповещения по сигналам ГО и ЧС; - системы коллективного телеприёма; - автоматизации и диспетчеризации инженерного оборудования; - системы контроля и управления доступом; - системы охранного телевидения; - системы охранной сигнализации; - системы автоматической установки пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией; - силового электрооборудования; 11. системы автоматизации и диспетчеризации инженерного оборудования 12. системы Электрической заправки автомобилей 13. системы Газоанализа паркинга 14. системы Вертикального транспорта (Лифты) 15. системы удаления грязи 16. системы светопрозрачных козырьков над подъездами 17. система ограждающих конструкций	
	Перечень установленного инженерного оборудования: 1. ОД ПУ; 2. ГРЩ 3. насосы; 4. вентили, краны; 5. задвижки; 6. запорная арматура. 7. теплообменники 8. АППЗ	Состояние - удовлетворительное
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – свайный с железобетонным ростверком Материал – Бетон В 35	Состояние - удовлетворительное
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен – 60 278 кв. м. Материал стены и перегородок – кирпичные, пазогребневые блоки	Состояние - удовлетворительное
Наружные стены и перегородки	Материал – бетонный камень; Площадь – 130 144 кв. м.	Состояние - удовлетворительное

	Корп. А - 31 532 кв.м; Корп. Б - 29 688 кв.м; Корп. В - 29 688 кв.м; Корп. Г - 20 322 кв.м Корп. Д - 18 914 кв.м	
Перекрытия	Всего: Количество этажей - 29 шт Материал – ж/б плита Площадь – 57 502 кв. м.	Состояние – удовлетворительное
	а) чердачное (кровельное) (А+Б+В+Г+Д) Количество этажей - 12 шт Материал – ж/б плита Площадь – 5 315 кв. м.	Состояние – удовлетворительное
	б) межэтажное перекрытие (корпус А+Б+В+Г+Д) Количество этажей - 12 шт Материал – ж/б плита Площадь – 46 872 кв. м.	Состояние – удовлетворительное
	в) надподвальное перекрытие Количество этажей - 5 шт (А+Б+В+Г+Д) Площадь – 5135 кв. м. Материал – ж/б плита	Состояние – удовлетворительное
Крыши	Многоквартирного дома: Количество – 10 шт. Площадь кровли – 5 315 кв. м. Вид кровли – стандартная кровля Материал кровли Техноэласт ЭПП. Паркинга Эксплуатируемая кровля внутреннего двора) Площадь – 7 681,2 кв.м Неэксплуатируемая кровля – 285 кв.м	Состояние – удовлетворительное
Двери МОП	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, Ворота – 4 шт Витраж - дверь - 4шт Всего дверей всего: 1342 шт, том числе: 1) Двери паркинга дома - 64 шт 2) Двери подвала дома: - 73 шт., в т.ч: Корпус А, количество дверей – 8 шт; Корпус Б, количество дверей – 10 шт; Корпус В, количество дверей – 3 шт; Корпус Г, количество дверей – 28 шт; Корпус Д, количество дверей - 24 шт; 3) Двери МОП в жилом доме: - 1 205 шт Корпус А, количество дверей – 266 шт; Корпус Б, количество дверей – 205 шт; Корпус В, количество дверей – 204 шт; Корпус Г, количество дверей – 185 шт; Корпус Д, количество дверей – 345 шт;	Состояние – удовлетворительное
Окна МОП	Пластиковые окна в помещениях мест общего пользования всего:– 1596 (1568+28) шт. 1) Окна в подвале- 28 шт, в оом числе: Окна в корпусе А – 9 шт; Окна в корпусе Б – 3 шт; Окна в корпусе В – 3 шт; Окна в корпусе Г – 6 шт; Окна в корпусе Д – 7 шт; 2) Окна в жилом доме – 1 568, в том числе: Окна в корпусе А – 305 шт; Окна в корпусе Б – 292 шт; Окна в корпусе В – 267 шт; Окна в корпусе Г – 302 шт; Окна в корпусе Д – 402 шт;	Состояние – удовлетворительное
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и подъемное оборудование	Количество – 26 шт. В том числе:	Состояние – удовлетворительное

	грузовых R1000- 13 шт., пассажирских R630-12 шт., подъемник ДОУ R100 – 1 шт, Марки лифтов – ELM «Queen» Грузовой малый лифт, Марка – «Парнас ЛМП»	
Вентиляция, вентиляционные и дымовые каналы / трубы	Помещений вентиляции: - 21 шт 28Н, 29Н, 32Н, 33Н, 35Н, 36Н, 37Н, 38Н, 41Н, 42Н, 43Н, 85Н, 88Н, 90Н, 95Н, 98Н, 103Н, 104Н, 108Н, 109Н, 112Н, Приточные вентиляционные уст-ки дома – 9 шт: ЩУ приточной вентиляции (ПВ)-9 шт, в т.ч: дома- 3 шт, паркинга – 6 шт тип домовой приточной уст-ки –«G3D 321.1A» фильтры <u>приточн. уст-ки дома</u> – «DPD-2» - 5 шт <u>приточн. уст-ки паркинга</u> –«DPD-5» -12 шт задвижки приточной уст-ки - 17 шт; в т.ч: корп. Г – вент. установки G3D 321.1A - 2 шт; корп. Д – вент. установки G3D 321.1A – 1 шт; паркинг корп. Д, всего – 8-мь установок тип установки GMA 321.1A – 2 шт; тип установки GMA 321.1E – 6 (2 +4) шт; Тип вытяжной установки паркинга – GMA(B)321/1E/KF – 19 шт; корп. А – тип уст-ки «GSD 321.1 А» – 5 шт; корп. Б – тип уст-ки «GSD 321.1 А» - 3 шт; корп. В – тип уст-ки «GSD 321.1 А» - 3 шт; корп. Г – тип уст-ки «GSD 321.1 А» - 6 шт; корп. Д – тип уст-ки «GSD 321.1 А» - 2 шт; паркинг корп. Д, всего - 4 установки: - тип установки GLB 331.1E – 4 шт; - задвижки вытяжных уст-вок – 12 (3+3+3+3) шт Количество вентиляционных каналов : 210 шт. Корпус А, кол-во каналов = 47 шт (19+15+13); Корпус Б, кол-во каналов = 37 шт (18+19); Корпус В, кол-во каналов = 37 шт (19+19); Корпус Г, кол-во каналов = 42 шт (19+23); Корпус Д, кол-во каналов = 47 шт (16+20+11) Протяженность вентиляционных каналов – 7 753 п.м Корпус А, протяженность каналов –1713,0 п.м Корпус Б, протяженность каналов – 1343,0 п.м Корпус В, протяженность каналов – 1343,0 п.м Корпус Г, протяженность каналов – 1462,0 п.м; Корпус Д, протяженность каналов – 1892,0 п.м;	Состояние – удовлетворительное
Системы дымоудаления	Количество – 4 шт. (87Н, 93Н, 99Н, 117Н) Приточно-вытяжная , в помещении хранения – 8 шт. Клапана (заслонки) - 4	Состояние – удовлетворительное
Сливные воронки	На кровле, - 26 шт на стилобате (кровле паркинга) - 35 шт. приямки с насосом минус 1 этаж: паркинг-17 шт. ИТП - 5шт. Водомерный узел -2 шт. Повысительная Насосная станция - 2 шт. Венткамера-2 шт. Трапики на нулевом уровне: Паркинг - 18 шт., ИТП - 2 шт., Венткамера - 1 шт., Мусоросборные камеры-3 шт.	Состояние – удовлетворительное
Электрические вводно- распределительные устройства	Количество – 6 1. ГРЩ-0,4 кВ – 3 компл. 2. ВРУ-0,4 кВ – 2 компл. 3. БКТП-10/0,4 кВ 2500 - 1 компл.	Состояние - удовлетворительное
ИТП	Количество 7 шт.	Состояние - удовлетворительное
УУТЭ	Количество 7 шт.	Состояние - удовлетворительное
Электрические заправочные станции для электромобиля	PCE Wallbox EV11. Напряжение 380 В. Напряжение зарядки 220 В. Ток зарядки 16А.	Состояние - удовлетворительное

	Количество – 12 шт. (1 шт. общая)	
Светильники МОП	Итого кол-во светильников МОП – 2 878 шт. (10-ть типов), в т.ч.: Корп. А светильники МОП – 665 шт (10 типов) Корп. Б, светильники МОП – 389 шт (7 типов); Корп. В, светильники МОП– 459 шт (8 типов); Корп. Г, светильники МОП– 496 шт (8 типов); Корп. Д, светильники МОП– 869 шт (8 типов); Корп. Д, светильники паркинга - 723 шт (3 типа) Всего светильников с паркингом – 3 601 шт.	Состояние - удовлетворительное
Многоячеечные щитовые группы, в т. ч. под слаботочную сеть (СС)	Количество ЩУ СС – 134 шт	Состояние - удовлетворительное
Табло световое “ВЫХОД”	Количество – 583 шт.	Состояние - удовлетворительное
Приборы учёта воды	Счётчик воды ПУЛЬСАР Ду-15, Q _п =1,5 м ³ /час, L=110 мм. С импульсным выходом Количество – 1166 шт.	Состояние - удовлетворительное
Приборы учёта эл.энергии	Счётчик НЕВА МТ 124 ASE4P 1ф. 5-60A 220В, многотариф. EIA485 DIN ЖКИ Кол-тво – 167 шт	Состояние - удовлетворительное
Приборы учёта эл.энергии	Счётчик НЕВА МТ 324 1.0 APE4BS26 3ф. 5/60A 220В, Количество – 58 шт	Состояние - удовлетворительное
Приборы учёта эл.энергии	Счётчик НЕВА МТ 324 1.0 APE4BS26 3ф. 5/60A T4 D ЖК, Количество – 272 шт	Состояние - удовлетворительное
Приборы учёта эл.энергии	Счётчик НЕВА МТ 324 1.0 APE4BS29 3ф. многотарифный 5(100) класс точности 1.0/2.0 D ЖКИ RS485 , Количество – 3000 шт.	Состояние - удовлетворительное
Приборы учёта тепла	Теплосчётчик механический «Пульсар» ДУ15, q _p =0,6 м ³ /час, 2 импульсных входа, интерфейс RS485, Обратный. Количество – 559 шт.	Состояние - удовлетворительное
Сети отопления	Диаметр, материал труб и протяженность в однетрубном исчислении: Труба из сшитого полиэтилена KAN-therm Push PE-Xa с антидиффузионной защитой, всего: Ø14x2,0 – протяженность 10 188 м; Ø18x2,5 – протяженность 17 258 м; Ø25x3,5 – протяженность 10 253 м; Труба стальная водогазопроводная, Ø15x2,8 – протяженность 832 м. Ø20x2,8 – протяженность 352 м; Ø25x3,2 – протяженность 352 м; Ø32x3,2 – протяженность 152 м; Ø40x3,5 – протяженность 73 м; Ø50x3,5 – протяженность 230 м; Труба стальная электросварная прямошовная, Ø76x4,0 – протяженность 505 м; Ø89x4,0 – протяженность 52 м; Ø108x4,0 - протяженность 33 м;	Состояние - удовлетворительное
Радиаторы	Радиатор стальной панельный с нижним подключением, всего: - 2 221 шт Корпус А – 501 шт Корпус Б – 438 шт; Корпус В – 412 шт; Корпус Г – 405 шт; Корпус Д – 465 шт;	Состояние - удовлетворительное.
Задвижки, вентили, краны, клапаны на системе отопления	Количество: Вентилей /кранов (Ду15мм) – 92 шт вентилей /кранов (Ду20мм) - 0 шт. вентилей /кранов (Ду25мм) – количество 174 шт; вентилей /кранов (Ду32мм) – количество 51 шт вентилей /кранов (Ду40мм) – количество 18 шт; вентилей /кранов (Ду50мм) – количество 21 шт; вентилей /кранов (Ду65мм) – количество 48 шт; вентилей /кранов (Ду80мм) - количество 17 шт; вентилей /кранов (Ду100мм) – количество 15 шт; вентилей /кранов (Ду125мм) – количество 12 шт Клапан балансировочный:	Состояние - удовлетворительное

Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: «В1» хозяйственно-питьевой водопровод: Трубаполипропиленовая PPR PN20 Ø18х1,0 мм, протяженность – 65 м Ø22х1,5 мм, протяженность – 261 м Ø28х1,5 мм, протяженность – 142 м; Ø35х1,5мм, протяженность –261+ м Ø42х1,5 мм, протяженность – 15 м; Ø54х2,0 мм, протяженность – 396 м; Ø76х2,0 мм, протяженность – 380 м Ø89х2,0 мм, протяженность – 24 м; Ø102х2,5 мм, протяженность – 64 м; Ø20х3,4 мм, протяженность - 3м Ø25х4,2 мм, протяженность – 105 м; Ø32х х5,5мм, протяженность - 1734 м Ø40х6,7 мм, протяженность – 1 282 м Ø50х8,4 мм, протяженность - 39 м Ø60х10,5 мм, протяженность – 129 м Ø63х10,5 мм, протяженность – 209 м. «В2» пожарный водопровод Труба стальная прямошовная Ø50х8,4 мм, протяженность - 15 м; Ø57х3,5мм, протяженность – 166 м Ø63х10,5 мм, протяженность – 8 м; Ø76х3,5 мм протяженность – 1 076 м Ø108х4 мм, протяженность – 36 м; Ø159х4,5 мм, протяженность – 101 м	Состояние - удовлетворительное
Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов:	1. Системы электроснабжения МКД: ОДПУ ЭлСн – жилых помещений ОДПУ ЭлСн – встроенных помещений ОДПУ ЭлСн – паркинга ОДПУ ЭлСн – ДОО 2. Системы Водоснабжения МКД: Ввод №1 ОДПУ ХВС: Ø50 мм Ø20 мм Ø20 мм Ввод №2 ОДПУ ХВС: Ø50 мм Ø20 мм Ø20 мм 3. Системы теплоснабжения дома (ОДПУ ЦО -7, ИПУ ЦО – 7 шт): ОДПУ ЦО ж/п- ОДПУ ЦО в/п- ОДПУ ЦО паркинга ОДПУ ЦО ДОО	
Кнопки выхода	AccordTec арт.АТ-Н805А - 81 шт. Falkon EYE арт. FE-100 – 5 шт. Smartec арт. ST-ER114D-GN – 90 шт.	Состояние - удовлетворительное
Считыватель	Контактный – 83 шт. Бесконтактный – 1 шт.	Состояние - удовлетворительное
Извещатель	КСС арт. ИО 102-14 – 88 шт. Магнито-Контакт (уличный) арт. ИО 102-29 – 4 шт.	Состояние - удовлетворительное
Камеры видеонаблюдения	Количество – 292 шт.	Состояние - удовлетворительное
Стекланные навесные козырьки	5740х1500 мм - Количество – 1 шт. 5900х1500 мм - Количество – 1 шт. 1500х1700 мм - Количество – 3 шт. 1900х1700 мм - Количество – 2 шт. 2850х1700 мм - Количество – 10 шт. 2500х1500 мм - Количество – 6 шт. 3100х1500 мм - Количество – 2 шт.	Состояние – удовлетворительное

	6000х1500 мм - Количество – 2 шт. 2710х1500 мм - Количество – 1 шт. 5800х1500 мм - Количество – 1 шт. 6600х1500 мм - Количество – 1 шт. 2000х1500 мм - Количество – 3 шт. 1600х1500 мм - Количество – 1 шт. 5000х1500 мм - Количество – 1 шт. 3400х1500 мм - Количество – 1 шт. (в т.ч. для приямка - 12 шт.)	
*IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь	Земельного участка – 18 814 кв.м в том числе площадь застройки – 12 223 кв.м; благоустройства – 6 591 кв.м;	Состояние - удовлетворительное
Зеленые насаждения	Деревья - 20 шт. Кустарники – 409 шт. Высокий листопадный кустарник Ирга – 6 шт. Стилобат: Кустарники, цветы и растения – 2886 шт.	Состояние - удовлетворительное
V. Системы контроля и учёта доступа		
Общеподъездная домофонная система	Количество домофонных систем - 3 шт.; (дома, паркинга, земельного участка) Количество запирающих устройств – 43 шт. Дома – 24 шт Паркинга – 4+12=16 шт Земельного участка – 3 шт	Состояние - удовлетворительное
Механизированные парковочные места, уличные	С подъёмным механизмом – 54 шт.	Состояние - удовлетворительное
Калитки, ворота, уличные	С запирающим устройством – 5 шт.	Состояние - удовлетворительное
Элементы благоустройства МАФ уличная мебель , урны,	Оборудование детской площадки с дополнительным оборудованием – 1 шт. Спортивная площадка – 308,48 м2 - 1 шт. Диван парк. на метал. ножках 2205 КСИЛ - 28 шт. Скамья сад/парковая на метал. ножках 2202 - 5 шт. Урна, с креплением – 7 шт. Урна "Бокс" с креплением – 20 шт. Урна "Самара" - 17 шт. (на стелобаде) Теннисный стол, 6712 КСИЛ – 2 шт. Песочница с крышкой, 4237, КСИЛ – 4 шт. Карусель, 4192, КСИЛ – 4 шт. Горка "Манеж" 5101, КСИЛ – 4 шт. Счёты на столбах 4229, КСИЛ – 4 шт. Дорожка "Змейка" 6199, КСИЛ – 1 шт. Качалка на пружине"Кабриолет"4136, КСИЛ –1 шт. Песочный экскаватор с креплением – 1 шт. Качалка балансир малая 4102, КСИЛ – 1 шт. Набор платформ для прыжков FSW221 Kompan-1 шт Лавка со знаком безопасности с крепл. – 4 шт. Скамейка "Ладья" со спинкой – 15 шт. (стелобад) Скамейка "Ладья" без спинки - 2 шт. (стелобад) Велопарковка с креплением – 2 шт. Велопарковка "Город" с креплением – 61 шт. Велопарковка "Тироль"- 19 шт. (на стелобаде) Навес, 4390, КСИЛ – 4 шт. Скамейка "Ладья" со спинкой – 4 шт. Стилобат: Тропинка – 1 шт. Одинарная пружинка – 1 шт. Карусель-вертушка – 1 шт. Трамплин - 1 шт. Качели-бабочка – 1 шт. Комбинация Tower and climber – 1 шт. Тренажер с подвесами, колоколами и мультисетью,	Состояние – удовлетворительное

	со знаком безопасности – 1 шт. Вазон КУБЭ 1100, серый графит – 8 шт. Навес с качелями, индивидуального изготовления с креплением к бетонному основанию – 1 шт. Качели "Гнездо" овальной формы 1200х800мм. Цвет оранжевый/чёрный, КН-00353 – 1 шт.	
VI. Прочее		
Почтовые ящики	Количество – 535 шт.	Состояние – удовлетворительное
Указатели улицы, номера дома,	Количество – 2 шт.	Состояние – удовлетворительное
Класс эффективности дома	Количество знаков энергоэффективности «В» -2 шт.	Состояние – удовлетворительное
Указатели наименования номера подъезда и квартир на фасаде многоквартирного дома	Количество – 24 шт	Состояние – удовлетворительное
Указатели коммерческих помещений	количество – 20 шт; (1Н-23Н), 2 729,1 кв.м	Состояние – удовлетворительное
Входы в подвал	Количество – 7 шт (ЛК-13-ЛК19) 164,8 кв.м	Состояние – удовлетворительное
Водомерный узел - 120Н.	Количество - 1 шт – (19,8 м2)	Состояние – удовлетворительное
Электрощитовая – 86Н, 91Н, 94Н, 101Р, 118Н.	Количество - 5 шт – (14,7м2; 14,3м2; 14,5м2; 17,9м2; 25,1м2)	Состояние – удовлетворительное
Электрощитовая стояки – 102Н, 105Н.	Количество - 2 шт – (10,6м2; 8,4м2)	Состояние – удовлетворительное
Кабельный ввод - 100Н.	Количество - 1 шт – (10,5м2)	Состояние – удовлетворительное
Насосная Пожаротушения - 84Н.	Количество -1 шт – (77,3м2)	Состояние – удовлетворительное
Насосная (ПНС)- 116Н.	Количество -1 шт – (19,5м2)	Состояние – удовлетворительное
Диспетчерская - 30Н	Количество -1 шт – (22,6м2)	Состояние – удовлетворительное
Тех. Помещ. диспетчерской - 31Н.	Количество - 1 шт. - (28,7м2)	Состояние – удовлетворительное
Досуговый центр- 133Н.	Количество - 1 шт – (68,2м2)	Состояние – удовлетворительное
Офис УК - пом.129Н	Количество - 1 шт – (26,5м2)	Состояние – удовлетворительное
ИТП жилой части – пом. 89Н, 96Н, 119Н.	Количество - 3 шт – (46,7м2; 28,8м2; 49,3м2)	Состояние – удовлетворительное
ИТП коммерческой части – 97Н	Количество - 1 шт – (23,3м2)	Состояние – удовлетворительное
ИТП паркинга - 34Н, 39Н.	Количество - 2 шт - (55,2м2; 39,1м2)	Состояние – удовлетворительное
С/У для МГН - 130Н.	Количество - 1 шт – (13,9м2)	Состояние – удовлетворительное
МОПЗ-МОП5 - 92Н, 110Н, 115Н, 6Н. Тех. Помещения	Количество - 3 шт – (3498,4м2)	Состояние – удовлетворительное
Мусоросборники – 25Н, 26Н, 27Н, 40Н	Количество - 4 шт - (88,7м2)	Состояние – удовлетворительное
Колясочные - 122Н, 123Н, 124Н, 125Н, 126Н, 127Н, 128Н, 131Н, 132Н, 134Н, 135Н, 136Н.	Количество - 12 шт – (239,8м2)	Состояние – удовлетворительное
Венткамеры - 28Н, 29Н, 32Н, 33Н, 35Н, 36Н, 37Н, 38Н, 41Н, 42Н, 43Н, 85Н, 87Н, 88Н, 90Н, 93Н, 95Н, 98Н, 99Н, 103Н, 104Н, 112Н, 117Н	Количество - 23 шт. - (719,5 м2)	Состояние – удовлетворительное
ДОО - 106Н, 107Н, 108Н, 109Н, 111Н, 113Н, 114Н, 121Н.	Количество - 8 шт. - 2 085,8 м2	Состояние – удовлетворительное

Другое имущество и оборудование согласно проекту № 10070-ГринХаус-01-20190930

Генеральный директор ООО
«Специализированный застройщик «ГринХаус»

МП.

/ Игнатов А.С.

Генеральный директор
ООО «Эстетика»

/ Бельский А.В.



**Размер платы
за оказание услуг и выполнение работ
по управлению, содержанию и ремонту общего имущества
в многоквартирном доме №7 строение 1 по ул. Белоостровской, г. Санкт-Петербург**

Размер платы за содержание ОИ МКД рассчитан на основании утверждённых Комитетом по тарифам, для социального жилья, степени инженерного благоустройства дома, класса энергоэффективности дома, индивидуального проекта дома с целью создания благоприятных, безопасных и комфортных условий проживания в МКД.

№п/п	Наименование	Площадь кв.м	Кол-во шт.
1	Жилая часть	31 706,4	535
2	Нежилые помещения	2 729,10	20
3	Машино-места (6164,70кв.м на 381мм)	11 414,8	381
4	Кладовые помещения (	199,10	39
5.	Помещение ДОО	2085,8	75
	ИТОГО:	48 197,2	

Наименование	Тариф для жилых помещений, руб.	Тариф для коммерч. помещений, руб.	Тариф для паркинга, руб.	Тариф для кладовых, руб.
Справочно площадь, кв.м.	31706,4	2729,1	6164,7	199,1
Содержание АУР	19,35	19,35	19,35	19,35
Содержание и обслуживание общедомового имущества	6,30	6,30	6,30	6,30
Обслуживание ИТП, узлов учета, подготовка к отопительному сезону	0,77	6,74	2,04	2,04
Уборка и содержание общедомового имущества и придомовой территории	10,77	2,38	33,20	27,49
Аварийная служба	1,25	1,25	1,25	1,25
ТО содержание лифтов	3,43	-	3,43	3,43
Диспетчерская служба (4 человек, сутки через двое 4*60000=240000)	8,82	8,82	8,82	8,82
Видеонаблюдение (СОТ)	0,42	0,42	0,42	0,42
Обслуживание СКУД	0,81	-	0,81	0,81
Система для маломольных групп (МГН)	0,13	-	0,13	0,13
Система диспетчеризации внутренних инж. Систем (ДИС)	0,44	0,44	0,44	0,44
Система охранной сигнализации (ОС)	0,07	0,07	0,07	0,07
Система приёма ТВ (СКПТ)	0,09			
Автоматизированная система учёта ресурсов (АСУР)	0,56	0,56	0,56	0,56
Обслуживание систем Вентиляции (автоматика)	-	13,20	13,20	13,20
Обслуживания АППЗ (пожарная сигнализация)	0,74	0,74	0,74	0,74
ТО Подъёмных механизмов придомовой территории	0,41	0,41	0,41	0,41

Обслуживание электрооборудования ГРЩ, ВРУ (Петербургская Сетевая компания)	0,74	0,74	0,74	0,74
ТО подъёмно-секционных ворот паркинга	-	-	0,97	-
Очистка кровли, козырька, переход балкона от наледи. Уборка и вывоз снега. (ежемесячное начисление, накопительная статья)	2,04	2,04	2,04	2,04
Вывоз мусора				
Текущий ремонт / накопительная статья	6,95	6,95	6,95	6,95
Капитальный ремонт/ накопительная статья				
Дополнительные расходы	5,43	4,39	1,33	0,88
<i>Итого расходы по содержанию</i>	<i>69,52</i>	<i>74,80</i>	<i>103,20</i>	<i>96,07</i>
Прибыль УК 12%	9,01	9,01	9,01	9,01
<i>Итого расходы общие</i>	<i>78,53</i>	<i>83,81</i>	<i>112,21</i>	<i>105,08</i>
Тариф				

* - тариф изменяется в одностороннем порядке на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти, определяющих тарифы на соответствующие услуги и работы по содержанию жилого помещения, а также на основании изменения коэффициента инфляции на работы и услуги отрасли.

По истечении каждых 12 месяцев с даты установления размера платы за содержание жилого помещения и иных платежей в том числе в порядке индексации в соответствии с настоящим решением) размер такой платы (платежей) подлежит индексации на официальный индекс потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, публикуемый Федеральной службой государственной статистики, при условии, что размер такой платы (платежей) не был изменён решением общего собрания собственников помещений в доме.

Тарифы на коммунальные услуги и ресурсы устанавливаются Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга, информацию об изменении стоимости управляющая организация доводит до собственников помещений за 30 дней до такого изменения.

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «ГринХаус»

Генеральный директор

/ Игнатов А.С.



Управляющая организация ООО «Эстетика»

Генеральный директор

/ Бельский А.В.

